

EWA WEIL

DETERMINANTY KSZTAŁTUJĄCE CENĘ ZIEMI ROLNEJ

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

ABSTRACT. The paper includes the estimation of the trend determinants in prices of land. The analysed particular transactions of purchase and sale lands and farms are also presented.

Key words: prices of agricultural land, determinants

Wstęp

Ceny ziemi na rynku lokalnym są nie do końca zbadane. O ile nie jest problemem ujęcie statystyczne i przedstawienie cen w makroregionach, o tyle poznanie wszystkich cech, które bezpośrednio kreują cenę ziemi na rynku lokalnym jest już utrudnione. Często taksatorów nurtuje pytanie, dlaczego ziemia tej samej jakości, podobnie położona, wy-ceniona przez rzeczoznawców tą samą metodą, osiąga w transakcjach kupna-sprzedaży różną cenę. Nie tłumaczą tego badania statystyczne, w których pomija się analizę pojedynczych transakcji i zachowań kupujących czy sprzedających (**Bud-Gusain** 1997).

Zróźnicowanie cen ziemi jest ogromne. Nie ma takiego dobra, na które zmienność cen zarówno w czasie, jak i w przestrzeni byłaby tak duża jak na ziemię.

Należy zdać sobie sprawę, że określenie atrybutów kształtujących cenę ziemi jest rzeczą niezmiernie trudną. Za każdym razem dobór cech może być, a czasami musi być inny (**Hopfer** 1982).

W warunkach gospodarki rynkowej cena ziemi w danym czasie i miejscu zależy od relacji podaży do popytu.

Przy zwiększeniu podaży ziemi na rynku lokalnym spada realny na nią popyt. W takiej sytuacji cena ziemi będzie niewątpliwie spadać. I odwrotnie, cena ziemi na rynku lokalnym będzie wzrastać w warunkach dużego na nią popytu o ograniczonej podaży.

Obok popytu na ziemię rolniczą i podaży o cenach decydować będzie jej jakość oraz rodzaj użytku rolnego. Na ogół wyższą cenę ziemi tej samej klasy bonitacyjnej zyskują grunty orne oraz użytki zielone. Ponadto im wyższa klasa bonitacyjna gleb należących do tego samego użytku tym wyższą na rynku zyskuje się cenę (**Ostrowski** 1996).

Problem atrybutów cen ziemi dostrzegł prof. **Schramm** (1935) na początku XX w. Na podstawie licznych badań nad cenami ziemi stwierdził, że zawsze występuje zjawisko wielorakich cen w zależności od szerszego lub węższego ujęcia kręgu badań co do miejsca, czasu i osób. Stąd uszeregowanie i wyłowienie cech kształtujących cenę ziemi, zależną od jej jakości, położenia, rodzaju gospodarstwa i jego wielkości, uważał prof. Schramm za fundament w badaniach nad rynkiem ziemi rolniczej.

Przytoczone wcześniej argumenty świadczą, że lokalne ceny gruntów zależą od czynników przyrodniczych i gospodarczych. Na kształtowanie się cen wpływają nie tylko dochody uzyskiwane w okolicy, lecz także warunki naturalne. W sąsiedztwie miast na zwiększenie ceny ziemi ponad skapitalizowany dochód, wpływać może przekonanie, że grunty te staną się w przyszłości terenami budowlanymi, a więc wartość ich wzrośnie (**Ostrowski** 1994).

Tendencje do wyższych cen występują też między innymi w okolicach charakteryzujących się dużym rozdrobnieniem gospodarstw i o nadmiarze siły roboczej. Niższe natomiast ceny odnotowuje się tam, skąd ludność migruje do miast (**Ostrowski** 1995).

Wyraźnie niższe ceny obserwuje się w rejonach o dużym bezrobociu, tj. na terenach zachodnich i północnych. Może to świadczyć o tym, że na lokalnym rynku brakuje kapitału własnego, a korzystanie z innych źródeł finansowania – głównie kredytu bankowego, obarczone jest wysokim ryzykiem wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań. Poza tym większość bezrobotnych nie podejmuje nowych zajęć, dotyczy to głównie byłych pracowników PGR-ów. Nie bez znaczenia jest liczba gospodarstw na danym terenie i odsetek ludności czynnej rolniczo. Jeżeli są to obszary o wysokiej produkcji rolnej i koncentracji gospodarstw rolnych, ceny uzyskiwane przy sprzedaży są wyższe niż na terenach o niższej produktywności.

Celem pracy jest analiza atrybutów kształtujących cenę ziemi rolnej na rynku lokalnym w wybranych rejonach Ziemi Lubuskiej. Zakres czasowy obejmuje lata 1993-1999. Postawiono hipotezy badawcze:

1. Ceny ziemi rolnej są w coraz mniejszym stopniu zależne od wartości bonitacyjnej ziemi.
2. Poziom cen ziemi rolnej kształtowany jest przez czynniki makro- i mikroekonomiczne.

Material i metoda

Material pierwotny, na którym opierają się wyniki analiz zawartych w niniejszym artykule, pochodzi z aktów notarialnych sporządzonych na okoliczność kupna-sprzedaży w wybranych rejonach Ziemi Lubuskiej, tj. rejon Świebodzina, Międzyrzecza i Wolsztyna obejmujących 17 gmin. Material zebrano na podstawie 1191 transakcji, które przeprowadzono w latach 1993-1999.

Innym źródłem danych są ankiety przeprowadzone wśród uczestników obrotu rynkowego w liczbie 1175, mające charakter uzupełniający w stosunku do informacji zawartych w aktach notarialnych.

Do analizy danych będą wykorzystane mierniki statystyczne pozwalające na wykrycie prawidłowości i sformułowanie wniosków. Zastosowane będą: wskaźniki struktury, analizy tendencji centralnej oraz rachunek korelacji rang Spearmena.

