

INWESTOWANIE NA RYNKU GRUNTÓW ROLNYCH W POLSCE

Elwira Laskowska

Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych
Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
Kierownik: prof. dr hab. Henryk Manteuffel

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, grunty rolne, popyt, podaż, opłacalność inwestycji
Key words: market of estate, rural lands, demand, supply, profitability of investment

S y n o p s i s. Celem badań jest określenie specyfiki rynku gruntów rolnych oraz charakterystyka głównych determinantów podejmowania decyzji inwestycyjnych na tym rynku. Wyniki badań wykazały, że na rynku gruntów rolnych, w porównaniu z innymi segmentami rynku nieruchomości, niższy jest poziom stopy zwrotu mierzonej ilorazem rocznych dochodów z czynszów z tytułu dzierżawy do ceny gruntu. Pomimo tego, w ostatnich latach utrzymywał się popyt na grunty rolne oraz tendencja wzrostowa ich cen, czego nie notowano na rynkach innego rodzaju nieruchomości. Dowodzi to istnienia innych czynników niż uzyskiwanie dochodów z nieruchomości z tytułu dzierżawy, wpływających na podejmowanie decyzji inwestycyjnych na tym rynku.

WSTĘP

Nieruchomości rolne są szczególnym rodzajem nieruchomości, których definicja prawna zawiera, w stosunku do ogólnej definicji nieruchomości, dodatkowe kryterium przeznaczenia do produkcji rolnej: *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 Kodeks cywilny, Dz.U. 1964.16.93 art. 46¹]. W porównaniu do gruntów o innym przeznaczeniu, grunty rolne, oprócz funkcji obszaru, stanowią środek produkcji i mają tzw. siłę wytwórczą. Dlatego o atrakcyjności gruntów rolnych na rynku nieruchomości może decydować szereg czynników, które nie mają znaczenia w przypadku innego rodzaju nieruchomości. Popyt na tym rynku jest determinowany dodatkowo instrumentami polityki państwa w zakresie wspierania rozwoju produkcji rolnej.

Celem badań jest określenie specyfiki rynku gruntów rolnych oraz charakterystyka głównych determinantów podejmowania decyzji inwestycyjnych na tym rynku. Przyjęto następujące hipotezy:

- na rynku gruntów rolnych, w porównaniu z innymi segmentami rynku nieruchomości, akceptowana jest przez inwestorów niższa stopa zwrotu, co dowodzi istnienia innych czynników, niż uzyskiwanie dochodów z nieruchomości z tytułu dzierżawy, wpływających na opłacalność inwestowania na tym rynku,

- tendencja wzrostowa cen gruntów rolnych jest jednym z głównych, ale nie jedynym czynnikiem inwestowania na rynku takich nieruchomości.

W badaniach wykorzystano: dane statystyczne GUS charakteryzujące skalę obrotu na rynku użytków rolnych w latach 2003-2009, ceny gruntów ornych w latach 1992-2010, poziom czynszów dzierżawnych w latach 2005-2010 oraz dane z raportów Agencji Nieruchomości Rolnych dotyczące cen gruntów rolnych i poziomu czynszów dzierżawnych w latach 1992-2010. Zastosowano następujące metody badań: proste metody statystyczne, analiza opisowa i przyczynowo-skutkowa.

PRZESŁANKI WZROSTU POPYTU

Prowadząc badania rynku nieruchomości rolnych, należy szczególną uwagę zwrócić na czynniki, które kształtują popyt. Jednym z nich jest otoczenie ekonomiczne rynku nieruchomości rolnych, które uległo znacznym zmianom związanym z wejściem Polski do Unii Europejskiej (UE). Wprowadzono nowe regulacje prawne oraz zwiększono skalę transferów na rzecz rolnictwa, czego efektem są zmiany cen gruntów rolnych oraz wzrastający na nie popyt [Foryś, Putek-Szeląg 2008].

