

**Krzysztof Jasiołek\***  
Politechnika Świętokrzyska

## **PERSPEKTYWY ROZWOJU LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI W ASPEKTCIE ZMIENNOŚCI CEN GRUNTÓW ROLNYCH**

### **STRESZCZENIE**

Systematyczny wzrost cen nieruchomości rolnych od początku przemian ustrojowych w Polsce jest faktem. Po zbyt gwałtownej próbie reformy gospodarczej kraju w latach 90. rolnictwo należało do najmniej efektywnych gałęzi gospodarki naszego kraju. Po dość głębokiej recesji widać rozwój tej gałęzi systemu ekonomicznego, zwłaszcza od momentu wejścia Polski do Unii Europejskiej. W związku z tym w tekście zostaje podjęta próba odpowiedzi na trzy istotne pytania postawione z perspektywy dwóch punktów widzenia: rolnika oraz pośrednika w obrocie nieruchomościami. Czy wzrost cen nieruchomości rolnych jest rzeczywiście symptomem wzrostu siły polskiego rolnictwa? Jakie czynniki mogą o tym świadczyć? Jakie okoliczności mogą determinować przyrost wartości oraz zainteresowanie nieruchomościami rolnymi w wymiarze lokalnym?

**Słowa kluczowe:** nieruchomości rolne, ceny gruntów rolnych, lokalny rynek nieruchomości

---

\* Adres e-mail: [krzysztof.jas@interia.eu](mailto:krzysztof.jas@interia.eu)

## Wstęp

Zgodnie z zapisami art. 46 *Kodeksu cywilnego* „nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej” [Ustawa 1964]. Natomiast ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa 2003] wyłącza z tej definicji nieruchomości przeznaczone na cele inne niż rolne, zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Standard V.4. (stanowiący tymczasową notę interpretacyjną) [Standard 2008] wskazuje, jakie szczególne cechy nieruchomości rolnych wpływają na ich cenę. Dla nieruchomości niezabudowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę są to:

- a) lokalizacja i położenie,
- b) różnorodność rodzajów użytków gruntowych,
- c) różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter,
- d) występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej,
- e) występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
- f) wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej,
- g) możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania.

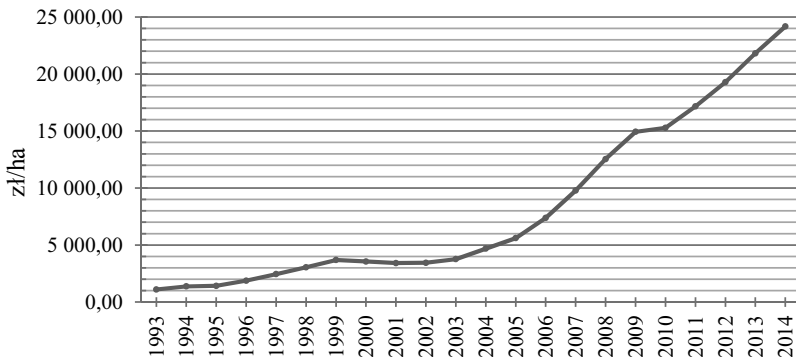
Wyżej wymienione cechy nieruchomości koncentrują uwagę na atrybutach konkretnych działek w wymiarze bardziej lokalnym. Istota wartości, przez poszczególnych uczestników obrotu nieruchomościami, jest postrzegana lokalnie i przede wszystkim indywidualnie. Niestety, takie podejście nie jest w stanie wytłumaczyć ogólnokrajowej aprecjacji cen nieruchomości rolnych. Trudne jest przetransformowanie zachowań i preferencji regionalnych na skalę generalnych zachowań popytowych. Dlatego analiza wzrostu cen na omawianym rynku i próba wyjaśnienia tego zjawiska musi uwzględnić czynniki obejmujące swoim zakresem szerszą perspektywę – w wymiarze ogólnokrajowym, a także ogólnoeuropejskim.

## Dynamika cen nieruchomości rolnych i zbóż

Rolnicy stanowią najliczniejszą grupę zawodową w Polsce. Obecnie, zgodnie z ostatnim spisem rolnym z 2010 r., liczba osób pracujących wyłącznie lub głównie w gospodarstwie rolnym zwiększyła się o 13% w stosunku do poprzedniego badania i wynosi blisko 2,3 mln osób. Natomiast, wliczając w to również osoby pracujące w rolnictwie „dorywczo”, otrzymamy już 4,5 mln osób.