Tabela I
Procentowy udział gruntów dobrych, średnich i słabych w transakcjach na rynku chłopskim w latach 1993-1999
Percentage shares good, middle, poor quality lands on the transactions on the market in 1993-1999

Gminy Commune	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999			
	procent udziału gruntów – land share in percentage		procent udziału gruntów – land share in percentage		procent udziału gruntów – land share in percentage		procent udziału gruntów – land share in percentage		procent udziału gruntów – land share in percentage		procent udziału gruntów – land share in percentage		procent udziału gruntów – land share in percentage			
	d	śr	d	śr	d	śr	d	śr	d	śr	d	śr	d	śr	śl	
Babimost	4,6	74,2	21,2	56,0	44,0	67,0	31,0	64,0	36,0	–	68,0	32,0	10,0	45,0	48,0	50,0
Bledzew	–	62,5	37,5	60,0	40,0	58,0	42,0	57,0	43,0	–	58,0	42,0	–	61,0	58,0	42,0
Kargowa	–	31,8	68,2	61,0	41,0	38,0	62,0	33,0	67,0	–	44,0	56,0	–	33,0	36,0	64,0
Lubrza	–	56,1	43,9	58,0	42,0	55,0	45,0	72,0	28,0	–	74,0	26,0	–	62,0	57,0	43,0
Lagów	–	52,8	47,2	63,0	37,0	58,0	42,0	–	100,0	–	72,0	28,0	–	35,0	42,0	58,0
Międzyrzecz	–	65,2	34,8	62,0	38,0	58,0	35,5	10,0	55,0	35,0	54,0	46,0	–	53,0	59,0	41,0
Przytoczna	–	43,2	56,8	49,0	51,0	42,0	48,0	5,0	45,0	50,0	46,0	54,0	–	45,0	42,0	58,0
Pszczew	–	21,1	78,9	27,9	72,1	35,0	65,0	–	32,0	68,0	–	25,0	75,0	–	100,0	76,0
Siedlec	–	45,0	55,0	38,0	62,0	35,0	63,0	–	32,0	68,0	–	25,0	75,0	–	32,0	68,0
Skąpe	–	57,4	42,6	63,0	37,0	62,0	38,0	8,0	52,0	40,0	–	53,0	47,0	–	45,0	50,0
Skwierzyna	–	49,9	50,1	47,6	52,4	48,0	52,0	–	47,0	53,0	–	52,0	48,0	–	45,0	44,0
Szczaniec	2,5	57,2	40,3	83,4	15,0	68,0	22,0	15,0	65,0	20,0	–	72,0	28,0	–	65,0	20,0
Świebodzin	–	68,0	32,0	66,0	32,0	72,0	23,0	–	54,0	46,0	–	55,0	45,0	–	47,0	42,0
Trzeciel	–	50,8	49,2	49,0	51,0	42,0	58,0	–	25,0	75,0	–	22,0	78,0	–	30,0	68,0
Wolsztyn	–	47,0	53,0	48,0	52,0	37,0	63,0	–	37,0	63,0	–	41,0	50,0	–	38,0	54,0
Zbąszynek	10,0	67,2	22,8	78,8	8,7	63,0	37,0	–	73,0	27,0	–	52,0	41,0	–	52,0	22,0
Zbąszyń	–	51,0	49,0	42,0	58,0	55,0	45,0	5,0	45,0	50,0	–	35,0	65,0	–	32,0	55,0

d – grunty dobrej jakości (I, II klasa).

śr – grunty jakości średniej (IIIa, IIIb, IVa, IVb).

śl – grunty jakości słabej.

Źródło: Opracowanie własne.

d – good quality.

śr – middle quality.

śl – poor quality.

Source: Own elaboration.

Wyniki badań

Wśród atrybutów kształtujących ceny gruntów rolnych wymienia się często ich wartość bonitacyjną. Analiza logiczna potwierdza zasadność silnego związku między wartością bonitacyjną a wartością gruntów rolnych. Brakuje jednak wyników badań, które by usystematyzowały i określiły siłę tego wpływu.

Z przeprowadzonych transakcji kupna-sprzedaży a także na podstawie aktów notarialnych i dowodów zmian geodezyjnych można wnioskować wpływ bonitacji na cenę ziemi. Uzupełnieniem będą ankiety, w której uczestnicy rynku próbowali nadać rangę wymienionej cesze. W tabeli 1. ukazano procentowy udział gleb dobrej, średniej i słabej jakości.

Na terenie badanego rejonu udział gleb dobrych w transakcjach kupna-sprzedaży jest znikomy. Przeważają transakcje kupna-sprzedaży gleb średnich, poza gminami Kargowa, Pszczew, Siedlec, Wolsztyn, gdzie dominuje sprzedaż gleb słabych (powyżej 50%). Jest to wynikiem udziału na tych terenach gleb słabych, a także tym, że coraz częściej kupuje się ziemię z zamiarem przeznaczenia ich na cele inne niż rolnicze, na przykład agroturystykę, ze względu na walory krajoznawczo-przyrodnicze, bądź usługi nierolnicze.

Dla zobrazowania, czy ceny ziemi zależne są od wartości bonitacyjnej, posłużono się współczynnikiem korelacji rang.

Korzystając ze wzoru:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum (r_x - r_y)^2}{N^3 - N}$$

gdzie: ρ – współczynnik korelacji rang,

r_x – rangi, czyli numery nadawane wartościom, cechy „x” w szeregu uporządkowanym,

r_y – rangi nadawane wartościom, cechy „y” ułożone w szeregu uporządkowanym,

N – liczebność zbiorowości statystycznych.

$$\rho = 1 - \frac{6 \cdot 646}{17^3 \cdot 17} = 1 - \frac{3876}{4896} = 1 - 0,79 = 0,21$$

Według Mynarskiego (1993):

$\rho = 0$ – współzależność nie istnieje,

$0 < \rho < 0,3$ – współzależność słaba,

$0,3 < \rho < 0,5$ – współzależność średnia,

$0,5 < \rho < 0,7$ – współzależność znaczna,

$0,7 < \rho < 0,9$ – współzależność wysoka,

$0,9 < \rho < 1,0$ – współzależność bardzo wysoka,

$\rho = 1,0$ – współzależność pełna, funkcyjna.

