

MAGDALENA SZYMAŃSKA

PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIE CEN PARCEL ZIEMI W WYBRANYM REJONIE WIELKOPOLSKI

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

ABSTRACT. In this paper we present the space differentiation of plots of agricultural land prices in the selected region of Wielkopolska. We reviewed the prices of the arable land, the greenland and the arable land on submarkets which constitute the land market.

Key words: prices of agricultural land, arable land, greenland

Wstęp

Gospodarka ziemią ma bardzo duże znaczenie w dostosowaniu polskiego rolnictwa do wymagań gospodarki rynkowej i w stopniowym zbliżaniu się do poziomu rolnictwa Unii Europejskiej. Wprowadzenie zasad gospodarki rynkowej i prywatyzacja gospodarki narodowej stworzyły podstawy do naturalnych procesów koncentracji ziemi, kształtowania cen i tworzenia rynku ziemi (Jacyna i Jankowski 1997). Ze względu na to, iż gospodarka polska, przeżywszy ogromny przełom, nie weszła jeszcze na drogę stabilizacji, rynek ziemi jest bardzo ożywiony (Wielicki i Szymańska 1998). Zmiany na rynku ziemi rolniczej nie mają na celu wyłącznie wykreowania cen gruntów rolniczych, lecz są powiązane z przekształceniami w strukturze agrarnej. Właśnie czynniki pozarolnicze, a także zmiany użytkowników gruntów mają zasadniczy wpływ na kształtowanie się obrazu gospodarstw. Aktualna struktura agrarna nie sprzyja umacnianiu się producenta na rynku rolniczym, gdyż niewielka skala produkcji nie pozwala na uzyskanie tanich, dużych, jednorodnych partii towaru o bardzo dobrych parametrach jakościowych. Należy sądzić, że znaczne ożywienie na rynku gruntów rolniczych byłoby sygnałem bardzo oczekiwanych przeobrażeń w strukturze agrarnej. Owe przeobrażenia są wręcz konieczne z uwagi na perspektywę przystąpienia naszego kraju do Unii Europejskiej.

Ziemia jako zasób występuje w przedsiębiorstwie w podwójnej roli. Kiedy służy wytwarzaniu produktów rolnych, jest środkiem produkcji, lecz jednocześnie stanowi

przestrzeń fizyczną, w której jest lokalizowana wszelka działalność człowieka. Nie istnieje taka firma i nie ma takiej działalności gospodarczej, która nie potrzebowałaby pewnej ilości ziemi (Woś 1979). Jest ona czynnikiem niepomnialnym. Człowiek nie potrafi zwiększać ogólnej ilości ziemi; może jedynie zmieniać sposoby jej użytkowania. Z rolniczego punktu widzenia zasadnicze znaczenie ma nie tyle ziemia pojmowana jako przestrzeń, ile gleba, tj. wierzchnia warstwa ziemi przydatna do celów rolniczych. Ziemia pełni więc wiele funkcji, wśród których wytwarzanie żywności jest najważniejszą, ale nie jedyną. W miarę rozwoju społeczno-gospodarczego zmniejsza się rolnicze wykorzystanie ziemi, a coraz większą jej część przeznaczają na cele nierolnicze.

Przejęcie do metod gospodarowania intensywnego zmniejszyło względnie produktowność roli ziemi, zwiększyło zaś rolę czynników kapitałowych. Ziemie słabe i marginalne są i powinny być przeznaczane na inne cele, równie ważne dla normalnego rozwoju społeczeństwa (Woś 1996).

Każda działka ziemi, jeśli tylko przedstawia jakąkolwiek wartość z gospodarczego punktu widzenia, ma swoją cenę. Ziemia ma swoją cenę nie dlatego, że poniesiono jakieś nakłady na jej wytworzenie, ale dlatego że spełnia określone funkcje i stanowi źródło przyszłych korzyści, a więc przynosi dochód (Woś 1979). Może ona posłużyć jako lokata kapitału, może być przedmiotem dzierżawy. Nabywca może kupować ziemię z zamiarem podjęcia działalności inwestycyjnej lub też z zamiarem wyłączenia ziemi z dotychczasowego użytkowania rolniczego.

Rynek ziemi jest szczególnie, ponieważ ziemia nie jest towarem, którego ilość mogłaby być zwiększana przez produkcję proporcjonalnie do zapotrzebowania (Szenberg 1982).

Dorobek naukowy w zakresie kształtowania rynku ziemi rolniczej jest znaczny. Dominują pozycje terytorialnymi są makroregiony oraz województwa. Z dotychczasowego dorobku naukowego wynika, że ceny gruntów rolniczych (a także wszystkich nieruchomości) są zróżnicowane i kształtowane przez rynek lokalny, dlatego w niniejszej pracy przeprowadzone będzie studium mikroekonomiczne bazujące na materiale empirycznym odzwierciedlającym poszczególne transakcje. Będzie ono uzupełnieniem badań prowadzonych w makroskali. O ile badania przeprowadzone w makroskali pozwalają na przestrzenną analizę cen gruntów, o tyle badania w mikroskali charakteryzują rynek lokalny, obrazują kształtowanie się cen konkretnych gruntów rolniczych. Wybrano zatem badanie poszczególnych transakcji na celowo dobranym rynku ziemi, na który składają się: rejon Szamotuł, Środy Wielkopolskiej oraz Wrześni.

Celowość wyboru tematu artykułu znajduje potwierdzenie w opiniach na temat rynku ziemi rolniczej. Jak twierdzi Ostrowski (1999), rynek ziemi rolniczej w Polsce jest słabo rozpoznany. Jest to problem zgłaszany przez różne środowiska opiniotwórcze, które słusznie od wielu lat upatrują w tej sytuacji ważnych przyczyn małej dynamiki zmian obszarowych gospodarstw rolnych i barier w kształtowaniu lokalnych rynków ziemi rolniczej. Potencjalni klienci tego rynku mają trudności w dotarciu do ofert sprzedaży i dzierżawy gruntów oraz całych nieruchomości rolnych. Poza prostą informacją ofertową, charakteryzującą nieruchomość przeznaczoną do dzierżawy lub sprzedaży, brakuje na rynku pośredników i doradców majątkowych, szczególnie w grupie średnich i mniejszych transakcji. Lepiej pod tym względem jest z ofertami dotyczącymi majątków popegeerowskich, gdzie partnerami są oddziały terenowe Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ten segment rynku dotyczy jednak klientów z większym kapitałem, którzy łatwiej niż drobni rolnicy radzą sobie z dotarciem do atrakcyjnych ofert zakupu i dzierżawy gruntów.

Material

Większość literatury, zarówno światowej, jak i krajowej, związanej z tematyką rynku ziemi rolniczej opiera się w swoich analizach na wartościach statystycznych. W przypadku naszego kraju są to dane publikowane przez urzędy statystyczne oraz Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dane te są zawsze wartościami średnimi odnoszonymi do województw czy całego kraju. Nie mogą one zatem odzwierciedlać różnorodności czynników występujących na rynkach lokalnych. W artykule dotarto do pojedynczych transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych. Tym samym wymagało to wybrania konkretnych rynków lokalnych. Dobór rejonów do badań był celowy, za kryterium wyboru przyjęto zmiany w ogólnej powierzchni: gruntów i gospodarstw Skarbu Państwa¹, rolniczych spółdzielni produkcyjnych oraz indywidualnych gospodarstw rolnych na obszarze dziewięciu rejonów byłego województwa poznańskiego. Określono procent zmian na przestrzeni lat 1992-1995. Wybrano trzy rejony o największych zmianach: rejon Szamotuł, Środy Wielkopolskiej oraz Wrześni. Gminy tworzące poszczególne rejony zlokalizowano w pięciu powiatach województwa wielkopolskiego: międzychodzkiem (Chrzypsko Wielkie, Kwilcz), poznańskim (Kleszczewo, Kostrzyn), szamotulskim (Duszniki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły), średzkim (Dominowo, Krzykosy, Nowe Miasto, Środa Wlkp., Zaniemyśl) i wrzesińskim (Kołaczkowo, Miłosław, Nekla, Września).