W latach 90. rolnictwo jako gałąź gospodarki została pozostawiona bez wsparcia państwa. Upadek PGR-ów przy równoczesnym ogromnym rozdrobieniu gospodarstw prywatnych sprawił, że inwestowanie i próba utrzymania się „z roli” stały się niezwykle trudne. Ciężar transformacji gospodarczej naszego kraju mocno dotknął polską wieś. Średnia cena nominalna 1 ha państwowych gruntów rolnych w 1992 r. wynosiła zaledwie 500 zł. Natomiast w 2014 r. było to już około 24 tys. zł. To, jak widać, duży przyrost, który nabiera rozpędu. Bardzo wyraźnie można to zaobserwować na rysunku 1.

Rys. 1. Kształtowanie się nominalnych cen gruntów rolnych w latach 1993–2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ANR.

Co w takim razie doprowadziło do tych zmian? Systematyczny wzrost cen gruntów przeznaczonych do produkcji rolnej widoczny jest w całym okresie. Od momentu wejścia Polski do UE nabrał on jeszcze większego impetu. Ten systematyczny wzrost nie jest incydentalny. Z punktu widzenia rolnika wzrost cen gruntów możliwych do zagospodarowania rolniczego jest akceptowalny pod warunkiem

zwiększenia opłacalności takiego użytkowania. Dlatego w badaniach podjęto próbę sprawdzenia wpływu powiązania „fabryki” (nieruchomości rolnej) i „produktu” (plodów rolnych). Z danych GUS wynika, że największy udział w użytkach rolnych (tj. 68%) posiadają zboża. W opracowaniu przeanalizowano zależność średnich ceny skupu plodów rolnych w stosunku do średnich cen nieruchomości rolnych sprzedawanych na przetargach przez Skarb Państwa (tab. 1).

Tabela 1. Zestawienie średnich cen gruntów rolnych oraz cen skupu plodów rolnych w kolejnych latach (ceny bieżące)

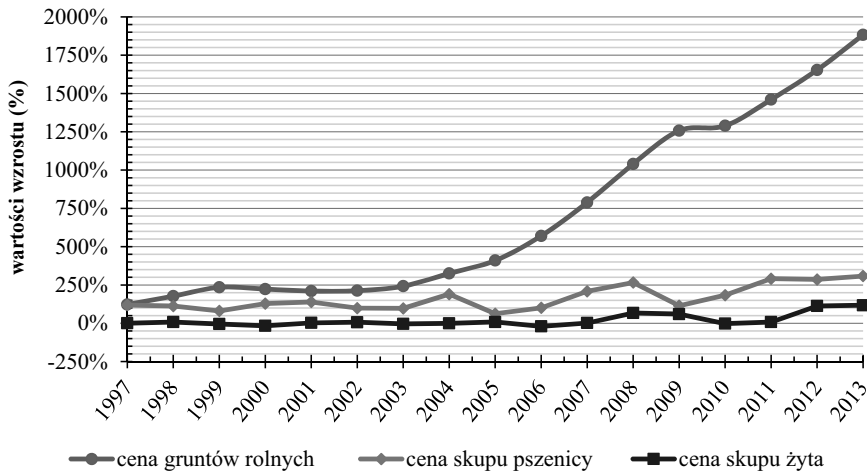
Rok	Cena gruntów rolnych (zł/ha)	Cena skupu (zł/dt)	
		pszenica	żyto
1993	1100	23,97	brak danych
1994	1370	25,37	
1995	1419	36,49	
1996	1874	57,65	
1997	2444	52,42	34,88
1998	3048	50,86	37,65
1999	3684	43,29	33,14
2000	3554	54,72	29,01
2001	3414	57,25	35,82
2002	3438	47,67	37,19
2003	3763	47,27	33,45
2004	4682	69,52	34,57
2005	5607	38,95	37,67
2006	7374	48,17	27,88
2007	9773	74,04	35,52
2008	12540	87,75	58,29
2009	14932	51,39	55,80
2010	15281	67,89	34,10
2011	17165	93,70	37,64
2012	19288	92,49	74,18
2013	21813	97,81	75,86

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ANR.

Do badań przyjęto jedno z najpopularniejszych produktów rolnych, jakimi są zboża pszenicy i żyta. W Polsce szacuje się (wg GUS) produkcję zbóż na blisko 30 mln ton, z czego sama pszenica stanowi około 1/3 produkcji. Na rysunku 2 moż-

na zaobserwować zależność procentowego wzrostu cen gruntów rolnych oraz cen skupu zbóż w kolejnych latach.