Współczynnik korelacji (r_{xy}) kształtuje się na poziomie niskim – 0,21 i dowodzi, że istnieje słaby związek między ceną ziemi a jej jakością.

Tabela 2

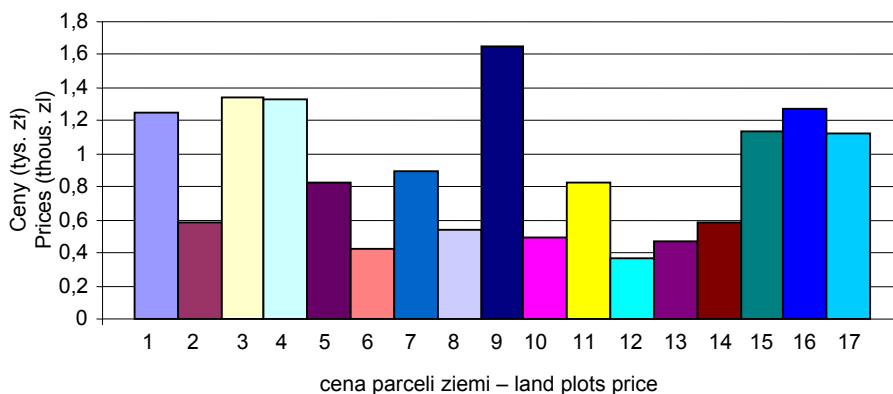
Wielkość współczynnika korelacji rang w transakcjach kupna-sprzedaży w 1993 r.
Kogeness spearmen's indem of the transactions of purchase and sale in 1993

Gminy Commune	Cena ziemi (tys. zł) Prices of land (thous. zł)	Procentowy udział gruntów dobrych i średnich Percentage of share of good and middle grounds	$r_x - r_y$	$(r_x - r_y)^2$
Babimost	1,09 (5)	78,2 (1)	4	16
Bledzew	0,38 (12)	62,5 (5)	7	49
Kargowa	0,78 (9)	31,8 (16)	-7	49
Lubrza	1,74 (1)	56,1 (8)	-7	49
Łagów	1,00 (7)	52,8 (9)	-2	4
Międzyrzecz	0,76 (10)	65,2 (4)	6	36
Przytoczna	0,33 (14)	43,2 (15)	-1	1
Pszczew	0,18 (15)	21,6 (17)	-2	4
Siedlec	1,12 (4)	45,0 (14)	-10	100
Skape	0,33 (14)	57,4 (7)	7	49
Skwierzyna	1,17 (2)	49,9 (12)	-10	100
Szczaniec	1,00 (7)	59,7 (6)	1	1
Świebodzin	0,50 (11)	68,0 (3)	8	64
Trzciel	0,35 (13)	50,8 (11)	2	4
Wolsztyn	1,14 (3)	47,0 (13)	-10	100
Zbąszynek	1,05 (6)	77,2 (2)	4	16
Zbąszyń	0,83 (8)	51,0 (10)	-2	4
Razem – Total	13,75	X	X	646

Źródło: Opracowanie własne.
Source: Own elaboration.

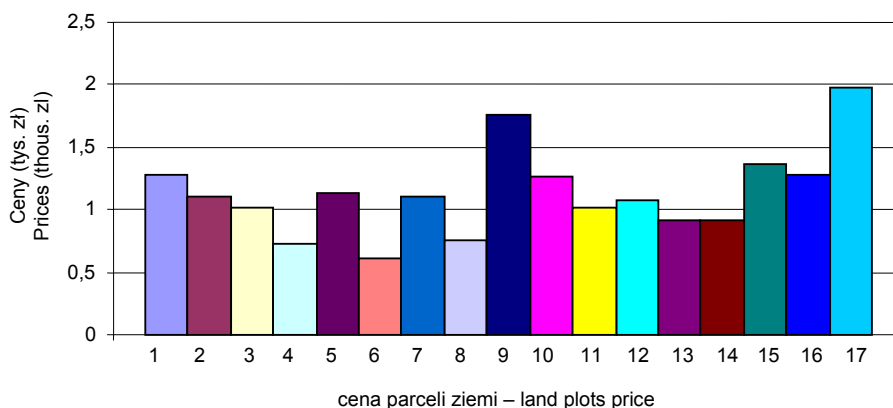
W roku 1993 na rynku rolnym osiągnano najwyższe ceny w Lubrzy, Skwierzynie, Wolsztynie, Siedlcu, Babimoście, Zbąszynku. Przedmiotem transakcji są gleby średnie, odpowiednio dla wymienianych gruntów 56,1%, 49,9%, 47%, 78,2% i 77,2% oraz dobry dodatkowo w Zbąszynku 10%. Zatem jakość gleby niekoniecznie ma wpływ na poziom cen. Na terenie Siedlca, Wolsztyna, Skwierzyny przedmiotem obrotu były w większości gleby słabe, a pomimo to na tym terenie zanotowano wysokie ceny ziemi. Natomiast na terenie Zbąszynka i Babimostu istnieje dodatnia korelacja między jakością gleb a ceną.

W kolejnym roku badań najwyższe ceny zanotowano w Siedlcu, Kargowie, Lubrzy, Zbąszynku i Babimoście a udział gleb średnich i dobrych w ogólnej liczbie transakcji w tych gminach jest następujący: 38,0%, 61,0%, 58,0%, 91,3%, 56,0%. Zatem ponad połowa transakcji przeprowadzona jest na glebach o wyższej wartości bonitacji. Wyliczony współczynnik korelacji rang wynosi 0,36. Związek między jakością gleby a ceną jest średni.



Oznaczenia – Explanation: 1 – Babimost, 2 – Bledzew, 3 – Kargowa, 4 – Lubrza, 5 – Łagów, 6 – Międzyrzecz, 7 – Przytoczna, 8 – Pszczew, 9 – Siedlec, 10 – Skąpe, 11 – Skwierzyna, 12 – Szczaniec, 13 – Świebodzin, 14 – Trzciel, 15 – Wolsztyn, 16 – Zbąszynek, 17 – Zbąszyń.