Zwiększenie popytu na nieruchomości rolne może być wynikiem:

- motywów produkcyjnych – zwiększanie powierzchni gospodarstw w celu zwiększenia potencjału wytwórczego i opłacalności produkcji rolniczej;
- korzyści płynących z dopłat unijnych i innych form wsparcia rolnictwa. Stawka jednolitej płatności obszarowej za 2010 r. wyniosła 562,09 zł za 1 ha gruntów rolnych [Rozporządzenie MRiRW w sprawie stawki... 2010], w 2009 r. – 506,98 zł, a w 2008 r. – 339,31 zł. Do tej płatności dochodzą płatności uzupełniające, np. do powierzchni upraw podstawowych, upraw chmielu, przeznaczonych na paszę uprawianych na trwałych użytkach zielonych i inne. Ponadto nastąpił wzrost płatności w zł od 2009 roku z uwagi na znaczną deprecjację waluty krajowej względem euro. Wśród innych form wsparcia rolnictwa, mających wpływ na popyt na rynku gruntów rolnych, należy wymienić kredyty preferencyjne na zakup gruntu rolnego;
- uzyskiwania dochodów z tytułu dzierżawy gruntów rolnych. Zakup nieruchomości należy do inwestycji kapitałochłonnej [Kucharska-Stasiak 1999]. Dzierżawa gruntów umożliwia zwiększenie skali produkcji rolnej bez konieczności ponoszenia wysokich kosztów zakupu (zwłaszcza w sytuacji wzrostu cen gruntów rolnych). Dzierżawy w Polsce mają długą tradycję, ale dotychczas ich skala nigdy nie była wysoka i do niedawna nie wykraczała często poza nieformalne umowy zawierane na ogół ustnie. Na zwiększenie zainteresowania dzierżawą gruntów rolnych wpłynęły przede wszystkim uwarunkowania ekonomiczne, takie jak: zaprzestanie działalności przez słabe technologicznie jednostki oraz rosnące ceny gruntów, zwłaszcza po wstąpieniu Polski do UE. Należy przypuszczać, że w miarę wzrostu cen gruntów w Polsce znaczenie dzierżawy będzie rosło [Jarka 2008]. Popyt na dzierżawę gruntów rolnych jest dodatkowo stymulowany możliwością korzystania przez dzierżawcę z dopłat unijnych;
- traktowania gruntów rolnych jako działalność inwestycyjna powiązana z oczekiwanym wzrostem cen. Wpływ tego elementu zależy od sytuacji na rynku kapitałowym oraz w innych sektorach rynku nieruchomości. Można też spotkać się z opiniami, że zakup ziemi może być bardziej opłacalny niż lokata w banku czy inwestowanie w

obligacje. Coraz więcej osób traktuje zakup gruntu rolnego jako dobrą lokatę kapitału. Nieruchomości w dłuższym okresie nie tracą na wartości, w krótszym zaś – zyskują na wartości np. wskutek działań spekulacyjnych [Foryś, Putek-Szeląg 2008], m.in. dzięki możliwości wykorzystania terenów rolniczych na inne cele niż rolnicze, co szczególnie jest zauważalne, jeśli dana nieruchomość usytuowana jest w pobliżu większego miasta, szlaku komunikacyjnego lub interesującego pod względem ekonomicznym miejsca. Wiąże się to z uzyskaniem większych zysków w sytuacji przekwalifikowania takiej nieruchomości na budowlaną.

Do innych motywów nabywania gruntów rolnych można zaliczyć motyw wynikający z istniejącego systemu fiskalnego związanego z relatywnie niskim podatkiem od nieruchomości rolnych oraz taniego ubezpieczenia społecznego w Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (KRUS). Motyw ten stymuluje popyt i jednocześnie wpływa na ograniczenie podaży.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) mogą także nabywać cudzoziemcy, po uzyskaniu stosownych zezwoleń. Od początku działalności do końca 2010 r. cudzoziemcy zakupili z ZWRSP 1 640 ha (tj. 0,08% wszystkich sprzedanych gruntów), na podstawie 220 zawartych umów [Raport ... 2011]. Od 2016 r. w wyniku zniesienia ograniczeń w zakresie nabywania przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce prognozuje się zwiększenie popytu także na rynku gruntów rolnych.