Rys. 2. Porównanie dynamiki średnich cen gruntów i płodów rolnych w kolejnych latach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ANR.

Współczynniki korelacji Pearsona cen płodów i ceny nieruchomości rolnej dla ww. danych przyjęły stosunkowo wysokie wartości:

- dla pszenicy: 0,820,
- dla żyta: 0,765.

Świadczy to wyraźnie o tym, że nieruchomość rolna jako podstawowe narzędzie produkcji pozwala osiągnąć większe przychody z działalności rolniczej. Jakie inne czynniki świadczą o zwiększonym zainteresowaniu przedmiotowymi nieruchomościami ze strony rolników? Odpowiedzi na te pytania należy szukać w analizie danych zebranych w bazach danych spisów rolnych GUS.

W Polsce znajduje się ok. 15,5 mln ha użytków rolnych, które uprawia 2278 tys. gospodarstw. Jest to więc ogromna liczba „mikroprzedsiębiorstw”, które w momencie objęcia ich wspólną polityką rolną otrzymały szansę rozwoju. Jest to szansa w postaci dopłat bezpośrednich, ale również różnego rodzaju dotacji do zakupu maszyn, budowy obiektów do magazynowania i obróbki wytworzonych produktów. Wsparcie tworzenia silnych grup producenckich, a może przede wszyst-

kim dostęp do większego rynku zbytu sprawiły, że rolnictwo zyskało podstawy stabilnego wzrostu. Silna pozycja producenta daje również dużą moc negocjacyjną przy eksporcie produktów poza rynek europejski (np. eksport jabłek i truskawek na rynek rosyjski oraz produktów mlecznych do Chin). Wymienione czynniki świadczą o rodzącej się szansie na rozwój długofalowy. Dodatkowo daje się zauważyć dość silna konsolidacja ziemi w obrębie istniejących gospodarstw. Wskazuje na to systematyczny wzrost średniej powierzchni użytków rolnych w gospodarstwach. Z 5,76 ha w 2002 r. do 6,82 w 2010 r., przy jednoczesnym spadku liczby gospodarstw aż o 22,4 % w tym samym okresie. Widać wyraźne ożywienie zainteresowania rozbudową powierzchniową gospodarstw rolnych. Znikają małe nierentowne gospodarstwa, a w ich miejsce powstaje coraz więcej ekonomicznie i gospodarczo uzasadnionych plantacji. W połączeniu z inwestycjami (m.in. w nowe maszyny, budynki) daje to obraz bardzo silnie rozwijającej się gałęzi naszej gospodarki. Widać również zmniejszanie skali zbywania nieruchomości w zamian za wypłatę emerytur z KRUS. Poziom 21 076 umów w 2000 r. zmniejszył się do 4548 w 2010 r. To wyraźne odwrócenie trendu odchodzenia od pracy na wsi.

Istotne czynniki wpływające na wzrost ekonomicznej opłacalności produkcji rolno-spożywczej to ( na podstawie danych GUS):

- zwiększone zainteresowanie niektórymi uprawami: rzepak (zbiory na poziomie 2,5 mln ton – wzrost o 25% rok do roku), winorośle, wierzba energetyczna i inne;
- zwiększenie plonów uzyskiwanych z powierzchni jednego ha dzięki zastosowaniu nowych technologii;
- wzrost zainteresowania ziemią przez osoby spoza naszego kraju, zwłaszcza z tych regionów, gdzie ziemia jest droższa;
- nadal dobra perspektywa dopływu środków ze strony UE w związku z nowym budżetem na lata 2014–2020 (utrzymanie, a miejscami nawet zwiększenie zaangażowania finansowego w poszczególne elementy wspólnej polityki rolnej);
- dalszy rozwój inwestycji w fermy wiatrowe oraz rodzące się zainteresowanie polami solarnymi.

Wszystkie wymienione wyżej czynniki nie mają bezpośredniego wpływu na ceny poszczególnych nieruchomości na rynkach lokalnych. Nie można ich brać pod uwagę przy wycenie nieruchomości. Są to jednak ważne argumenty przemawiające

za wzrostem obrotu nieruchomościami rolnymi. Otóż rolnictwo w rozumieniu ogólnym zaczyna się opłacać. Następuje stopniowa reorganizacja struktury produkcji oraz źródeł dochodu. Wraz ze wzrostem opłacalności działalności rolniczej rosną ceny gruntów, na których ona się odbywa.