Ryc. 1. Ceny ziemi na rynku rolnym w 1994 r. (tys. zł). Źródło: Opracowanie własne.
Fig. 1. Prices of land on the agricultural market in 1994
Source: Own elaboration.

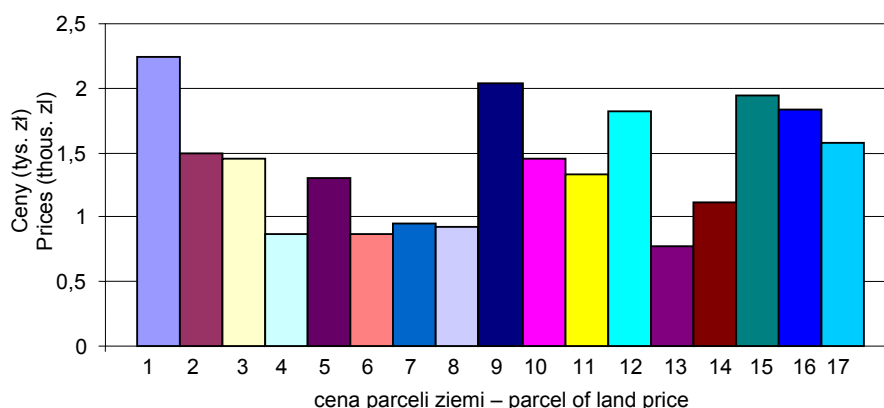


Ryc. 2. Ceny ziemi na rynku rolnym w 1995 r. (tys. zł) (oznaczenia jak na ryc. 1)
Źródło: Opracowanie własne.
Fig. 2. Prices of land on the agricultural market in 1995 (explanation as in Fig. 1)
Source: Own elaboration.

W roku 1995 na rynku rolnym ziemia osiąga wysoką wartość w gminach: Zbąszyń, Siedlec, Wolsztyn, Zbąszynek, Babimost, gdzie w transakcjach między rolnikami sprzedano ziemię średniej i dobrej jakości: 55,0%, 35,0%, 37,0%, 63,0%, 67,0%.

Przedmiotem transakcji w gminie Szczaniec są głównie gleby dobre i średnie, gdzie udział ww. gleb w ogólnej sprzedaży wynosi 70%, ale na tym terenie nie znajduje to odzwierciedlenia w wysokiej cenie.

W badanym rejonie związek między jakością ziemi a ceną jest średni i jego wielkość wyraża liczba 0,37.



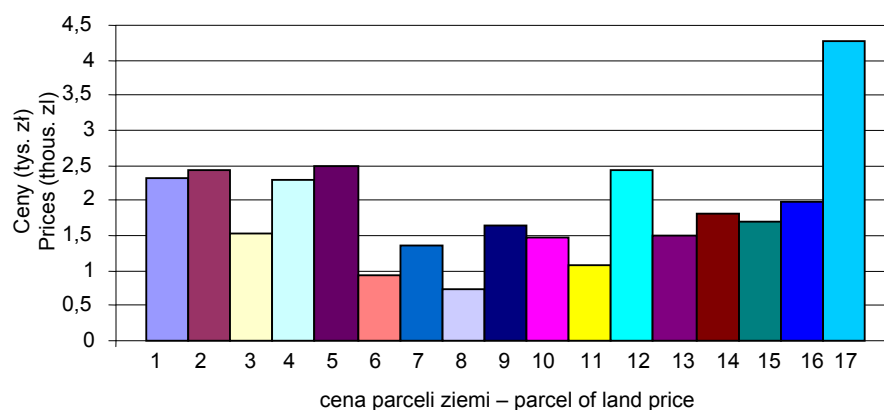
Ryc. 3. Ceny ziemi na rynku rolnym w 1996 r. (tys. zł) (oznaczenia jak na ryc. 1)

Źródło: Opracowanie własne.

Fig. 3. Prices of land on the agricultural market in 1996 (explanation as in Fig. 1)

Source: Own elaboration.

W roku 1996 najbardziej cenne są gleby w Babimoście, Siedlcu, Wolsztynie i Zbąszynku, liczba transakcji w tych gminach z udziałem gleb dobrych i średnich przedstawia się odpowiednio: 64%, 32%, 37%, 63%. Korelacja dodatnia istnieje w przypadku ziemi położonej w gminach Babimost i Zbąszynek, natomiast na terenie Siedlca, Wolsztyna związek ten jest nieznaczny. Współczynnik korelacji rang na badanym obszarze wynosi 0,27, co potwierdza słabą korelację ceny i bonitacji gleby.



Ryc. 4. Ceny ziemi na rynku rolnym w 1997 r. (tys. zł) (oznaczenia jak na ryc. 1)

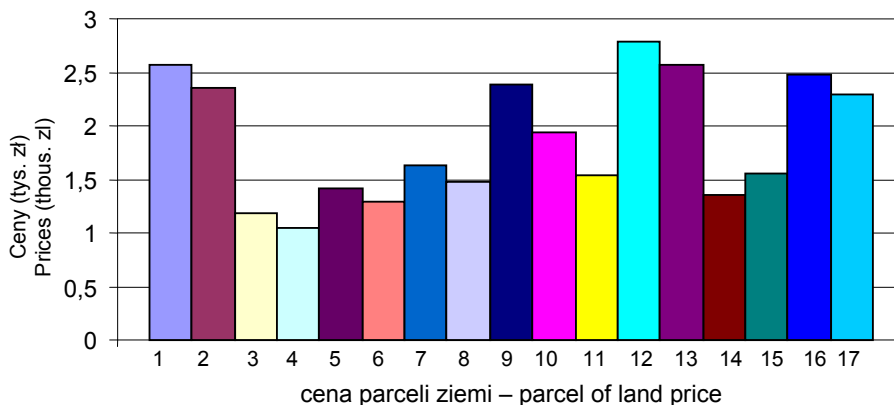
Źródło: Opracowanie własne.

Fig. 4. Prices of land on the agricultural market in 1997 (explanation as in Fig. 1)

Source: Own elaboration.