Mimo tego, iż grunty stanowią podstawę każdej działalności gospodarczej, to jednak bardzo trudno jest dotrzeć do takich źródeł informacji, które pozwoliłyby na ich wnikliwą charakterystykę. Informacje publikowane przez urzędy statystyczne są niewystarczające. Wiedząc, w jaki sposób jest sformalizowany rynek gruntów, sięgnięto do danych zgromadzonych przez urzędy geodezyjne. W artykule wykorzystano materiały pochodzące z trzech Urzędów Geodezyjnych Wielkopolski: w Środzie Wielkopolskiej, Szamotułach oraz we Wrześni. Wykorzystano informacje zawarte w aktach notarialnych rejestrujących transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych oraz w dowodach zmian geodezyjnych. Za źródło informacji posłużyły również umowy dzierżawy. Ze względu na rozmiar terytorialny wybranych rejonów (20 gmin), jak i okres badań – pięć lat – analiza dokumentów była bardzo czasochłonna. Szereg problemów poruszanych w artykule wymagał bardzo dokładnego wglądu do każdego z dokumentów. Często urzędy geodezyjne nie posiadały kompletu wymaganych dokumentów. W tych przypadkach dodatkowo wykorzystywano informacje (chodzi tutaj przede wszystkim o dowody zmian geodezyjnych) z poszczególnych urzędów gmin.

Metoda

W analizach dokonywanych w pracy zastosowano metodę wertykalną oraz horyzontalną. **Metoda wertykalna** pozwoliła na ujęcie zmian na rynku ziemi rolniczej w poszczególnych latach będących przedmiotem badań, natomiast **metoda horyzontalna**

¹Do tej formy własnościowej zaliczono: grunty państwowych gospodarstw rolnych, których organem założycielskim było Ministerstwo Rolnictwa lub wojewoda, oraz grunty Państwowego Funduszu Ziemi.

pozwoliła na przedstawienie poruszanych zagadnień na poziomie jednego roku z prześledzeniem zmian między badanymi gminami. Zakres stosowanych metod poszerzono o grupę **metod analityczno-opisowych**. Metody te charakteryzuje podejście ilościowo-jakościowe.

Analizując zmiany cen parcel ziemi, za podstawę porównań przyjęto cenę 1 ha fizycznego ziemi rolniczej. Zmiany cen parcel ziemi ukazano, wykonując analizy:

- cen gruntów ornych oraz użytków zielonych w latach 1993-1997 na rynku chłopskim oraz innym;
- cen użytków rolnych na subrynkach (chłopski, inny):
 - cen parcel ziemi w poszczególnych rejonach w latach 1993-1997 na rynku chłopskim oraz innym,
 - cen parcel ziemi w Wielkopolsce, Polsce oraz na obszarze badanego rejonu,
 - cen parcel ziemi w latach 1993-1997 na obszarze trzech rejonów: Środy Wielkopolskiej, Szamotuł oraz Wrześni,
 - zmian cen parcel ziemi w latach 1993-1997 w Wielkopolsce, Polsce oraz na obszarze badanego rejonu w procentach; w tym celu obliczono nominalny wskaźnik zmian cen ziemi, przyjmując każdorazowo rok poprzedni za 100% dla rynku skarbowego (AWRSP) oraz chłopskiego,
 - prognozy cen ziemi w Wielkopolsce (analiza literaturowa);
- przestrzennego zróżnicowania cen ziemi:
 - w gminach o najwyższych i najniższych cenach ziemi – porównując średnie ceny UR dla skrajnych lat, tzn. 1993 oraz 1997,
 - cen parcel ziemi na rynku chłopskim w poszczególnych latach w ujęciu gminnym,
 - wpływu wartości bonitacyjnej gruntów na ceny UR; wpływ ten zbadano: po pierwsze – porównując procentowy udział gruntów dobrych, średnich i słabych w transakcjach na rynku chłopskim w latach 1993-1997 w poszczególnych gminach; za grunty jakości dobrej uznano grunty klas I i II, jakości średniej – grunty klas IIIa, IIIb, IVa, IVb oraz jakości słabej – grunty klas V i VI; po drugie – badając zależność cen GO od powyższych przedziałów jakości poprzez porównanie cen w poszczególnych latach (1993-1997) w całym makrorejonie oraz na rynku krajowym.

Wyniki

Ceny gruntów ornych i użytków zielonych

Poziom cen gruntów ornych oraz użytków zielonych na rynku chłopskim badanego rejonu w latach 1993-1997 przedstawia tabela 1. Ceny uzyskane za GO przewyższały w 59% ceny UZ. Jeśli porówna się skrajne lata, to widać, iż proporcje pomiędzy tymi wartościami malały (1993 rok – 1:1,8, 1997 – 1:1,5). Dane z tabeli 1 wskazują na duże zróżnicowanie przestrzenne cen. Analizując amplitudy cen w poszczególnych latach oraz wewnątrz rejonów, widzimy, iż to rozróżnienie najbardziej jest widoczne w rejonie Wrześni. Najbardziej wyrównane ceny uzyskiwano na obszarze rejonu średzkiego. Z roku na rok amplitudy cen, czyli różnice pomiędzy najniższymi a najwyższymi wartościami, wzrastają.

Tabela 1
Kształtowanie się cen GO oraz UZ w latach 1993-1997 na rynku chłopskim (tys. zł/ha)
Trend in prices of AL and GL in years 1993-1997 on the farmer market (thous. zł/ha)

Gmina Commune	Grunty orne – Arable land					Użytki zielone – Grass land				
	1993	1994	1995	1996	1997	1993	1994	1995	1996	1997
Chrzypsko Wlk.	–	0,87	1,64	1,63	1,88	–	–	1,50	0,83	1,44
Duszniki	1,11	1,39	2,70	3,62	1,76	0,60	0,03	1,06	2,97	3,07
Kwilcz	1,04	–	0,70	–	5,03	0,93	–	–	–	3,74
Kaźmierz	2,99	1,04	1,47	3,32	4,03	–	–	–	1,14	0,92
Obrzycko	1,08	1,61	–	3,62	3,08	0,50	–	–	1,44	2,24
Ostroróg	0,99	0,70	1,41	2,21	2,11	–	–	0,78	0,92	0,85
Pniewy	0,53	0,84	–	1,42	–	0,19	–	–	1,30	–
Sieraków	1,57	1,55	5,26	2,29	2,10	–	0,23	3,14	1,17	1,25
Szamotuły	0,54	1,69	2,06	3,05	3,49	0,18	0,45	0,40	2,13	1,84
Średnio dla rejonu Mean for region	1,23	1,21	2,18	2,65	2,93	0,48	0,23	1,38	1,49	1,92
Dominowo	1,16	1,20	4,01	3,20	5,56	–	–	4,07	1,92	–
Kleszczewo	1,97	1,68	2,17	1,97	4,19	1,26	–	2,00	–	3,73
Kostrzyn	1,52	1,16	1,02	3,70	6,01	–	0,17	0,54	0,65	–
Krzykosy	1,18	1,93	2,15	2,29	6,15	0,38	0,88	0,76	1,73	6,15
Nowe Miasto	0,82	0,94	1,68	2,68	4,01	–	–	–	1,52	–
Środa Wlkp.	1,70	1,71	3,78	5,74	6,03	0,39	0,44	1,49	0,95	0,95
Zaniemyśl	2,08	1,32	1,28	4,96	4,17	1,45	–	–	–	–
Średnio dla rejonu Mean for region	1,49	1,42	2,30	3,50	5,16	0,87	0,49	1,77	1,36	3,61
Kołaczkowo	3,73	3,08	4,64	4,16	8,18	–	–	3,78	4,08	–
Miłosław	0,94	1,40	1,07	4,27	2,76	0,71	1,30	–	2,07	–
Nekla	–	1,68	4,88	–	6,61	–	1,03	2,32	–	2,27
Września	1,79	2,58	5,95	5,07	6,76	1,90	1,51	3,38	4,80	5,96
Średnio dla rejonu Mean for region	2,15	2,19	4,14	4,50	6,08	1,31	1,28	3,16	3,65	4,12
Średnio ogółem Mean total	1,62	1,60	2,87	3,55	4,72	0,88	0,67	2,10	2,16	3,22

Podobna analiza dotycząca rynku, na którym rejestrowano ceny transakcji kupna-sprzedaży odbywające się wśród innych podmiotów (AWRSP, spółdzielnie, spółki, gminy), informuje o jeszcze większym zróżnicowaniu pomiędzy cenami GO a UZ (tab. 2). Średnio ceny GO na tym rynku były o 109% wyższe od cen UZ. Również na

tym rynku proporcje pomiędzy tymi wartościami w latach skrajnych malały (1993 rok – 1:2,4, 1997 – 1:2,0), jednak różnice cen w poszczególnych latach pomiędzy pojedynczymi gminami nie były tak duże jak na rynku chłopskim.