### **Pośrednik w obrocie nieruchomościami jako doradca inwestora nie-rolnika**

Pośrednik w obrocie nieruchomości jest osobą pełniącą funkcję łącznika. Pozwala przy użyciu swojej wiedzy i umiejętności doprowadzić do zawarcia transakcji pomiędzy stronami (kupującym i sprzedającym) na rynku nieruchomości. Jego rola w obrocie gruntami rolnymi musi wyjść poza zwykłe ramy w postaci przyjęcia zlecenia, odpowiedniej reklamy itd. Pośrednik musi szukać nowych rozwiązań, musi posiadać aktualne spojrzenia na utarte już schematy relacji kupujący–sprzedający. Nie sposób uniknąć sytuacji, które mają bezpośredni wpływ na zachowanie cen gruntów w poszczególnych gminach, a które zaburzają naturalne postrzeganie zależności pomiędzy wartością i cechami nieruchomości rolnych. W opracowaniu przybliżono kilka takich przykładów.

Większość opisanych niżej sytuacji będzie dotyczyć zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Każda w sposób pośredni bądź bezpośredni wpływa na wzrost zainteresowania gruntami rolnymi na danym obszarze, co w konsekwencji generuje ogromny wzrost ich cen.

Pierwszy przypadek to Słomniki – gmina wiejsko-miejska w powiecie krakowskim. Pomimo zdecydowanie rolniczego charakteru w południowej jej części oraz wzdłuż drogi krajowej numer 7 pełni ona rolę jednej z podmiejskich „sypialni Krakowa”. Bardzo istotny zapis w jednym z uchwalonych dla części gminy planów miejscowych w § 22 pkt 2.3c, dotyczący terenów oznaczonych jako RP (tereny rolnicze), ustala zakaz budowy na danym terenie z następującymi wyjątkami:

(...) zabudowa zagrodowa w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia terenu wystarczającego do zamierzenia budowlanego i na zasadach określonych w paragrafie 12 oraz zgodności z przepisami odrębnymi” [Uchwała 08.2006].

Zapis ten, dla gminy o średnich cenach za grunty budowlane oscylujących w przedziale 8000–15 000 zł/ar, prowadzi do coraz większego zainteresowania znacznie tańszymi gruntami rolnymi w celach zabudowy. Coraz częstsze są przypadki kupna działki rolnej przy równoczesnej prowizorycznej dzierżawie gruntów, aby uzyskać wymaganą średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego, która w tej gminie wynosi prawie 4,5 ha. Następnie powstaje zabudowa zagrodowa, która tak naprawdę niczym nie różni się od domu jednorodzinnego z wolnostojącym „budynkiem gospodarczym”, który w rzeczywistości pełni rolę garażu. Zdarzają się sytuacje budowy obiektów do produkcji rolniczej, które początkowo były przeznaczone jako obiekty do produkcji pieczarek, a docelowo były lub są przeznaczane jako obiekty do produkcji pozarolniczej. Taka sytuacja prowokuje do postawienia pytania o to, czym różni się przeznaczenie w MPZP terenów pod działalność rolniczą od tych przeznaczonych na cele budownictwa jednorodzinnego, a nawet usługowo-magazynowego.

Kolejne przykłady dotyczą gminy Zielonki – bezpośrednio graniczącej z Krakowem, charakteryzującej się zabudową podmiejską. Pełni ona rolę „sypialni aglomeracyjnej” dla wspomnianego Krakowa. Ceny za grunty budowlane wahają się w granicach 15 000–50 000 zł/ar. Szczególne znaczenie ma zapis w jednym z obowiązujących planów miejscowych (w miejscowości Januszowice) dotyczący przeznaczenia terenów oznaczonych jako „RS – tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych” [Uchwała 03.2006].

Dalej zapisy przytoczonego MPZP wskazują:

Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- gospodarstw rolnych na warunkach:
- powierzchnia gospodarstwa rolnego, nie może być mniejsza niż powierzchnia 1 ha fizycznego;
- w ramach jednego gospodarstwa rolnego dopuszcza się budowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz zakazuje się rozpraszania zabudowań gospodarczych (...);
- wyklucza się możliwość realizacji obiektów usług nie związanych z produkcją rolną;
- zapewnienia dostępu zamierzenia inwestycyjnego do drogi publicznej (...).