Kolejny rok badań udowadnia, że korelacja między ceną ziemi a wartością bonitacyjną jest zmienna. Wysokie ceny ziemi uzyskano w Zbąszyniu, Łagowie, Skąpe i Szczańcu. Udział gleb dobrych i średnich w transakcjach na obszarze tych gmin wahał się od 35% do 72% a współczynnik korelacji rang na badanym obszarze wynosił 0,47,

co potwierdza średni związek między badanymi cechami. Być może atrakcyjne działki nad jeziorem się wyczerpały, a na te odległe popyt jest niewielki.



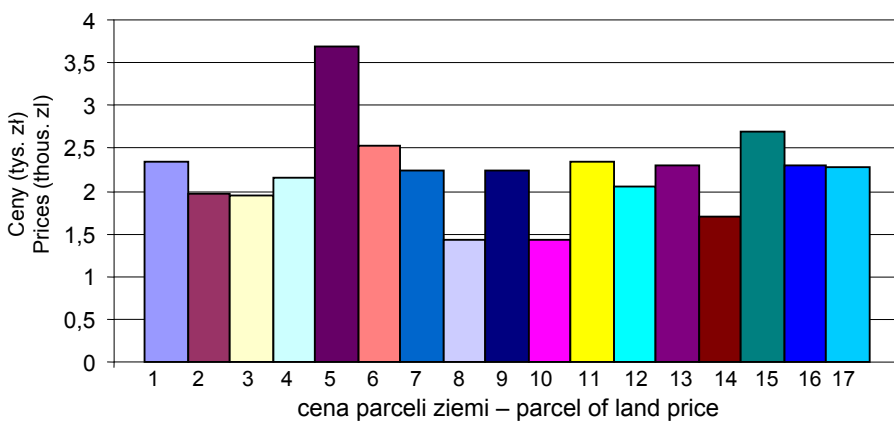
Ryc. 5. Ceny ziemi na rynku rolnym w 1998 r. (tys. zł) (oznaczenia jak na ryc. 1)

Źródło: Opracowanie własne.

Fig. 5. Prices of land on the agricultural market in 1998 (explanation as in Fig. 1)

Source: Own elaboration.

Rok 1998 zasadniczo nie wnosi radykalnych zmian. Tereny o wysokich cenach ziemi rolnej potwierdzają po raz kolejny wpływ wartości bonitacyjnej na wartość ziemi. W analizowanym roku najwyższe ceny uzyskano w Szcząńcu, Świebodzińcu, Babimoście i Zbąszynku, a udział w obrocie ziemią gleb dobrych i średnich wynosi 65%, 57%, 45%, 62%. Współczynnik korelacji rang kształtuje się na poziomie 0,49 i jest to najwyższa wartość współczynnika otrzymanego podczas badań, co wskazuje na średni związek jakości ziemi z ceną.



Ryc. 6. Ceny ziemi na rynku rolnym w 1999 r. (tys. zł) (oznaczenia jak na ryc. 1)

Źródło: Opracowanie własne.

Fig. 6. Prices of land on the agricultural market in 1999 (explanation as in Fig. 1)

Source: Own elaboration.

Ostatni rok badań ilustruje niezbyt klarowną zależność cen ziemi od jakości gleby w poszczególnych gminach. Gminy, gdzie ziemia jest najdroższa, to Łągowo, Międzyrzecz, Zbąszynek, Babimost, Skwierzyna. W Łągowo nie zauważa się dodatniej zależności ceny od wartości bonitacyjnej. Wyliczony współczynnik korelacji rang w badanym rejonie wynosi 0,47, co wskazuje na średni związek jakości z ceną.

Na rynku ziemi rolnej w Skwierzynie jakość gleby nie ma najprawdopodobniej wpływu na poziom cen, gdyż grunty, które są przedmiotem transakcji, położone są nad jeziorami.

Pominięto w pracy rozważanie nad wpływem bonitacji na rynku innym, podkreślając, że nie we wszystkich latach dokonywał się obrót ziemią rolną. Ponieważ sporządzenie analiz było niemożliwe, zrezygnowano z badań na wymienionym rynku.

Cenę ziemi rolnej niewątpliwie łączy się z jej jakością. W jakim stopniu na poziom cen gleb dobrych, średnich i słabych wpływa bonitacja dowodzą kolejne analizy.

Tabela 3

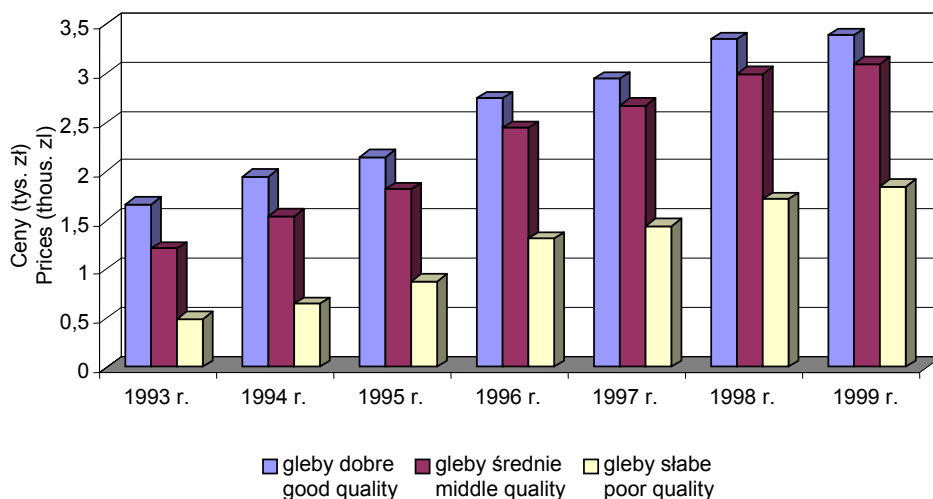
Zależność cen gruntów jakości dobrej, średniej i słabej od średniej ceny transakcji kupna-sprzedaży na rynku rolnym (%)
Dependence of prices of good, middle and poor quality lands and average price of the transactions purchase and sale on the agricultural market (%)