Tabela 2
Kształtowanie się cen GO oraz UZ w latach 1993-1997 na rynku innym (tys. zł./ha)
Trend in prices of AL and GL in years 1993-1997 on the other market (thous. zł/ha)

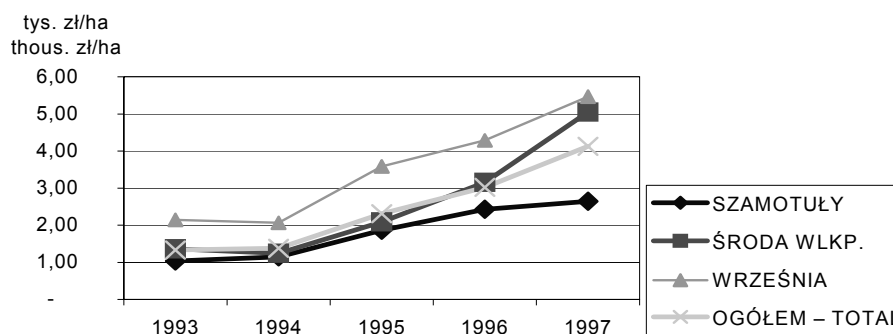
Gmina Commune	Grunty orne – Arable land					Użytki zielone – Grass land				
	1993	1994	1995	1996	1997	1993	1994	1995	1996	1997
Chrzypsko Wlk.	–	1,51	–	3,17	–	–	0,65	–	1,83	–
Duszniki	–	–	1,34	1,01	–	–	–	0,44	0,89	–
Kwilcz	–	1,11	1,17	1,42	–	–	0,86	0,91	1,74	–
Każmierz	3,37	–	–	3,35	–	–	–	–	–	–
Obrzycko	1,39	–	0,39	1,12	–	0,89	–	1,45	–	–
Ostroróg	–	0,74	–	1,63	–	–	–	–	–	–
Pniewy	–	–	1,12	1,11	–	–	–	0,29	0,12	–
Sieraków	–	1,52	1,76	–	–	–	2,27	0,47	–	–
Szamotoły	0,58	1,35	–	–	–	0,50	0,43	–	–	–
Średnio dla rejonu Mean for region	1,78	1,25	1,16	1,83	–	0,70	1,05	0,71	1,15	–
Dominowo	–	–	0,94	0,79	–	–	–	0,77	–	–
Kleszczewo	1,15	2,94	–	1,70	–	0,62	–	–	1,44	–
Kostrzyn	0,70	1,06	–	3,06	–	0,79	0,25	–	1,31	–
Krzykosy	0,80	1,09	1,03	–	–	0,53	0,86	0,69	–	–
Nowe Miasto	2,80	3,34	3,97	0,90	2,28	1,61	–	–	–	–
Środa Wlkp.	1,37	–	2,24	2,63	–	0,54	0,24	0,98	0,58	–
Zaniemyśl	1,21	–	–	–	–	0,29	–	–	–	–
Średnio dla rejonu Mean for region	1,34	2,11	2,04	1,82	2,28	0,73	0,45	0,81	1,11	–
Kołaczkowo	1,12	0,85	1,29	5,28	–	–	–	0,44	3,78	–
Miłosław	1,40	1,94	–	–	4,38	0,55	–	–	–	–
Nekla	2,52	–	–	1,09	4,67	0,48	–	–	0,91	3,39
Września	1,16	2,31	2,90	3,56	10,28	0,51	0,57	–	1,76	3,40
Średnio dla rejonu Mean for region	1,55	1,70	2,10	3,31	4,53	0,52	0,57	0,44	2,15	3,40
Średnio ogółem Mean total	1,56	1,68	1,77	2,32	2,27	0,65	0,69	0,65	1,47	1,13

Praktycznie nie ma publikacji dotyczących cen uzyskanych za użytki zielone na obszarze kraju czy Wielkopolski. Na kształtowanie się cen użytków zielonych w analizowanym rejonie decydujący wpływ miało wykorzystanie tych użytków jako bazy paszowej. Za dobre użytki, gwarantujące uzyskanie wartościowej paszy dla zwierząt, trzeba było zapłacić stosunkowo wysoką cenę. Często w przypadku, gdy rolnik chciał pozbyć się złej jakości łąki czy pastwiska, a równocześnie wystawiał do sprzedaży grunty orne, użytki te stanowiły nieodzowny dodatek do przedmiotu transakcji. Wtedy cała nieruchomości była przedmiotem kontraktu, nie rozgraniczano ceny osobno dla UZ i osobno dla GO.

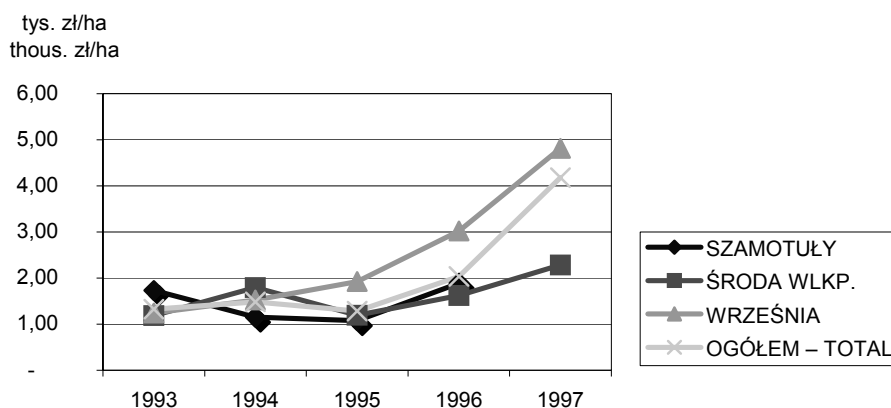
Ceny użytków rolnych na subrynkach tworzących rynek ziemi

Z dotychczasowych rozważań wynika, że ceny gruntów rolnych są znacznie zróżnicowane zarówno w ujęciu czasowym, jak i przestrzennym. Z ekonomicznego punktu widzenia ważne jest więc zbadanie ich kształtowania się w czasie i w układzie terytorialnym. Ważne jest przy tym dla praktyki społeczno-gospodarczej określenie czynników warunkujących poziomy cen. W okresie gospodarki rynkowej ingerencja państwa w ceny ziemi zmniejszyła się i tym samym wzrosło znaczenie rynków lokalnych w ich kształtowaniu. Każdy z nich cechuje się swoistą strukturą konkurencji i popytu na ziemię rolniczą, co w efekcie prowadzi do regionalnego różnicowania cen ziemi. Kształtowanie się bieżących cen parcel ziemi na obszarze badanego rejonu w latach 1993-1997 przedstawiają ryciny 1 i 2.

Na rynku chłopskim we wszystkich rejonach można zauważyć wzrostową tendencję cen (ryc. 1). Ceny rosły kolejno w stosunku do roku poprzedzającego o 3%, 68%, 31% oraz 36%. Sytuacja na rynku innym nie była tak klarowna. W roku 1994 ceny wzrosły w stosunku do 1993 roku o 12%, natomiast w 1995 spadły w stosunku do 1994 o 15% (ryc. 2). Ten spadek można tłumaczyć pojawieniem się na rynku dużej ilości ziemi pochodzącej z likwidowanych spółdzielni produkcyjnych (szczególnie w rejonie Środy Wlkp.). Doprowadziło to do wzrostu podaży ziemi a tym samym spadku cen. W kolejnych latach ceny ponownie wzrosły: 58% w 1996 roku w stosunku do 1995 roku oraz o 105% w 1997 roku w stosunku do 1996 roku. Przeszło stu procentowy skok cen w ostatnim roku był spowodowany zmniejszeniem podaży gruntów skarbowych w stosunku do popytu.



Ryc. 1. Ceny parcel ziemi w poszczególnych rejonach w latach 1993-1997 na rynku chłopskim
Fig. 1. Prices of land plots in particular communes in years 1993-1997 on the farmers market



Ryc. 2. Ceny parcel ziemi w poszczególnych rejonach w latach 1993-1997 na rynku innym
 Fig. 2. Prices of land parcels in particular communes in years 1993-1997 on the other market

W analizowanym okresie, tzn. latach 1993-1997, grunty AWRSP były atrakcyjne ze względu na to, iż przedmiotem jednorazowej transakcji były stosunkowo duże powierzchnie, większe niż parcele oferowane na rynku chłopskim. Pomimo znacznych różnic w kształtowaniu się cen, ceny w badanym okresie wzrosły na obu rynkach podobnie: o 210% na rynku chłopskim, o 214% na rynku innym. Największą dynamiką, a zarazem najwyższym poziomem cen charakteryzował się rejon Wrześni. Na rynku międzysąsiedzkim na drugim miejscu był rejon Środy Wielkopolskiej, następnie Szamotuł. Do 1996 roku poziom cen transakcji kupna-sprzedaży parcel ziemi w tych rejonach był bardzo zbliżony do średniej z całego badanego obszaru. Krzywe przedstawiające wartości cen na rynku innym dla tych rejonów przebiegały podobnie. W 1997 roku na obszarze Szamotuł nie zanotowano żadnej transakcji.