CZYNNIKI OGRANICZAJĄCE PODAŻ

Oprócz rynku wtórnego, w Polsce podaż gruntów rolnych tworzona jest w dużym stopniu przez rynek pierwotny, tj. sprzedaż gruntów przez ANR. Po stronie podaży gruntów państwowych należy wspomnieć o kwestii roszczeń repriwatyzyzacyjnych, która do niedawna blokowała ANR możliwość sprzedaży około 600 tys. ha. W niektórych województwach (wielkopolskie, kujawsko-pomorskie) roszczenia byłych właścicieli obejmowały w 2009 r. 80-90% powierzchni ZWRSP [Raport ... 2010]. Złagodzenie zakazu sprzedaży nieruchomości objętych roszczeniami nastąpiło w lipcu 2010 r. Nieruchomości takie ANR będzie proponować byłym właścicielom lub ich spadkobiercom na zasadach prawa pierwszeństwa w zakupie. W przypadku nieskorzystania przez te osoby z prawa pierwszeństwa (w tym braku udokumentowania zastrzeżeń), nieruchomość taka może być oferowana kolejnej osobie uprawnionej do pierwszeństwa lub wystawiona na publiczny przetarg. W dalszym ciągu obowiązuje zasada, która nie zezwala na sprzedaż nieruchomości ZWRSP w przypadkach, gdy toczy się postępowanie w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa [Raport ... 2011].

Kolejnym istotnym ograniczeniem jest brak lub niejednoznaczność zapisów w planach zagospodarowania przestrzennego. Taka sytuacja utrudnia określenie wartości nieruchomości, co często skutkuje wykluczeniem ze sprzedaży (w ANR ponad 100 tys. ha gruntów) [Raport ... 2010].

Należy też nadmienić, że zgodnie z art. 28 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sprzedaż nieruchomości rolnej przez ANR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych, będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha. W związku z tym od lipca 2003 r. ANR nie może sprzedawać nieruchomości, których łączna powierzchnia przekracza ten limit. Według szacunków, wprowadzenie tego uregulowania powoduje, że w dzierżawie pozostają nieruchomości

o powierzchni około 200 tys. ha, której dzierżawcy nie mogą nabyć na podstawie pierwszeństwa w nabyciu [*Raport ... 2011*].

Czynnikiem determinującym podaż gruntów rolnych, zarówno na rynku prywatnym (wtórnym), jak i pierwotnym, jest ograniczoność powierzchni tych gruntów. Stąd w sytuacji zmniejszenia się podaży gruntów rolnych o wyższych walorach atrakcyjności, tzn. I, II i III klasy bonitacyjnej, można się spodziewać wzrostu roli gruntów o niższej klasie bonitacyjnej na rynku (podaży, cen).

SKALA OBROTU

W Polsce obrót nieruchomościami rolnymi w dużym stopniu jest kontrolowany przez ANR. Oprócz wspomnianych regulacji prawnych dotyczących zasad zbywania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa czy ograniczeń nabywania nieruchomości przez obcokrajowców, ingerencja państwa na tym rynku przejawia się w prawie pierwokupu ANR, wynikającym z ustawy *o kształtowaniu ustroju rolnego*.

Użytki rolne stanowią znaczącą grupę wśród transakcji nieruchomościami gruntowymi, na co wskazują dane GUS zestawione w tabeli 1. Udział gruntów rolnych w liczbie transakcji gruntami ogółem¹ w latach 2003-2009 wykazywał tendencję wzrostową i wynosił od 58% w 2003 r. do 74% w 2009 r. Podobną tendencją w badanym okresie charakteryzował

Tabela 1. Udział rynku użytków rolnych w rynku gruntów w Polsce w latach 2003-2009 według liczby transakcji oraz wartości gruntów w obrocie