Gminy Commune	1993			1999		
	procent odchylenia od ceny średniej percentage of deviation from average price			procent odchylenia od ceny średniej percentage of deviation from average price		
	GO jakości – AL quality			GO jakości – AL quality		
	dobrej good	średniej middle	słabej poor	dobrej good	średniej middle	słabej poor
Babimost	125	+82	-82	85	+65	-20
Bledzew	-	+55	-35	-	+53	-15
Kargowa	-	+25	-26	-	+25	-20
Lubrza	-	+15	-10	-	+10	-15
Łągowo	-	+7	-5	-	+5	-5
Międzyrzecz	-	+25	-20	-	+10	-20
Prztyczna	-	+10	-52	-	+65	-10
Pszczew	-	-20	-20	-	+10	-5
Siedlec	-	+40	-10	+20	+20	-10
Skąpe	-	+30	-26	75	+55	-5
Skwierzyna	-	+55	-54	-	+40	-40
Szczaniec	75	+45	-38	65	+45	-10
Świebodzin	-	+55	-47	-	+30	-20
Trzciel	-	+25	-26	-	+5	-35
Wolsztyn	-	+35	-15	+20	+20	-10
Zbąszynek	+70	+60	-45	-	+40	-40
Zbąszyń	-	+35	-10	+30	+20	-10
Średnia – Average	+90	+50	-43	+65	+33	-15

Źródło: Opracowanie własne.
Source: Own elaboration.

Najwyższą wartości przybierają grunty dobre, choć w miarę upływu czasu tempo wzrostu maleje. Dla porównania: w 1993 roku gleby dobre charakteryzowały się odchyleniem + 90% od średniej ceny w rejonie. Porównując do roku 1999, zauważyć można zmniejszanie się różnic cen gleb dobrych w stosunku do średnich cen z badanego rejonu. Daje się zauważyć tylko 49-procentowy wzrost. Najwyższy wzrost odchylen cen zanotowano w Babimoście – 85%. Analizując wielkość odchyleń na obszarze gminy Babimost zauważono niwelowanie dysproporcji między dobrymi glebami a średnimi, a także między słabymi a średnimi. Najmniejsze odchylenie zanotowano w gminie Łągow. W 1993 r. różnica dla gleb średnich wynosi 7% a dla słabych 5%. Podobne relacje kształtują się w 1999 r.

Podsumowując kształtowanie się poziomu cen w zależności od jakości gleby, porównano ich wartość w poszczególnych kategoriach gleb.



Ryc. 7. Zależność cen ziemi od jakości na rynku lokalnym

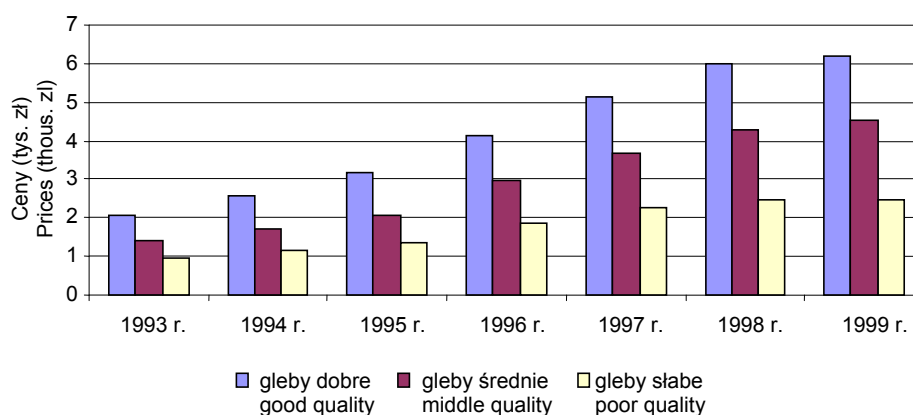
Źródło: Opracowanie własne.

Fig. 7. Dependence of prices of quality land on the local market

Source: Own elaboration.

Po przeprowadzeniu analizy okazało się, że różnice między glebami dobrymi a średnimi powoli zacierają się. Ceny gleb słabych rosną w szybszym tempie niż ceny gleb średnich i dobrych.

Na rynku krajowym pogłębiają się różnice między cenami uzyskiwanymi za grunty dobre i średnie a cenami za grunty słabe. Jeśli w 1993 r. relacja gleb dobrych do słabych odpowiadała stosunkowi 2,16:1, to w 1999 r. stosunek ten kształtuje się na poziomie 2,51:1. Tendencje kreowane na rynku lokalnym nie muszą być odzwierciedleniem krajowego. Dlatego ważne jest poznanie funkcjonowania rynku lokalnego jako najbardziej optymalnego dla przeprowadzania transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolnej, a także gruntów o innym przeznaczeniu.



Ryc. 8. Zależność cen GO od jakości gruntów na rynku krajowym

Źródło: Opracowanie własne.

Fig. 8. Dependence of prices of AL on the land quality on the state market

Source: Own elaboration.

Ceny gospodarstw rolnych

Transakcje kupna-sprzedaży gospodarstw zachodzą o wiele rzadziej niż zakup działek ziemi. Trudno jest porównać wartość danego gospodarstwa, gdyż poziom zaangażowanego kapitału jest zróżnicowany. Najwyższe ceny za 1 ha GO uzyskują gospodarstwa do 5 ha. Im obszarowo większe, tym każda jednostka powierzchni staje się relatywnie tańsza.

Tabela 4

Kształtowanie się cen gospodarstw rolnych w poszczególnych rejonach w latach 1993-1999
(tys. zł/ha)

Trend in prices of farms in particular in communes in 1993-1999 (thous. zł/ha)

Wyszczególnienie Specification	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Rejon Międzyrzecze Międzyrzecze Region	0,88	7,2	4,21	2,06	1,32	4,25	5,31
Rejon Świebodzin Świebodzin Region	1,8	3,61	5,5	3,15	4,77	6,97	7,53
Rejon Wolsztyn Wolsztyn Region	2,51	3,53	4,82	5,22	6,33	7,38	8,2
Ogółem – Total	1,75	4,8	4,83	3,47	4,14	6,2	7,01

Źródło: Opracowanie własne.