W tabeli 3 przedstawiono relacje cen parcel ziemi analizowanego rejonu w stosunku do Wielkopolski oraz całego kraju. W latach 1993, 1994 oraz 1996 ceny parcel ziemi badanego rejonu na rynku chłopskim były niższe zarówno w porównaniu z Wielkopolską, jak i średnią krajową. Na rynku gruntów skarbowych (do którego wliczono dodatkowo na charakteryzowanym rynku lokalnym wszystkie transakcje poza tymi, których dokonywali rolnicy) ceny parcel ziemi były niższe w obu przypadkach jedynie w 1995 roku, a w 1997 roku – tylko od średniej dla Wielkopolski.

Zarówno na terenie Wielkopolski, jak i na obszarze całego kraju ceny gruntów będących w obrocie na rynku chłopskim na przestrzeni lat 1993-1997 były wyższe od cen gruntów skarbowych. Te różnice w cenach sektorowych wynikają z kilku powodów, ale aspekt przestrzenny podaży i popytu w tym wypadku odgrywa zasadniczą rolę. Na obszarze badanego rejonu tendencja taka pojawiła się dopiero w 1995 roku i trwała tylko do roku następnego. Wskazuje to wyraźnie, jak silnie rynek ziemi rolnej jest powiązany z mikroregionem. Tendencje charakterystyczne dla makroregionu nie muszą znajdować odzwierciedlenia na rynku lokalnym. W danym miejscu oraz w danym czasie mogą się bowiem pojawić takie transakcje, które będą nadawać rynkowi lokalnemu swoisty charakter. Handel gruntami AWRSP odbywa się w systemie przetargów publicznych i chociaż można tu ziemię kupić taniej, to jednak za najlepsze działki z racji położenia są uzyskiwane ceny podobne do tych, jakie są płacone w obrocie gruntami na rynku chłopskim. Na badanym rynku lokalnym w 1993 roku ceny gruntów skarbowych

Tabela 3

**Kształtowanie się cen parcel ziemi w latach 1993-1997 w badanym rejonie,
w Wielkopolsce oraz w Polsce (tys. zł/ha)**
**Trend in land prices in years 1993-1997 in the study area, in Wielkopolska and in Poland
(thous. zł/ha)**

	Rynek Market	1993	1994	1995	1996	1997
Badany rejon Study area	chłopski farmer	1,33	1,37	2,31	3,02	4,13
	skarbowy treasure ²	1,33	1,48	1,28	2,03	4,18
Wielkopolska ¹	chłopski farmer	1,92	2,24	2,83	4,08	5,50
	skarbowy treasure ²	1,13	1,41	1,53	2,18	3,66
Polska	chłopski farmer	1,59	1,90	2,25	3,00	3,78
	skarbowy treasure ²	1,10	1,37	1,49	1,87	2,44

¹Byłe województwa kaliskie, konińskie, leszczyńskie, poznańskie.

²Rynek określany w pracy jako inny.

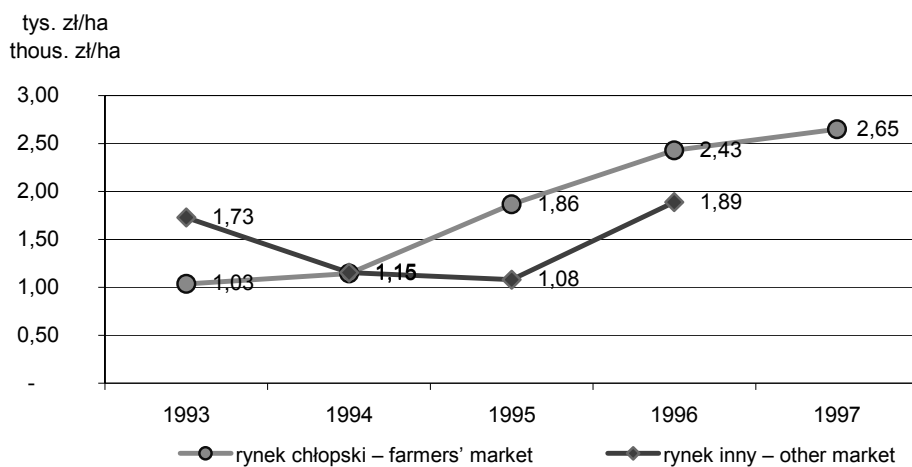
¹Previous provinces: Kalisz, Konin, Leszno, Poznań.

²Other market.

zrównały się z cenami na rynku chłopskim. W kolejnym roku oraz w roku 1997 to porównanie wypadło niekorzystnie dla rynku międzysąsiedzkiego. Pomimo tych wahań można zauważyć, iż różnice pomiędzy cenami parcel ziemi na obu rynkach w trzech analizowanych obszarach zacierają się. Jednak, jak twierdzi **Ostrowski** (1998), mimo aktywności Ministerstwa Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej oraz bezpośrednio AWRSR, mającej na celu poprawę koniunktury na rynku ziemi, praktycznie od 1993 roku relacje cen w sprzedaży międzysąsiedzkiej i w sprzedaży gruntów skarbowych łącznie z innymi pozachłopskimi na rynku krajowym nie uległy zmianie i kształtują się jak 1:0,68. Na analizowanym rynku lokalnym różnice te w kolejnych latach przedstawiały się następująco: 1993 rok – 0,00, 1994 – 0,11, 1995 – 1,03, 1996 – 0,99, 1997 – 0,05 tys. zł/ha.

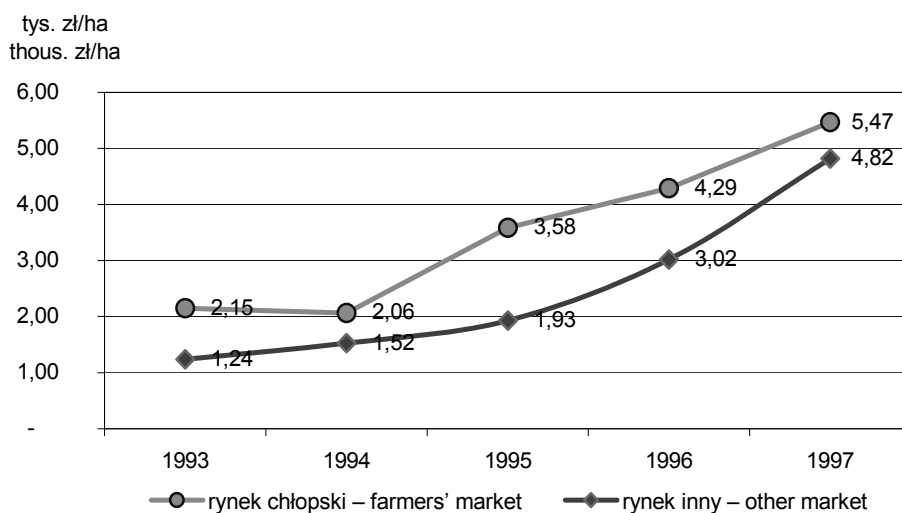
Na rycinach 3, 4 i 5 przedstawiono owe tendencje na obszarach mikroregionów tworzących badany rejon. Na każdej z rycin są dwie krzywe. Odległość pomiędzy nimi wskazuje na różnice cen w poszczególnych latach. W przypadku rejonu Środy Wielkopolskiej na rynku innym w 1997 roku nie zanotowano żadnej transakcji. Sytuacja w mikroregionie wrzesińskim wydaje się najbardziej ustabilizowana.

Tabela 4 ukazuje tempo wzrostu cen parcel ziemi na przestrzeni pięciu lat. Każda wartość dla danego roku pokazuje zmianę ceny w stosunku do roku poprzedniego. Roczne tempa wzrostu cen zostały skorygowane o wskaźniki inflacji. Rynek ziemi rolniczej jest degradowany niskimi cenami, które na wszystkich analizowanych obszarach spadły w 1994 roku w stosunku do 1993. Na rynku gruntów skarbowych ten spadek zanotowano jeszcze w roku kolejnym, a na terenie kraju ceny spadły w tym roku jeszcze na rynku chłopskim.