Lata	Grunty ogółem	Użytki rolne ogółem	Udział użytków rolnych w gruntach ogółem [%]	Użytki rolne poza granicami miast	Udział użytków rolnych poza granicami miast w gruntach ogółem [%]
Liczba transakcji					
2003	143 591	83 767	58	75 339	52
2004	148 702	87 493	59	79 068	53
2005	134 653	80 858	60	70 833	53
2006	141 206	84 906	60	72 026	51
2007	169 058	104 289	62	88 539	52
2008	138 782	84 763	61	73 215	53
2009	101 426	75 160	74	65 408	64
Wartość gruntów stanowiących przedmiot obrotu rynkowego [zł]					
2003	9 959 214	2 394 429	24	1 998 006	20
2004	8 441 383	2 556 819	30	2 237 934	27
2005	7 809 002	2 936 917	38	2 406 006	31
2006	11 227 012	3 915 150	35	2 884 530	26
2007	17 888 894	7 234 139	40	5 233 099	29
2008	15 678 586	6 859 822	44	4 773 626	30
2009	8 369 723	4 796 048	57	3 741 553	45

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS [*Obrót ... 2010, Transakcje ... 2007, 2008, 2009*].

¹ Kategoria „grunty ogółem” obejmuje oprócz użytków rolnych, grunty zabudowane i zurbanizowane [*Obrót ... 2010*].

się udział użytków rolnych w wartości gruntów stanowiących przedmiot obrotu na rynku i wynosił odpowiednio: od 24% w 2003 r. do 57% w 2009 r.

Kategoria „użytki rolne ogółem” obejmuje m.in. grunty położone w granicach miast, których motywem zakupu gruntu najczęściej jest perspektywa zmiany ich przeznaczenia (odrolnienie), a nie prowadzenie produkcji rolnej. Wyniki badań dotyczących udziału użytków rolnych położonych poza granicami miast wskazują na podobną tendencję wzrostową w kształtowaniu się ich udziału w liczbie transakcji i w powierzchni gruntów ogółem.

Niewielki spadek badanych udziałów w rynku w roku 2006 mógł być spowodowany dużą koncentracją popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych², wzrost zaś liczby transakcji potwierdza notowaną wówczas wysoką koniunkturę na rynku nieruchomości. W roku 2009 nastąpił stosunkowo duży wzrost udziału rynku użytków rolnych w rynku gruntów (według liczby transakcji i powierzchni gruntu), przy jednoczesnym spadku liczby transakcji. Od 2008 r. zanotowano spadek aktywności inwestorów na rynku nieruchomości, jednak skala tego zjawiska na rynku użytków rolnych jest znacznie mniejsza i może wynikać z ograniczonej podaży.

Powyższe wnioski można potwierdzić także danymi Agencji Nieruchomości Rolnych, która od początku działania do końca 2010 r. sprzedała 2077,7 tys. ha gruntów rolnych, tj. 43,8% powierzchni przejętej do ZWRSP. W 2008 r. powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych wyniosła 75% w stosunku do powierzchni gruntów sprzedanych w poprzednim roku. Natomiast w roku 2009 dynamika sprzedaży wzrosła do 131% w stosunku do poprzedniego roku. Wynik sprzedaży zrealizowany w 2010 r. był nieznacznie niższy niż w 2009 roku i wyniósł 96,5 tys. ha (94% w stosunku do poprzedniego roku) [*Raport...* 2011].

Jedną z przyczyn wzrostu udziału użytków rolnych w liczbie transakcji na rynku gruntów oraz w powierzchni gruntów będących w obrocie w 2009 roku była obawa utraty możliwości finansowania zakupu gruntu kredytem preferencyjnym od 2010 r. Tym samym część nabywców chciała jeszcze w 2009 r. sfinalizować transakcje. Obecnie presja ta wygasła z uwagi na fakt przedłużenia pomocy państwa w zakupie nieruchomości rolnych. Rada Europy zaakceptowała system pomocy państwa w zakresie kredytowania zakupu gruntów rolnych przez rolników z przeznaczeniem na założenie lub rozszerzenie gospodarstw rolnych do końca 2013 r. Wygasanie wpływu tego czynnika może przynieść spadek popytu [Dybczak 2009].