W gminie o tak dużych cenach gruntów budowlanych tego typu zapis sprawił, że ceny działek rolnych o przeznaczeniu RS nie różnią się prawie od cen terenów z przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Trzeci przypadek to zapis w planie miejscowym gminy Liszki [Uchwała 2009]. Na pewnym obszarze zabudowy mieszkaniowej na terenie wspomnianej gminy narzucono konieczność przyłączenia wszystkich nowo wybudowanych domów jednorodzinnych do gminnej kanalizacji sanitarnej. Problem polega na tym, że gmina nie wybudowała jeszcze na całym obszarze urządzeń przedmiotowej sieci, a tym samym uniemożliwia potencjalnym mieszkańcom zabudowę jednorodziną. Gmina nie wykazuje również aktywności jako odpowiedzialnej za wybudowanie sieci. W konsekwencji na obszarach gminy, gdzie obowiązuje taki zapis, a brak jest możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej, działki budowlane stają się bezużyteczne. Ich funkcja przechodzi w stan zawieszenia na czas bliżej nieokreślony. Powoduje to zwiększone zainteresowanie gruntami rolnymi, gdzie można po prostu wybudować przydomowe oczyszczalnie ścieków przy zabudowie zagrodowej, co w zupełności rozwiązuje problem powstawania nowych zabudowań jednorodzinnych.

Ostatni przypadek dotyczy zmiany w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która na swój sposób „pomogła” rolnikom, obniżając koszty zagospodarowania działek rolnych, zwłaszcza w ww. przypadkach. Konkretnie chodzi o sytuacje, kiedy następuje próba zabudowy gruntów rolnych. Ustawa ta zniosła konieczność wyłączeń z produkcji rolnej terenów położonych w granicach administracyjnych miast oraz na obszarach gmin wiejskich w przypadku klas bonitacyjnych IV–VI (dla gleb pochodzenia organicznego) [Ustawa 2008]. Jest to rewolucyjna zmiana, która zdecydowanie otworzyła możliwość podejścia do działek rolnych jako atrakcyjnego towaru dla potencjalnego inwestora, który nie kieruje się w swoich posunięciach jak rolnik–producent (grunt nie jest dla niego źródłem dochodu i utrzymania).

## Podsumowanie

Przedstawione i podobne sytuacje mające miejsce w gminach, w których ceny gruntów budowlanych kształtują się na wysokim poziomie, sprawiają, że uczestnicy rynku niebędący rolnikami zwracają uwagę i kapitał w kierunku nieruchomości rolnych. Z omówionych przykładów widać, że rynek nieruchomości rolnych jest stymulowany zarówno przez samych rolników, jak też przez potencjalnych inwestorów, którzy znajdują dla tego typu terenów nowe zastosowanie, wykorzystując nieścisłości w zapisach prawa lokalnego. Biorąc pod uwagę to, jak dużo czynników może generować zainteresowanie gruntami rolnymi, można stwierdzić, że trend wzrostowy nadal będzie miał miejsce. Zwłaszcza że naturalny regulator obrotu tego typu nieruchomościami, jakim stała się Agencja Nieruchomości Rolnych, ma coraz mniejszy zasób, którym może zaspokajać silny popyt. Obecnie w zasobach państwa znajduje się tylko około 300 tys. ha gruntów, które mogą zostać od ręki przeznaczone do sprzedaży, a rocznie na przetargach dochodzi do sprzedaży ok. 100–150 tys. ha.

## Literatura

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, *Standard V.4. Wycena nieruchomości rolnych*, Warszawa, 1.03.2008.
- Uchwała Nr XXXV/270/06 Rady Miejskiej w Słomnikach z dnia 20 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Słomniki.
- Uchwała Nr XL/45/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 17 w granicach administracyjnych miejscowości Januszowice.
- Uchwała Nr XLII/427/09 Rady Gminy Liszki z dnia 14 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liszki dla wsi Mników.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. 1964, nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592).
- Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2008, nr 237, poz. 1657).

## PROSPECTS FOR THE LOCAL REAL ESTATE MARKETS IN TERMS OF PRICE VOLATILITY OF AGRICULTURAL LAND

### Abstract

The systematic increase in the price of agricultural land since the beginning of the transformation in Poland is a fact of life. Although, in the 90's, with too violent attempt to reform the country's economic, agriculture and people associated with agriculture became a burden for the economy of our country. After a fairly deep recession you will see growth of this branch of economic system, especially since the Polish entry into the European Union. Therefore, with this publication, I will try to answer three essential questions posed from perspective of two points of view: the farmer and the real estate agent. Whether the increase in agricultural land price is actually a symptom of an increase in strength of Polish agriculture? What are the factors that can provide? What circumstances can determine value increase and gain interest in agricultural property at the local level?

*Translated by Krzysztof Jasiołek*

**Keywords:** agricultural property, prices of agricultural land, the local real estate market

**JEL Code:** R11, R52