Source: Own elaboration.

Porównując ceny gruntów rolnych, które były przedmiotem dotychczasowych rozważań, dane z tabeli 3. mają wyższe wartości. Cena 1 ha ma tu znaczenie umowne, gdyż obejmuje nie tylko cenę ziemi, ale przypisaną do niej proporcjonalną część budynków a niekiedy i innych składników majątkowych. Teoretycznie ceny przedstawione w tabeli 3. mogą również zawierać elementy niematerialne i prawne, chociaż w rolnictwie, i to małoobszarowym, zdarza się sporadycznie.

Poziom cen gospodarstw kształtuje się w zależności od ich lokalizacji. Najtańsze są w rejonie Międzyrzecza, najdroższe w rejonie Wolsztyna, analogicznie do cen ziemi. Kolejne lata, oprócz 1996 roku, wykazują tendencję wzrostową. Szczególnie wyróżnia się rok 1994, w którym gospodarstwa uzyskują wartość o 77,1% wyższą w stosunku do roku ubiegłego. Spowodowane to jest to m.in. zwiększeniem popytu, ożywieniem gospodarki i otwarciem się rynku skarbowego. W latach 1996 i 1997 w rejonie Międzyrzecza sprzedano zlikwidowane PGR-y o pow. 3 000 i 5 000 ha, co spowodowało w tym rejonie spadek cen. Badaniami objęto gospodarstwa o różnej powierzchni. Ze względu na małą liczbę gospodarstw sprzedawanych bądź kupowanych trudno było pogrupować gospodarstwa w odpowiednie przedziały obszarowe.

Podstawiając do wzoru na współczynnik korelacji otrzymujemy:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum (r_x - r_y)^2}{N^3}$$

$$\rho = 1 - \frac{6 \cdot 163}{716} = 1 - \frac{978}{716} = -0,36$$

Między ceną a wielkością gospodarstw istnieje korelacja ujemna – o współzależności średniej. Zatem im większe gospodarstwo, tym cena za 1 ha jest relatywnie niższa. Powyższe wyniki obliczeń potwierdzają więc powszechną opinię.

Ziemia rolna z przeznaczeniem pod budowę autostrad

W transakcjach kupna-sprzedaży pojawiają się oferty kupna ziemi pod budowę autostrad. Na uwagę zasługują wysokie ceny, jakie Agencja Budowy Autostrad proponuje rolnikom. Omawiane transakcje zawarto w rejonie Świebodzina w roku 1998. Są to niewielkie działki – od 0,4 ha do 3,5 ha.

W tym przypadku na wysoką cenę ziemi nie ma wpływu wartość bonitacyjna czy inny atrybut rolniczy kształtujący poziom cen, lecz przede wszystkim renta położenia. Ceny gruntów ustalono niezależnie od jakości bonitacyjnej.

Przeprowadzono 35 transakcji, cena minimalna wynosi 35,2 tys./ha a maksymalna 48,3 tys./ha.

Średnia cena, jaką uzyskują właściciele to 40,70 tys. zł/ha. Różnice występujące przy sprzedaży wynikają z negocjacji pomiędzy sprzedającymi a nabywcą. Osiągnięty poziom cen w przeprowadzonych transakcjach jest 20-krotnie wyższy od cen osiągniętych przy zakupie ziemi na cele rolnicze. Ujawnia się doskonała nieelastyczność podaży, jaką wykazuje ziemia oraz cecha świadcząca o jej nieruchomości. W przypadku innych dóbr cechujących się większą elastycznością cena osiągnęłaby niższy pułap.

Tabela 5

Zależność poziomu cen od wielkości gospodarstw obliczona współczynnikiem korelacji rang w roku 1996

Dependence of prices koneness farms in 1996

Gminy Commune	Cena (x) (tys. zł) Price (x) (thous. zł)	Wielkość gospodarstw (y) (ha) Size (y) (ha)	$r_x - r_y$	$(r_x - r_y)^2$
Świebodzin	2,04 (8)	9 (6)	2	4
Szczaniec	4,50 (3)	20 (5)	-2	4
Lubrza	3,80 (4)	505 (1)	3	9
Lubrza	5,00 (2)	1,7 (9)	-7	49
Zbąszynek	3,15 (5)	1,9 (8)	-3	9
Trzciel	9,50 (1)	3,7 (7)	-6	36
Międzyrzecz	1,32 (9)	227 (3)	6	36
Międzyrzecz	2,54 (7)	30 (4)	3	9
Siedlec	2,99 (6)	306 (2)	4	16
Razem – Total	3,47	X X	X	163

Źródło: Opracowanie własne.
Source: Own elaboration.

Analiza transakcji

Ceny ziemi uzyskane w badanych rejonach cechowała duża zmienność. Podjęto próbę oszacowania cech mających wpływ na cenę ziemi na podstawie ankiet zebranych od uczestników transakcji kupna-sprzedaży na przestrzeni siedmiu lat. Dostarczono ankietę 1191 właścicielom, których zadaniem było nadanie ważności dwunastu cechom mającym wpływ na cenę ziemi.

Wyznaczono następujące atrybuty ceny ziemi:

- A – wartość bonitacyjna,
- B – położenie – sąsiedztwo posiadanego gruntu,
- C – rodzaj użytku rolnego,
- D – wielkość i kształt działki,
- E – odległość od rynku zbytu,
- F – przydatność do upraw intensywnych,
- G – popyt na ziemię na rynku lokalnym,
- H – podaż ziemi,
- I – infrastruktura techniczna,
- J – możliwość alternatywnego wykorzystania,
- K – atrakcyjność otoczenia,
- L – urządzenia melioracyjne.