Obok transakcji kupna-sprzedaży, dzierżawa stanowi ważny segment na rynku gruntów rolnych. Często staje się alternatywą wykorzystywaną przez rolników, dla których konieczność poniesienia znacznych nakładów kapitałowych staje się barierą dla zakupu gruntu. Oprócz wzrostu cen gruntów, rozwojowi rynku dzierżaw sprzyja ograniczenie podaży gruntów przeznaczonych na sprzedaż oraz związek zwiększania skali produkcji rolnej z maksymalizacją dochodu.

Dzierżawa gruntu w niektórych krajach (np. Holandii) stanowi podstawę do prowadzenia działalności związanej z rolnictwem. Wyłączając Polskę i Łotwę, ponad połowa gruntów rolnych w pozostałych krajach UE-12 jest dzierżawiona [Dybczak 2009]. Szacuje się, że w Polsce w 2000 r. średnio co ósme gospodarstwo indywidualne dzierżawiło ziemię, zaś w 2007 r. już co piąte [Sikorska 2010].

Do zwiększenia popularności dzierżawy gruntów rolnych przyczyniła się także działalność ANR [Sikorska 2010], w której była ona główną formą prywatyzacji gruntów w pierwszych latach jej funkcjonowania. W latach 1993-1995 oddano w dzierżawę około 3 mln ha z 4,7 mln ha przejętych przez ANR gruntów. Na koniec 2010 roku w dzierżawie

² Rok 2006 jest zaliczany do rekordowych pod względem popytu i tempa wzrostu cen na rynku mieszkaniowym [*Sytuacja ...* 2007].

Tabela 2. Średnie ceny transakcyjne gruntów ornyczych w obrocie między rolnikami i gruntów rolnych sprzedanych przez ANR w latach 2000-2010

Wyszczególnienie	Wielkości w roku										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Średnia cena gruntów ornyczych w obrocie między rolnikami	4 786	5 197	5 042	5 753	6 634	8 244	9 290	12 134	15 388	17 042	18 036
zł/ha rok poprzedni =100	100	109	97	114	115	124	113	131	127	111	106
Średnia cena gruntów rolnych* uzyskana przez ANR	3 554	3 414	3 438	3 736	4 682	5 607	7 374	9 773	12 540	14 932	15 281
zł/ha rok poprzedni =100	100	96	101	109	125	120	132	133	128	119	102

* Bez transakcji obejmujących grunty pod budynkami, również mieszkalnymi, wyodrębnionymi obiektami, grunty o specyficznym charakterze (np. ze złożami kopalni, pod wodami, itd.).
Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS i ANR.

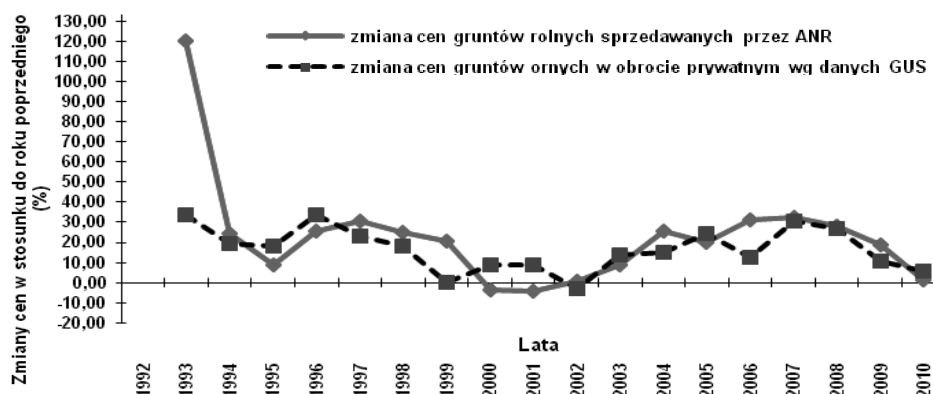
pozostawało 1,58 mln ha, przy czym nowe umowy dzierżawy gruntów rolnych zawarte w tym roku obejmowały jedynie 16,7 tys. ha [Raport ... 2011]. Ograniczenie dzierżawy gruntów jest konsekwencją przyjętej przez ANR polityki prywatyzacji, która została głównie nastawiona na sprzedaż ziemi [Ciodyk, Zagórski 2010].