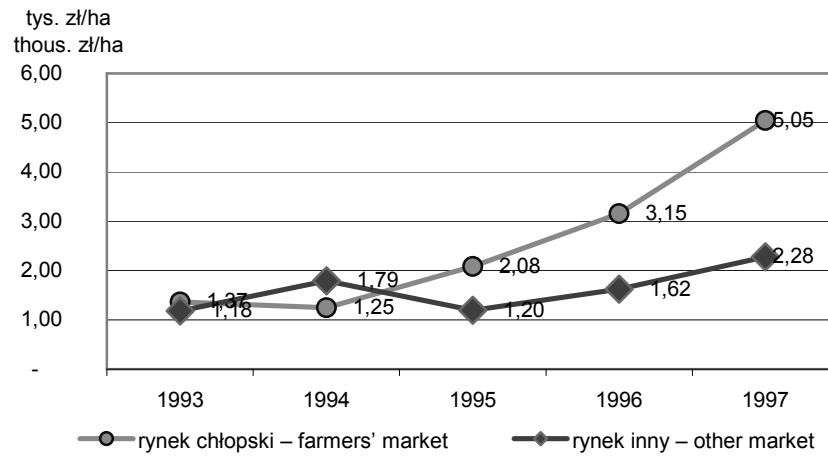
Ryc. 3. Zróżnicowanie cen parcel ziemi w latach 1993-1997 rejonie Środy Wielkopolskiej z podziałem na rynki

Fig. 3. Differentiation of prices of land parcels in years 1993-1997 on the region Środa Wielkopolska with division into markets



Ryc. 4. Zróżnicowanie cen parcel ziemi w latach 1993-1997 w rejonie Szamotuły z podziałem na rynki

Fig. 4. Differentiation of prices of land parcels in years 1993-1997 on the region Szamotuły with division into markets



Ryc. 5. Zróżnicowanie cen parcel ziemi w latach 1993-1997 w rejonie Wrześni z podziałem na rynki

Fig. 5. Differentiation of prices of land parcels in years 1993-1997 on the region Września with division into markets

Tabela 4

Zmiany cen parcel ziemi w latach 1993-1997 w badanym rejonie, w Wielkopolsce oraz w Polsce (%)
 Variations in land prices in years 1993-1997 in the study area, in Wielkopolska and in Poland (%)

		Rynek Market	1994	1995	1996	1997
Nominalny wskaźnik zmian cen ziemi (rok poprzedni = 100) Nominal index of land prices changes (previous year = 100)	badany rejon study area	chłopski farmer	-28,00	47,01	30,74	36,75
		skarbowy treasure	-18,22	-35,11	58,59	91,01
	Wielkopolska	chłopski farmer	-12,83	4,74	25,56	19,90
		skarbowy treasure	-4,72	-13,08	23,88	52,99
	Polska Poland	chłopski farmer	-10,00	-3,18	14,73	11,11
		skarbowy treasure	-4,95	-12,80	25,50	15,58
Wskaźnik inflacji Rate of inflation			29,5	21,6	18,6	14,9

W 1995 roku korzystna sytuacja ekonomiczno-produkcyjna w rolnictwie bardzo wyraźnie zwiększyła zainteresowanie zakupem gruntów w 1996 roku w obrocie chłopskim. Świadomość wyczerpania się zasobów ziemi oferowanej do sprzedaży oraz znaczny zakres dzierżaw od AWRSP sprzyjały temu, że zakup ziemi był oceniany jako dobry interes. W tej sytuacji ceny gruntów na rynkach rosły dynamicznie. Rok 1996 był więc rokiem przełomowym. Tę tendencję na badanym rynku lokalnym w obrocie międzysąsiedzkim zaobserwowano już rok wcześniej. Ceny wzrosły o 47% ponad inflację. Na rynku gruntów skarbowych sytuacja poprawiła się wyraźnie na przełomie lat 1996-1997. Oprócz tego, iż zanotowano wzrost cen, to jeszcze był on z roku na rok większy. Nie można tego odnieść do rynku chłopskiego, ponieważ realna wartość, o którą zwiększały się ceny, spadała, czyli ceny relatywnie malały. Dotyczyło to również Wielkopolski i Polski. Przyczyn takiej relacji cen ziemi rolnej może być wiele. Niewątpliwie miała na to wpływ sytuacja gospodarcza naszego kraju, a w szczególności sektora rolno-spożywczego. Pomimo tego, że rok 1997 był kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju polskiej gospodarki, w rolnictwie panowała trudna sytuacja ekonomiczno-dochodowa. Spowodowana ona była nadwyżką podaży artykułów rolnych nad popytem, co doprowadziło do obniżki cen skupu oraz cen targowiskowych. Powiększyły się tym samym różnice między cenami produktów zbywanych przez rolników a cenami zakupywanych przez nich usług i dóbr. Taka sytuacja produkcyjno-rynkowa gospodarstw rolnych utrzymuje się do dnia dzisiejszego.

Tabela 5 przedstawia prognozę cen ziemi w Wielkopolsce do 2010 roku. W założeniach prognozy przyjęto, że inflacja będzie się zmniejszać z 11,5% w 1998 roku do 4,5% w 2010. Założono szybszy spadek punktowy inflacji w pierwszym okresie projekcji oraz wolniejszy pod koniec. W miarę stabilizowania się gospodarki i zmniejszania się inflacji założono zmniejszanie się z roku na rok przyrostu cen ziemi ponad inflację. Analizy dotyczące proporcji między ceną gruntów chłopskich oraz gruntów skarbowych w przyszłości wykazały, że następować będzie sukcesywne wyrównywanie się poziomów cen. Będzie to efektem stopniowego wyczerpywania się oferty gruntów będących w zasobie Agencji dla rolników indywidualnych.

Tabela 5

Prognoza cen ziemi w Wielkopolsce (tys. zł/ha)
Prognosis of land prices in Wielkopolska (thous. zł/ha)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Grunty chłopskie Farmer lands	7,51	8,97	10,41	11,76	13,14	14,52	15,86	17,21	18,55	19,85	21,09	22,25	23,30
Grunty skarbowe Treasure lands	5,36	6,50	7,88	9,34	10,91	12,49	14,02	15,56	17,08	18,53	19,88	21,07	22,07
Proporcje cen Proportion of prices	1,40:1	1,38:1	1,32:1	1,26:1	1,20:1	1,16:1	1,13:1	1,11:1	1,09:1	1,07:1	1,06:1	1,05:1	1,05:1

Na rynku krajowym w 1998 roku średnia cena 1 ha gruntu sprzedanego przez AWRSP wynosiła 3,05 tys. zł i była wyższa o 24,7% niż w 1997 roku. Ten wzrost przekraczał wskaźnik inflacji, co oznacza, że rosła realna cena gruntów sprzedanych przez Skarb Państwa. Ceny gruntów sprzedawanych przez AWRSP w 1998 roku rosły szybciej niż ceny w obrocie sąsiedzkim, ale nadal poziom tych cen był niższy o 30,4% od średniej ceny krajowej gruntów ornych w obrocie sąsiedzkim (Ostrowski 1998). W 1999 roku średnia cena 1 ha gruntów rolniczych wynosiła 4,39 tys. zł i była wyższa od analogicznej ceny z 1998 roku zaledwie o 0,03%.

Rejony o najwyższych oraz o najniższych cenach ziemi

Tabela 6 szereguje gminy, w których osiągnęto najwyższe oraz najniższe ceny gruntów w pierwszym roku badań oraz dla porównania w ostatnim. Dla rynku innego za ostatni rok przyjęto rok 1996, ponieważ w 1997 roku na tym rynku zarejestrowano transakcje kupna-sprzedaży ziemi jedynie w czterech gminach.

Powyższe zestawienie pokazuje bardzo duże zróżnicowanie cen w poszczególnych gminach na przestrzeni analizowanych okresów. Spośród siedmiu gmin, w których w 1993 roku uzyskano najwyższe ceny ziemi na rynku chłopskim, tylko dwie (Września, Kołczkowo) miały takie ceny w 1997 roku. Na rynku innym spośród trzech gmin zaledwie jedna (Kaźmierz) miała taką cenę. Analogiczne badanie dotyczące grupy gmin o najniższych cenach gruntów wykazało jeszcze silniejszą zmienność cen. Na rynku chłopskim w 1996 roku w tej grupie znalazło się sześć gmin (Szamotuły, Nowe Miasto, Miłosław, Obrzycko, Kwilcz, Duszniki) z 1993 roku, natomiast na rynku innym żadna z gmin, w których w 1993 roku osiągnięto najniższe ceny, nie znalazła się w analogicznym rankingu w 1996 roku. Zjawisko to znajduje wytłumaczenie w malejącej podaży gruntów w poszczególnych mikroregionach. Potwierdzają to wyniki ankiety przeprowadzonej na obszarze objętym badaniami. Aż 90% ankietowanych uczestników rynku ziemią uznało, iż na ich terenie praktycznie nie ma wolnych zasobów gruntów. Poza tym podaż atrakcyjnych działek systematycznie maleje.

