

Janusz Jankowiak¹, Piotr Nowak², Jerzy Bieńkowski¹

¹Instytut Środowiska Rolniczego i Leśnego PAN w Poznaniu

²Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

ZMIANY CEN ZIEMI ROLNICZEJ W OKRESIE PRYWATYZACJI PAŃSTWOWEGO SEKTORA ROLNEGO W WIELKOPOLSCE I POLSCE

CHANGES IN AGRICULTURAL LAND PRICES DURING THE PRIVATIZATION OF THE STATE-OWNED AGRICULTURAL SECTOR IN WIELKOPOLSKA REGION AND IN POLAND

Słowa kluczowe: ceny ziemi, dynamika zmian, jakość gruntów, dochód rolniczy, struktura agrarna

Key words: land price, change dynamics, soil quality, agricultural income, agrarian structure

Synopsis. Przedstawiono ceny ziemi rolniczej w okresie prywatyzacji państwowego sektora rolnego w Polsce i Wielkopolsce (lata 1999-2008). W analizowanym okresie ceny ziemi wzrastały, najsilniej od 2002 roku, to jest przed akcesją do UE. Wzrost był silniejszy w Wielkopolsce niż średnio w Polsce i dotyczył bardziej gruntów dobrych i średnich, niż słabych. Dynamika zmian cen wykazała silną korelację z wskaźnikiem dochodu rolniczego. Poprawy struktury agrarnej należy upatrywać bardziej przez dzierżawy niż sprzedaż gruntu.

Wprowadzenie

Cechą charakterystyczną polskiego rolnictwa, utrwaloną od długiego czasu, jest silne jego rozdrobnienie. W końcu 2007 roku [GUS 2008] w Polsce znajdowało się 1804 tys. gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha. Według wcześniej przeprowadzonych badań [Jankowiak i in. 2006], w strukturze obszarowej największą liczebnie grupę stanowią gospodarstwa o powierzchni 1-5 ha (58,7%), a następnie gospodarstwa o powierzchni 5-10 ha (21,9%). Razem te dwie grupy obszarowe (1-10 ha) stanowią w Polsce przeważającą, główną populację gospodarstw (80,6%), decydującą o specyfice ekonomiczno-produkcyjnej polskiego rolnictwa. Średnia, statystyczna powierzchnia jednego gospodarstwa w 2002 r. wynosiła 8,45 ha i w ciągu 8 lat (1996-2002) przyrosła o 0,32 ha, tj. o 3,9%. Za konkurencyjne pod względem ekonomicznym, na otwartych rynkach europejskich uważa się natomiast gospodarstwa duże, o powierzchni powyżej 50 ha, których w Polsce jest około 1% w ogólnej liczbie gospodarstw. Tempo zmniejszania się liczby gospodarstw w analizowanym okresie (1996-2002) było bardzo małe. Średnia dynamika spadku wynosiła 1,1% rocznie.

Przewiduje się, że gospodarstwa duże będą realizować większość produkcji towarowej. Według Hałamskiej [2009] powstająca grupa silnych rynkowo gospodarstw, stanowiąca około 20% gospodarstw ogółem, będzie dostarczać 80% produktów rolnych. Duża część gospodarstw, produkująca wyłącznie na własne potrzeby, będzie miała małe znaczenie z punktu widzenia gospodarki rynkowej. Wynika stąd potrzeba znacznego przepływu ziemi dla utworzenia gospodarstw dużych (koncentracji ziemi). Do tej pory przepływ ten na cele rolnicze był bardzo mały. W okresie transformacji gospodarki rolnictwo utraciło ponad 2 mln ha na inne cele, a kolejne ponad 2 mln ha gruntów ornych stanowią odłogi i ugory [Jankowiak 2005].

Na przepływ ziemi wpływ będzie miała jej cena, kształtowana popytem i podażą. O popycie, według ogólnych, ekonomicznych zasad powinna decydować dochodowość ziemi [Woś 2006]. Ta zasada od długiego czasu nie ma jednak pierwszorzędного znaczenia. Odgrywają rolę inne, pozarolnicze czynniki. Powstaje też pytanie o źródła oferowanej do sprzedaży ziemi. Jest to oczywiście głównie obrót prywatny między rolnikami. Dużej szansy na zasilenie rynku ziemi upatrywano w restrukturyzacji i prywatyzacji państwowego sektora rolnego, który został zapoczątkowany od 1992 roku [Czyżewski i in. 2004]. Dopływ ziemi z tego sektora nie miał jednak istotnego wpływu na strukturę gospodarstw rolnych [Jankowiak i in. 2006].