POZIOM CEN TRANSAKCYJNYCH I CZYNSZÓW DZIERŻAWNYCH

Od 2003 r. notuje się wzrost cen gruntów rolnych, zarówno na rynku prywatnym, jak i na rynku gruntów państwowych (tab. 2.). Wpływ integracji z UE wpłynął na wzrost aktywności na rynku nieruchomości w Polsce, przy czym w sektorze nieruchomości rolnych dodatkowym czynnikiem stymulującym jego rozwój było objęcie polskiego rolnictwa wspólną polityką rolną.

Wyraźny wzrost popytu na grunty rolne oraz ich cen obserwowano na rynku prywatnym w 2005 r., zaś na rynku gruntów państwowych rok wcześniej. Wysokie tempo wzrostu cen na rynku gruntów rolnych do 2007 r. było odzwierciedleniem koniunktury notowanej także w innych sektorach rynku nieruchomości. Jednak w roku 2008, kiedy nastąpiło wyraźne załamanie się rynku np. nieruchomości mieszkaniowych (duża podaż, spadek popytu, spadek cen), wysoki wzrost cen na rynku gruntów rolnych nadal się utrzymał. Stabilny popyt na tym rynku przy ograniczonej podaży, skutkował dalszym wzrostem cen także w 2009 r. Ponadto, ograniczeniem podaży na rynku gruntów może być w dalszym ciągu mało stabilna sytuacja na rynku kapitałowym. Posiadanie ziemi traktowane jest jako obciążona mniejszym ryzykiem inwestycja średnio lub długoterminowa, dlatego też w okresie kryzysu spada zainteresowanie sprzedażą rentowych aktywów, zwłaszcza w sytuacji otrzymywania dodatkowych środków z jednolitych płatności obszarowych [Dybczak 2009].

Zahamowanie tempa wzrostu cen nastąpiło dopiero w roku 2010. Zjawisko to może świadczyć o rosnącym braku akceptowalności przez rolników zbyt wysokich kosztów nabycia gruntu, a także o wroście koniunktury w innych sektorach rynku nieruchomości.



Wykres 1. Zmiany cen transakcyjnych gruntów ornych w obrocie między rolnikami i gruntów rolnych sprzedanych przez ANR w latach 1992-2010

Zródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS i ANR.

Podobnie jak ceny gruntów rolnych, roczne stawki czynszu dzierżawnego w obrocie prywatnym od 2005 r. wykazywały tendencję wzrostową, z wyjątkiem roku 2009 (tab. 3.). Zmniejszenie podaży gruntów przeznaczonych do sprzedaży, spowodowało wzrost zainteresowania dzierżawą. Na podstawie porównania wielkości stawek czynszu ze stawkami jednolitej płatności obszarowej (JPO) w latach 2008 i 2009 (udział czynszu w kwocie JPO na 1 ha wyniósł odpowiednio 84% i 77%) można wnioskować, że dzierżawa gruntów rolnych w Polsce należy do stosunkowo tanich form użytkowania gruntu [Sikorska 2010].

Tabela 3. Średnie roczne stawki czynszów dzierżawnych 1 ha gruntów rolnych prywatnych w latach 2005-2010 i państwowych w latach 2000-2009

Wyszczególnienie	Wielkości w roku										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Średni czynsz w obrocie między rolnikami według GUS											
zł/ha/rok	.	.	.	.	.	248	304	368	453	427	435
rok poprzedni =100	.	.	.	.	.	100	123	121	123	94	102
dt pszenicy /ha/rok	2,3	1,8	2,1	2,5	3,5	3,8	4,0	6,7	6,9	5,8	7,7
Średni czynsz uzyskany przez ANR											
rok poprzedni =100	100	78	117	119	140	109	105	168	103	84	133
zł/ha/rok	117	91	92	114	165	139	179	474	443	280	461
rok poprzedni =100	100	78	101	124	145	84	128	264	94	63	165

Zródło: obliczenia na podstawie danych GUS i ANR.