Wpływ wartości bonitacyjnej na ceny UR

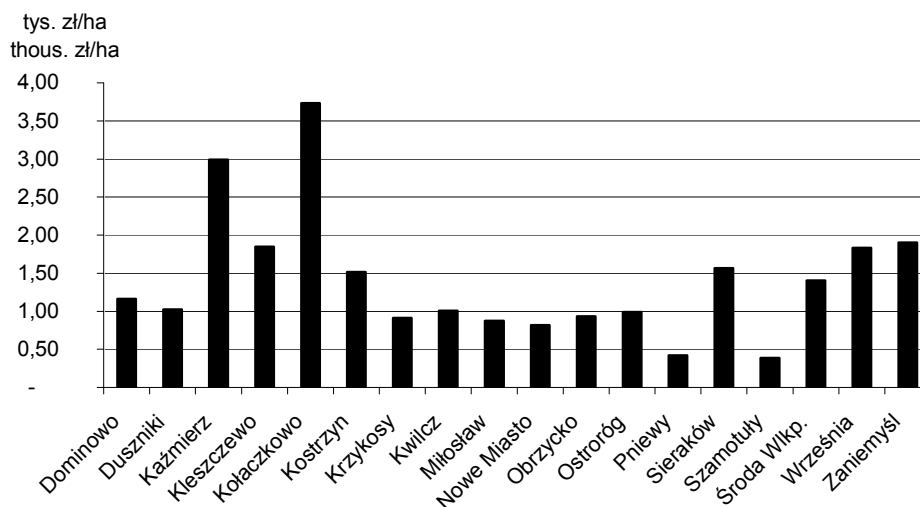
Studując ceny ziemi rolniczej, nie można pominąć wpływu na nie wartości bonitacyjnej gruntów będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży. Struktura ukazująca udział gruntów dobrych, średnich i słabych trafiających na rynek zmienia średnie ważone cen dla poszczególnych gmin.

Aby lepiej wyrazić zależność cen od jakości bonitacyjnej gruntów, na rycinach 6, 7, 8, 9 i 10 przedstawiono ceny UR na rynku chłopskim w kolejnych analizowanych latach. W 1993 roku wysokie ceny UR na rynku chłopskim osiągnięto w gminach: Kołczkowo, Kaźmierz, Zaniemyśl, Kleszczewo oraz Września (ryc. 6). Równocześnie w tych gminach przedmiotem transakcji były grunty odpowiednio w 69,5%, 94,3%, 99,6%, 85,3% oraz 88% średniej jakości. Dodatkowo w gminie Kleszczewo 11,8% gruntów było dobrej jakości. Grunty słabej jakości stanowiły bardzo mały odsetek. Można więc jednoznacznie stwierdzić, iż w gminach tych wystąpiła dodatnia korelacja pomiędzy cenami transakcji a wartością bonitacyjną gruntów będących przedmiotem kupna-sprzedaży. Ta korelacja znalazła potwierdzenie na rynku w roku następnym (ryc. 7).

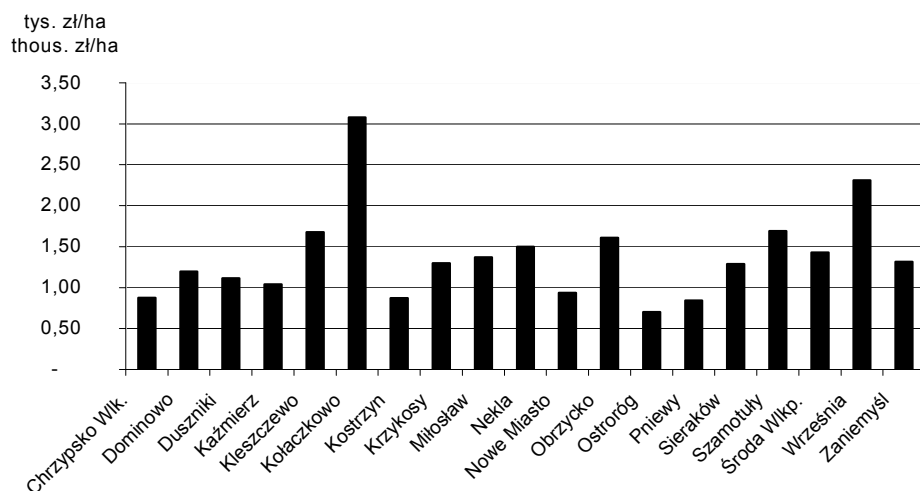
Tabela 6

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

Ceny najwyższe – Highest prices				Ceny najniższe – Lowest prices			
gmina commune	tys.zł/ha ts.zł/ha	gmina commune	tys.zł/ha ts.zł/ha	gmina commune	tys.zł/ha ts.zł/ha	gmina commune	tys.zł/ha ts.zł/ha
RYNEK CHŁOPSKI – FARMER MARKET							
1993		1997		1993		1997	
Kostrzyn	1,52	Środa Wlkp.	5,30	Szamotuły	0,39	Ostroróg	1,69
Sieraków	1,57	Dominowo	5,56	Pniewy	0,42	Chrzypsko Wlk.	1,77
Września	1,83	Kostrzyn	6,01	Nowe Miasto	0,82	Sieraków	1,81
Kleszczewo	1,85	Krzykosy	6,15	Miłosław	0,88	Duszniki	2,02
Zaniemyśl	1,90	Września	6,49	Krzykosy	0,91	Obrzycko	2,76
Każmierz	2,99	Kołaczkowo	8,18	Obrzycko	0,93	Miłosław	2,76
Kołaczkowo	3,73			Ostroróg	0,99	Szamotuły	3,08
				Kwilcz	1,01	Każmierz	3,51
				Duszniki	1,02	Nowe Miasto	4,01
				Dominowo	1,16	Kleszczewo	4,13
				Środa Wlkp.	1,41	Zaniemyśl	4,17
						Nekla	4,44
						Kwilcz	4,55
RYNEK INNY – OTHER MARKET							
1993		1996		1993		1996	
Nekla	1,84	Kostrzyn	2,19	Szamotuły	0,56	Dominowo	0,78
Nowe Miasto	2,46	Środa Wlkp.	2,34	Kostrzyn	0,72	Nowe Miasto	0,90
Każmierz	3,37	Chrzypsko Wlk.	2,78	Krzykosy	0,72	Duszniki	0,97
		Września	3,30	Września	0,94	Nekla	1,02
		Każmierz	3,34	Kleszczewo	0,97	Obrzycko	1,12
		Kołaczkowo	4,72	Miłosław	1,06	Kwilcz	1,48
				Zaniemyśl	1,07	Ostroróg	1,62
				Kołaczkowo	1,12	Kleszczewo	1,90
				Środa Wlkp.	1,16		
				Obrzycko	1,26		

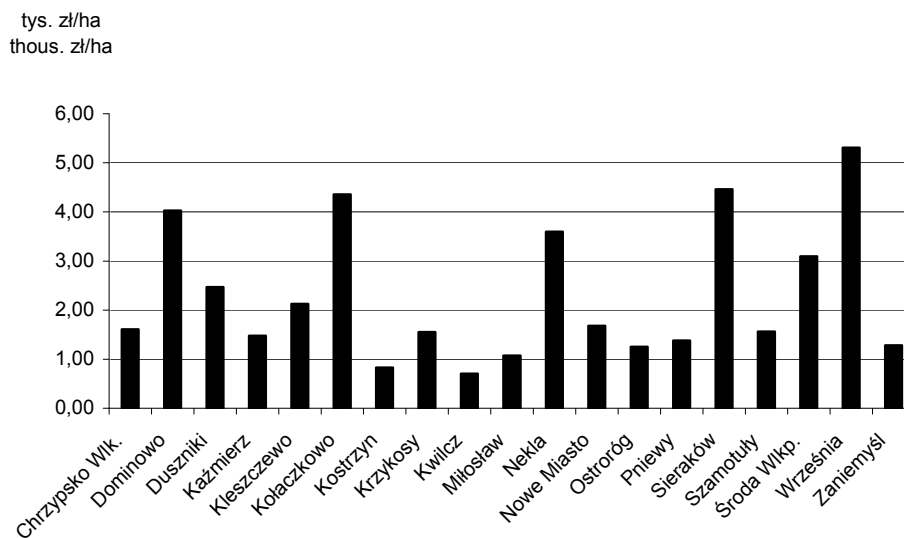


Ryc. 6. Ceny parcel ziemi na rynku chłopskim w 1993 roku w poszczególnych gminach
 Fig. 6. Prices of land parcels on the farmers' market in year 1993 in particular communes