Tabela 6

Wskaźnik procentowy poszczególnych atrybutów uszeregowanych według rang mających wpływ na cenę ziemi
Percentage index of particular distinctive features of lands

Cecha Ranga Rank	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	36,6	62,5	16,2	7,5	4,4	3,6	7,5	12,3	8,3	8,3	6,8	3,7
2	27,5	31,6	7,2	10,5	6,3	7,3	6,4	0,5	10,5	2,4	12,5	3,6
3	8,3	4,2	1,2	12,5	5,2	8,2	3,2	2,3	13,7	3,7	4,7	2,4
4	3,5	–	1,3	5,2	4,7	9,3	2,3	2,2	4,2	2,4	2,4	2,4
5	1,2	–	3	3,2	3,2	3,7	3,6	4,2	0,5	3,6	3,5	7,5
6	12	–	1,2	1,2	0,6	2,6	2	6,2	2,1	–	2,7	1,5
7	0,5	–	2	1,2	0,7	–	0,4	2,3	0,4	4,2	0,8	1,2
8	0,4	3,1	1,2	0,8	–	1,2	–	–	–	1,5	1,2	–
9	–	–	1,2	3,5	2,1	–	–	–	–	3,1	–	–
10	–	–	0,8	2,2	1,3	–	0,2	0,4	0,2	0,2	–	1,2
11	1	–	–	0,8	0,5	–	–	–	1,5	1,8	3	0,5
12	–	–	2,2	1,5	1,2	–	–	–	2,1	1,2	0,5	0,5

Źródło: Opracowanie własne.

Source: Own elaboration.

Zwrócono 1175 ankiet, w których respondenci szeregują cechy według rangi. Wybrany atrybut przypisywano często tę samą rangę, nie mogąc się zdecydować, która z nich jest najważniejsza.

Ranga z numerem jeden oznacza, że badana cecha w największym stopniu decyduje o cenie ziemi. Z kolei z numerem 12. oznacza, że cecha ta w najmniejszym stopniu wywiera wpływ na cenę ziemi.

Podczas szczegółowej analizy stwierdzono, że najistotniejszym atrybutem wpływającym na cenę ziemi jest sąsiedztwo zakupionej działki z posiadanymi wcześniej gruntami. Za takim podejściem opowiada się 62,5% rolników. Drugą cechą o tym samym poziomie ważności jest klasa bonitacyjna gleby oznaczona numerem 1 – 36,3% badanych uważa to za najważniejszy atrybut, następna wg ważności cecha to możliwość alternatywnego wykorzystania – 18,3 % badanych nadaje tej cesze najwyższą rangę. Kolejne miejsce zajmuje rodzaj użytku rolnego – 16,2% i podaż ziemi – 12,3%.

Cechy mające najmniejszy wpływ na kreowanie cen w badanym rejonie to przydatność ziemi do upraw intensywnych – 3,6%, urządzenia melioracyjne na zakupionej działce – 3,7%, oraz odległość od rynku zbytu – 4,4%.

Takie uszeregowanie cech, zwłaszcza tych wykazujących niewielki wpływ na kształtowanie cen, zmusza do refleksji. Wydawałoby się, że cechy niezmiernie ważne z punktu przydatności w produkcji rolnej, jak odległość od rynku zbytu czy wyposażenie

nie w urządzenia melioracyjne lub zdolność ziemi do produkcji upraw intensywnych powinny wykazać wysoki udział w tworzeniu cen. Można to tłumaczyć tym, że w badanym rejonie tylko na niewielkim obszarze ziemi wykorzystywane są do produkcji upraw intensywnych, w strukturze zasiewów przeważają zboża – ponad 70%.

Dominuje produkcja ekstensywna, w małym stopniu przeznaczona na rynek

Wnioski

1. W kreowaniu cen ziemi pierwszorzędą rolę odgrywa niezmiennie położenie, szczególnie w pobliżu ośrodków miejskich. Ziemia położona w sąsiedztwie dużych aglomeracji jest kilkakrotnie droższa od gruntu położonego w oddaleniu – ten atrybut wyraźnie w ostatnich latach zdominował inne czynniki wpływające na poziom cen ziemi rolnej, choć W. Schramm, 80 lat temu, wskazywał tę cechę ziemi za najważniejszą. Potwierdza to fakt, że proces kształtowania się cen ma charakter ponadczasowy i trwały. Pewne prawa rynku nie tracą na wartości mimo upływu czasu i deformacji rynku ziemi rolnej, ukształtowanego w okresie PRL.

Przez 45 lat polityki nakazowej ukształtował się rynek ziemi rolnej, który wykreował jakość ziemi rolnej jako pierwszorzędą cechę mającą wpływ na cenę ziemi rolnej.

2. Ceny ziemi rolnej są w coraz w mniejszym stopniu zależne od wartości bonifikacyjnej.

3. Coraz większego znaczenia nabiera możliwość alternatywnego wykorzystania ziemi.

4. W miarę wzrostu powierzchni ziemi lub gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży maleje cena jednostki powierzchni.

5. Poziom cen ziemi rolnej kształtowany jest przez czynniki makro- i mikroekonomiczne.

Przytoczone powyżej wnioski wskazują na potwierdzenie postawionych w pracy hipotez badawczych.

Literatura

- Bud-Gusain J.** (1997): Wycena gospodarstw rolniczych oraz ich zasobów majątkowych. SGGW Warszawa: 17-25.
- Hopfer A.** (1982): Ocena waloryzacji gruntów wiejskich. PWRiW, Warszawa. AE, Kraków.
- Mynarski H.** (1993): Analiza rynku. Systemy i mechanizmy. AE, Kraków.
- Ostrowski L.** (1995): Rynek ziemi rolniczej w 1994 r. Bank Spółdz. 4.
- Ostrowski L.** (1996): Rynek ziemi rolniczej w latach 1991-1995. Stud. Monogr. IERiGŻ, Warszawa: 17-25.
- Ostrowski L.** (2000): Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 1999 r. Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych 3, 35.
- Schramm W.** (1935): Sprzedażne ceny gospodarstw wiejskich w województwie poznańskim i pomorskim. UAM, Poznań: 25-35.

THE DETERMINANTS FORMING OF PRICES AGRICULTURAL LAND PRICES

S u m m a r y

The analysed factors of formation of the price of the ground on local market in 93-99 in selected regions of Lubuska were introduced in the article. The 17 local communes in Międzyrzecz and Wolsztyn Świebodzin region were included in the research.