Zróznicowanie poziomu średniego rocznego czynszu z tytułu dzierżawy 1 ha gruntów państwowych w badanym okresie wynika z jego zależności od ceny pszenicy³. Przykładowo, w okresie największego wzrostu cen na rynku gruntów rolnych (lata 2007-2008) nastąpił wzrost stawek rocznego czynszu wyrażonego w pszenicy do 6,7 dt/ha w 2007 r. i 6,9 dt/ha w 2008 r. (przy stawce 4 dt/ha w 2006 r.). Jednoczesny wzrost ceny pszenicy w 2007 r. o 58% w stosunku do roku poprzedniego spowodował wzrost czynszu dzierżawnego w ujęciu wartościowym (zł) o 164% w stosunku do poprzedniego roku. Korekta stawki czynszu wyrażonego w pszenicy nastąpiła dopiero w 2009 r., przy jednoczesnym spadku ceny pszenicy (o 25% w stosunku do poprzedniego roku). Dane ANR dotyczące 2010 r. wskazują na ponowny wzrost zarówno średniej stawki czynszu dzierżawnego (o 33%), jak i ceny skupu pszenicy (o 24%), co spowodowało zbliżenie się tego czynszu wyrażonego w zł do poziomu czynszu na prywatnym rynku dzierżaw gruntów rolnych.

STOPA KAPITALIZACJI Z INWESTYCJI NA RYNKU GRUNTÓW ROLNYCH

Oceniając inwestycje w nieruchomości z uwagi na korzyści uzyskane z zainwestowanego kapitału, można przyjąć prostą stopę kapitalizacji jako relację średniego rocznego czynszu dzierżawnego gruntów rolnych do ceny 1 ha takich gruntów. Wyniki przedstawiono w tabeli 4. Poziom obliczonej stopy zwrotu na podstawie danych o poziomie cen gruntów rolnych i rocznej stawki czynszu dzierżawnego jest zbliżony do notowanego w innych krajach europejskich. W 2008 roku stopa zwrotu wynosiła w: Szwecji – 2,7%, Finlandii – 2,8%, Holandii – 1,2%, Hiszpanii – 1,7%, na Węgrzech – 3,7% [Dybciaak 2009].

Na podstawie rynku prywatnych gruntów rolnych określono efektywną stopę kapitalizacji dla inwestycji trwającej 5 lat (od 2006 do 2010 r.) na poziomie 25%, przy uwzględnieniu dodatkowych korzyści wynikających z aprecjacji wartości gruntu (oprócz dochodu z czynszów). Wynik wskazuje na możliwość uzyskania stosunkowo wysokiej stopy zwrotu z inwestowania na rynku gruntów rolnych, przy traktowaniu takiej inwestycji jako długoterminowej oraz na to, że jedną z przesłanek inwestowania na rynku nieruchomości są korzyści wynikające ze wzrostu ich wartości.

Tabela 4. Stopa kapitalizacji z inwestycji na rynku gruntów rolnych prywatnych i państwowych w latach 2005-2010, obliczona jako relacja średniego rocznego czynszu dzierżawnego do ceny 1 ha gruntów

Wyszczególnienie	Wielkości w roku [%]					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stopa kapitalizacji na rynku prywatnym	3,01	3,27	3,03	2,95	2,50	2,41
Stopa kapitalizacji na rynku gruntów państwowych	2,49	2,43	4,85	3,53	1,87	3,02

Źródło: obliczenia własne.

³ Czynsz za wydzierżawione grunty rolne należące do Skarbu Państwa ustalany jest najczęściej w mierniku naturalnym, jakim są decytony pszenicy. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny skupu pszenicy z półroczną poprzedzającego termin płatności, ogłaszanej przez GUS.

WNIOSKI

Wyniki przeprowadzonych analiz pozwalają na stwierdzenie istnienia przesłanek pozwalających na pozytywną weryfikację przyjętych hipotez.