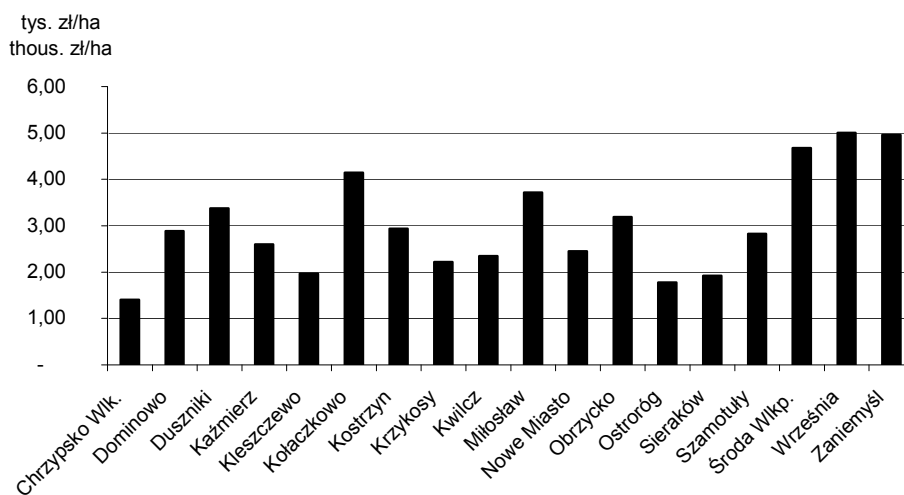


Ryc. 7. Ceny parcel ziemi na rynku chłopskim w 1994 roku w poszczególnych gminach
 Fig. 7. Prices of land parcels on the farmers' market in year 1994 in particular communes

W latach następnym związek cen z wartością bonitacyjną nie był w 100% zgodny. W 1995 roku spośród pięciu gmin o najwyższych cenach gruntów (Września, Sieraków, Kołaczkowo, Dominowo, Nekla – ryc. 8) tylko w Sierakowie na rynek trafiły grunty w 52,5% jakości dobrej i równocześnie w 47,5% jakości słabej. W 1996 roku było podobnie. W Kołaczkwie wystąpiła sytuacja taka jak w gminie Sieraków (ryc. 9). Niezgodność omawianego związku w 1997 roku odnotowano w przypadku dwóch gmin.

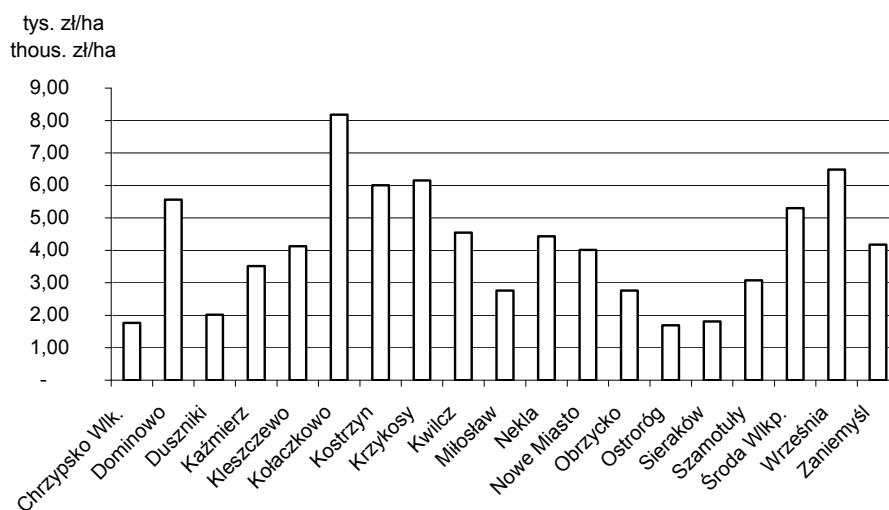


Ryc. 8. Ceny parcel ziemi na rynku chłopskim w 1995 roku w poszczególnych gminach
Fig. 8. Prices of land parcels on the farmers' market in year 1995 in particular communes



Ryc. 9. Ceny parcel ziemi na rynku chłopskim w 1996 roku w poszczególnych gminach
Fig. 9. Prices of land parcels on the farmers' market in year 1996 in particular communes

Dokonanie tak szczegółowej analizy zależności cen ziemi od wartości bonitacyjnej gruntów na rynku innym jest ograniczone. Nie w każdym bowiem roku we wszystkich gminach odbywały się na rynku transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej. Analizę ograniczono do roku 1993 oraz 1994, ponieważ w tych latach zarejestrowano najwięcej transakcji. W 1993 roku najdrożej sprzedawano UR w trzech gminach: Kaźmierz (3,36 tys. zł/ha), Nowe Miasto (2,46 tys. zł/ha) oraz Nekla (1,84 tys. zł/ha). Równocześnie w gminach Kaźmierz oraz w Nowe Miasto w transakcjach zdecydowanie dominowały grunty klas III i IV, natomiast w gminie Nekla aż 92% gruntów było jakości słabej.



Ryc. 10. Ceny parcel ziemi na rynku chłopskim w 1997 roku w poszczególnych gminach
 Fig. 10. Prices of land parcels on the farmers' market in year 1997 in particular communes

W 1994 roku ceny były zdecydowanie najwyższe w gminach Nowe Miasto (3,34 tys. zł/ha) i Kleszczewo (2,94 tys. zł/ha). W obu przypadkach o wysokiej cenie gruntów zadecydowała ich średnia jakość.

Traktując jako główny punkt odniesienia w przeprowadzanej analizie procentowy udział gruntów jakości dobrej, średniej i słabej w transakcjach, doszukamy się dużej liczby nieprawidłowości. W gminach, w których uzyskiwano najwyższe ceny gruntów, tylko w sporadycznych przypadkach ceny te nie znajdowały potwierdzenia w wartości bonitacyjnej, natomiast nie zawsze bardzo dobra jakość gruntów gwarantowała dobrą cenę. Te wzajemne zależności nie wykluczają wpływu jakości gruntów na ceny transakcji. Podkreślają one, iż nie jest to jedyny i wyłączny atrybut kształtujący ceny gruntów rolnych.

O tym, że jakość stymuluje ceny gruntów rolnych, przekonuje kolejna interpretacja uzyskanych wartości. Tabela 7 prezentuje, o ile ceny gruntów jakości dobrej, średniej i słabej różnią się od średniej ceny transakcji kupna-sprzedaży. Analizy dokonano na rynku chłopskim w krańcowych latach, tzn. w 1993 oraz 1997 roku. Tylko w trzech przypadkach w 1993 roku za grunty słabej jakości płacono więcej niż wynosiła średnia cena gruntów w gminie. We wszystkich pozostałych ceny te stanowiły tylko pewien odsetek ceny średniej. Najmniejsze odchylenie, rzędu 8%, zanotowano w 1997 roku w gminie Nekla, największe, rzędu 100%, w tym samym roku w gminie Dominowo. Przypadek gmin Kaźmierz oraz Kleszczewo z 1993 roku świadczy o tym, iż nie zawsze za grunty klas najwyższych płacono najwięcej. Porównując wartości z lat 1993 i 1997, można zauważyć, iż procent, jaki różnicował ceny w stosunku do średniej wartości, wzrósł. Zdecydowanie więcej płacono za grunty dobrej jakości (234% ceny średniej). O 50% więcej trzeba było zapłacić za grunty jakości średniej oraz o 7% więcej za grunty jakości słabej. Bardzo duża ekstremalność uzyskanych wyników potwierdza wniosek z poprzedniej analizy, że jakość gruntów nie jest jedynym atrybutem kształtującym ceny użytków rolnych.