Na rynku gruntów rolnych, w porównaniu z innymi segmentami rynku nieruchomości, niższy jest poziom stopy zwrotu (mierzonej ilorazem rocznych dochodów z czynszów z tytułu dzierżawy do ceny gruntu). Pomimo tego, w ostatnich latach utrzymywał się popyt na grunty rolne oraz tendencja wzrostowa ich cen, czego nie notowano na rynkach innego rodzaju nieruchomości. Dowodzi to istnienia innych czynników, niż uzyskiwanie dochodów z nieruchomości z tytułu dzierżawy, wpływających na podejmowanie decyzji inwestycyjnych na tym rynku. Do czynników tych należy zaliczyć korzyści wynikające z aprecjacji wartości gruntu rolnego w dłuższym czasie. Przy wysokiej koniunkturze na rynku tym można uzyskać szczególnie wysoką stopę zwrotu w krótkim okresie, ale takie działania można uznać za spekulacyjne. Ponadto, w przypadku rynku nieruchomości rolnych istnieją jeszcze dodatkowe, specyficzne dla tego rynku przesłanki z jednej strony stymulujące popyt, z drugiej zaś ograniczające podaż. Można do nich zaliczyć m.in. korzyści płynące z dopłat unijnych i innych form wsparcia rolnictwa, uprawnienie do ubezpieczenia w KRUS, powiększanie powierzchni gospodarstw w celu zwiększenia opłacalności produkcji rolniczej czy inne, np. wykorzystywanie rekreacyjne nieruchomości rolnych o szczególnych walorach przyrodniczych, krajobrazowych.

LITERATURA

- Ciodyk T., Zagórski T. 2010: *Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, [w:] *Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy. Analizy rynkowe*, IERiGŻ, Warszawa.
- Dybciaak M. 2009: *Raport: Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2010 r.*, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych BGŻ, Warszawa.
- Foryś I., Putek-Szeląg E. 2008: *Przesłanki inwestowania w nieruchomości rolne na przykładzie zasobów AWRSP i ANR w Zachodniopomorskiem*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” vol. 16 nr 4, s. 37-46.
- Jarka S. 2008: *Szanse i ograniczenia dzierżawy gruntów rolnych w Polsce*. „Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G” T. 95, z. 1, s. 134-141.
- Kucharska-Stasiak E. 1999: *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa.
- Obrót nieruchomościami w 2009 roku*, 2010. GUS, Warszawa.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2009 roku*, 2010, ANR, Warszawa.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2010 roku*, 2011, ANR, Warszawa.
- Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2009, 2010*, GUS, Warszawa.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie stawki jednolitej płatności obszarowej za 2010 r. Dz.U. z 2010.213.1402.
- Sikorska A. 2010: *Czynsze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkim*, [w:] *Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy. Analizy rynkowe*, IERiGŻ, Warszawa.
- Sytuacja na rynku mieszkań w Polsce 2007 – stan obecny i perspektywy*, 2007. Raport CEE Property Group, <http://www.ceeproperty.pl>, dostęp 06.09.2007 r.
- Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości*, 2007, 2008. GUS Warszawa.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*. Dz.U. 1964.16.93 z późn. zmianami.

Elwira Laskowska

INVESTING IN AGRICULTURAL LAND MARKET IN POLAND

Summary

The aim of this study was an attempt to determine the specificity of the agricultural land market and the characteristics of the major determinants of investment decisions in this market. The obtained results showed that the agricultural land market is characterized by lower level of return on investment compared to other segments of the real estate market. Nevertheless, in recent years high demand for agricultural land and the upward trend in their prices have been continued, which was not recorded in the other real estate markets. This proves the existence of other factors, apart from getting income from real property under a lease, which affect investment decisions in this market.

Adres do korespondencji:

Dr inż. Elwira Laskowska

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Wydział Nauk Ekonomicznych

Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych

budynek V, p.29

ul. Nowoursynowska 166

02-796 Warszawa

e-mail: elwira_laskowska@sggw.pl