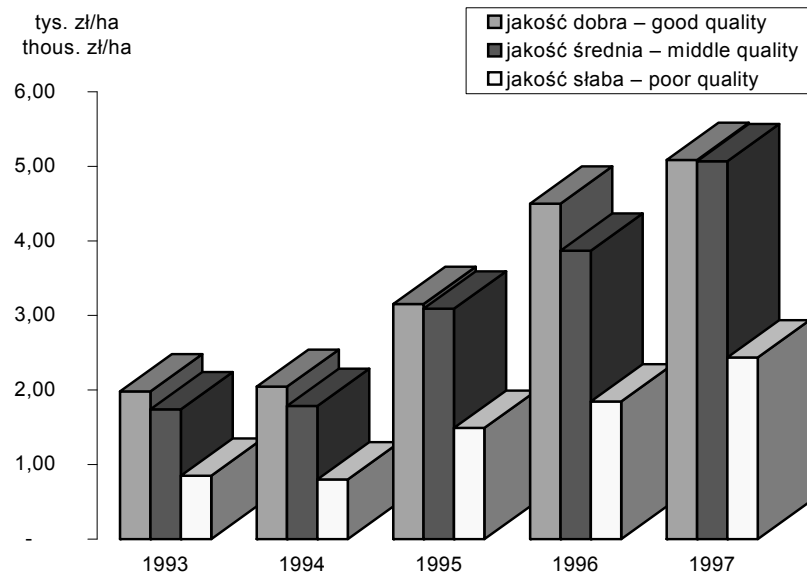
Tabela 7

Ceny gruntów dobrej, średniej i słabej jakości w stosunku do średniej ceny transakcji kupna-sprzedaży na rynku chłopskim (%)
 Land prices of good, middle and poor quality lands, to the average price of the transactions of purchase and sale on the farmers market (%)

Gminy Commune	1993			1997		
	Jakość – Quality					
	dobra good	średnia middle	słaba poor	dobra good	średnia middle	słaba poor
Chrzypsko Wlk.	x	x	-81	418	26	-49
Duszniki	108	-9	-61	x	71	-53
Kwilcz	x	41	-92	x	130	-78
Kaźmierz	-14	26	-23	x	82	x
Obrzycko	x	11	x	x	123	-74
Ostroróg	26	-9	26	x	75	-50
Pniewy	x	-13	-65	x	x	x
Sieraków	x	33	-56	x	83	-62
Szamotuły	x	19	x	410	67	-67
Dominowo	x		-36	x	100	-100
Kleszczewo	-43	26	-75	33	72	-44
Kostrzyn	x	25	-48	x	x	x
Krzykosy	x	16	x	x	x	x
Nowe Miasto	x		-62	x	73	-49
Środa Wlkp.	55	17	35	x	60	-40
Zaniemyśl	x	-9	-58	77	58	-40
Kołaczkowo	x	39	-62	x	86	-57
Miłosław	x	41	x	x	69	-46
Nekla	x	x	9	x	24	-8
Września	x	-6	x	x	49	-33
Ogółem – Total	27	27	-43	234	72	-50

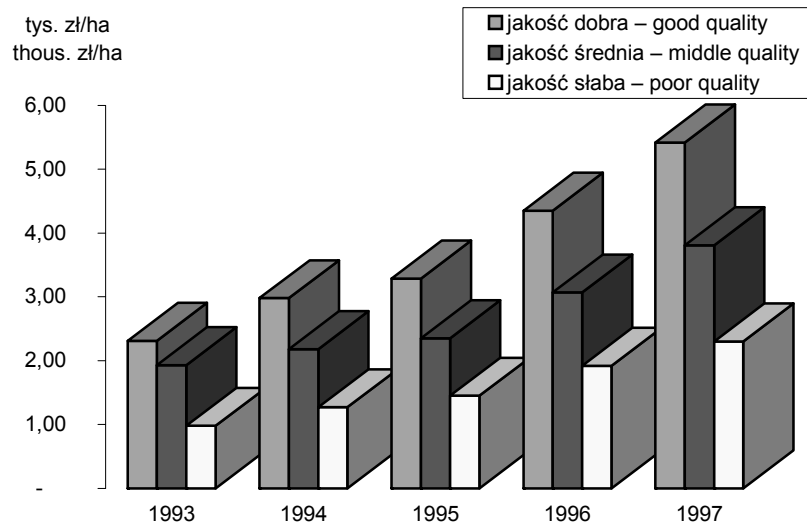
Jako podsumowanie rozważań o wpływie jakości gruntów będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży na kształtowanie cen ziemi sporządzono zestawienie cen uzyskanych za poszczególne klasy gruntów ornych w całym makroregionie w kolejnych latach badań (ryc. 11).

Dokonana analiza pozwala stwierdzić, iż zamykają się „nożyce cen” między gruntami dobrymi i średnimi. W 1993 roku rozwarcie „nożyc cen” na niekorzyść gruntów średnich wynosiło 0,24 tys. zł/ha, natomiast w 1997 roku zaledwie 0,02 tys. zł/ha. Różnica natomiast różnica pomiędzy cenami gruntów klasy dobrej i średniej a gruntami jakości słabej. Zaobserwowane tendencje na rynku lokalnym nie znalazły potwierdzenia na rynku krajowym.



Ryc. 11. Zależność cen GO od jakości gruntów na rynku lokalnym
 Fig. 11. Dependence of prices of AL on the quality of lands on the local market

Jak wynika z ryciny 12, ceny gruntów poszczególnych stopni jakości poddały się zupełnie przeciwnym trendom. Dowodzi to po raz kolejny, jak silną cechą rynku ziemi rolniczej jest jego lokalny charakter, jak dalece trendy panujące w mikroregionach nie znajdują punktu odniesienia w makroskali.



Ryc. 12. Zależność cen GO od jakości gruntów na rynku krajowym
 Fig. 12. Dependence of prices of AL on the quality of lands on the country market

Wnioski

1. Uzyskane wartości cen UR wskazywały na ich bardzo duże zróżnicowanie przestrzenne.
2. Ceny uzyskane za GO przewyższały o 59% ceny UZ.
3. Pomimo znacznych różnic w kształtowaniu się cen w badanym okresie, ceny wzrosły na obu rynkach podobnie – o 209% na rynku chłopskim i o 216% na rynku innym. Różnice pomiędzy cenami parcel ziemi na obu rynkach w trzech analizowanych rejonach zacierają się.
4. W gminach, w których uzyskiwano najwyższe ceny gruntów, tylko w sporadycznych przypadkach ceny te nie znajdowały potwierdzenia w wartości bonitacyjnej gleby, natomiast nie zawsze wysoka jakość gruntów gwarantowała dobrą cenę. Te wzajemne zależności nie wykluczają wpływu jakości gruntów na ceny transakcji. Podkreślają one, iż nie jest to jedyny i najważniejszy element warunkujący ceny gruntów rolnych.
5. Zdecydowanie zamykają się „nożyce cen” między gruntami dobrymi i średnimi, rośnie natomiast różnica pomiędzy cenami gruntów klasy dobrej i średniej a cenami za grunty klasy słabej.

Literatura

- Jacyna E., Jankowski T.** (1997): Zróżnicowanie rolnictwa w krajach UE. W: Agrobiznes i obszary wiejskie wobec integracji z Unią Europejską – nadzieje, szanse, obawy. IV Kongres SERiA, Szczecin 1997. Red. L. Pałasz. TEXT Szczecin: 134-147.
- Ostrowski L.** (1998): Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty Rynkowe. 2. IERiGŻ, Warszawa.
- Ostrowski L.** (1999): Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty Rynkowe. 3. IERiGŻ, Warszawa.
- Szemberg A.** (1982): Rolnictwo indywidualne w latach 1978-81. Stud. Monogr. Inst. Ekon. Roln. 109.
- Wielicki W., Szymańska M.** (1998): Analiza cen ziemi w wybranym rejonie rolniczym Wielkopolski. Pr. Kom. Nauk Ekon. PTPN 85: 73-84.
- Woś A.** (1979): Społeczno-ekonomiczny rozwój kraju a kształt i przemiany struktury agrarnej. W: Przemiany strukturalne w rolnictwie polskim. IPPMiL KC PZPR, Warszawa.
- Woś A.** (1996): Agrobiznes – mikroekonomika. T. 2. Key Text, Warszawa.

THE SPACE DIFFERENTIATION OF LAND PRICES IN THE SELECTED REGION OF WIELKOPOLSKA

S u m m a r y

In this paper we present the space differentiation of plots of agricultural land prices in the selected region of Wielkopolska. The analysis of changes in the prices of plots was based on the price of 1 ha of the agricultural land. We reviewed the prices of the arable land, the greenland and the arable land on submarkets which constitute the land market. Regions admitting the highest and lowest prices were specified. Next we studied the influence of the classified value of the

arable land on its price. The results indicated a large spatial deviation of prices of the farming land. The prices obtained for the arable land exceeded the greenland by 59%. In the counties with the highest prices of land, only occasionally the prices were not reflecting the classified value of the transaction. The high quality of the land, however, not always guaranteed a good price. The above described relations do not exclude the dependence between the quality and the price. They only indicate that quality is not the only one and the most important factor influencing the price of the arable land. The price difference between the land of good and average quality is disappearing noticeably. It is growing, however when we compare the land of good and average quality with the land of low quality.