Celem opracowania była analiza zmian cen ziemi rolniczej w okresie prywatyzacji państwowego sektora rolnego, a więc w okresie zwiększonej podaży ziemi, wykazanie różnic między średnimi dla Polski i dla regionu rolniczego – Wielkopolski, a także czynników rzutujących na obrót ziemi rolniczej i jej cenę.

Material i metodyka

W analizach wykorzystano dane GUS [Roczniki 1999, 2003, 2008, Powszechny Spis Rolny 1996, 2003] oraz raporty Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), a wcześniej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP) [1995, 2000, 2005, 2008], a także opracowania IERGŻ-PIB, Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi [Rynek ziemi 2000, 2005, 2008]. W ocenie wyników posłużono się szeroko ujętą metodyką porównawczą, wykorzystując w tym metody statystyczne analizy rozstępu i wskaźnika zmienności. Zależności między zmiennymi były badane za pomocą metody korelacji rang Spearmana.

Wyniki

Z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie od 1992 roku, tj. od początku prywatyzacji państwowego sektora rolnego, do końca 2007 roku, w Wielkopolsce sprzedano łącznie 152 910 ha gruntów (30,6% ogółu przyjętych gruntów), a w Polsce 1 797 955 ha gruntów (38,1% ogółu przyjętych gruntów). Proces prywatyzacji państwowego zasobu gruntów, polegający na zmianie własności, przebiegał zatem w bardzo wolnym tempie (statystycznie średnio w roku 1,7% przyjętych gruntów w Wielkopolsce i 2,1% w Polsce). W Wielkopolsce powszechniejszą formą prywatyzacji gruntów była dzierżawa. Wydierżawiono w niej, w analizowanym okresie wg stanu na koniec 2007 r. 363 905 ha gruntów, tj. 48,0% ogółu przyjętych do Zasobu. W Polsce w tym okresie wydierżawiono 1 838 679 ha gruntów (38,9% ogółu przyjętych gruntów). Powierzchnia wydierżawiona była bardzo zbliżona do powierzchni gruntów sprzedanych. Według Agencji Nieruchomości Rolnych [Raport 2007] gruntów pozostających potencjalnie do rozdysponowania, poza tworzonymi rezerwami m. in. na reprivatyzację, pozostaje 59 909 ha w Wielkopolsce i 345 579 ha w Polsce, pomijając grunty dzierżawione, które także w dużej części mogą być sprzedane.

Powierzchnie gruntów sprzedanych i pozostających do rozdysponowania (zakładając, że będą przeznaczone do sprzedaży), wynoszą łącznie 339 648 ha w Wielkopolsce i 2 143 532 ha w Polsce. Stanowi to, w stosunku do powierzchni użytków rolnych 19,2% w Wielkopolsce i 13,2% w Polsce. Udział ten wskazuje, że podaż gruntów z Zasobu Skarbu Państwa mogła rzutować na ceny ziemi w minionym okresie prywatyzacji, natomiast nie będzie już miała istotnego wpływu lub niewielki wpływ (biorąc także pod uwagę ewentualne sprzedaże z zasobu objętego dzierżawą) na rynek ziemi rolniczej w przyszłości.

Największa sprzedaż gruntów w Polsce wystąpiła w 1996 roku i w kolejnych latach 1997 i 1998, a następnie w latach 2001 i 2002. W latach 2003-2007 sprzedaż utrzymywała się na podobnym poziomie (około 100 tys. ha rocznie). Dynamika sprzedaży gruntów w Wielkopolsce różniła się od dynamiki w Polsce. Najwięcej gruntów sprzedano w początkowej fazie prywatyzacji, tj. w 1993 roku, a następnie w 1998 roku [Jankowiak 1998].

Osiągane ceny gruntów oraz ich różnice i zmienność w analizowanych przedziałach czasu w obrocie prywatnym i z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Polsce (1992-2008) i Wielkopolsce (1999-2008) przedstawiono w tabeli 1. Wzrost cen gruntów rolnych w okresie 17 lat prywatyzacji państwowego sektora rolnego był bardzo duży. Rozstępn (przedział zmienności) cen osiągniętych przez Agencję, prowadzącą sprzedaż głównie wolnorynkową (w drodze przetargów publicznych, w pierwszym okresie nieograniczonych, a następnie, w zależności od warunków – w przetargach ograniczonych oraz stosowanie cen rynkowych dla dzierżawców) wynosił 12 135 zł/ha, a cen osiągniętych w obrocie między rolnikami – 14 198 zł/ha. Współczynnik zmienności cen był wyższy w sprzedażach przez Agencję (78,3%) niż w obrocie między rolnikami (68,5%). Charakterystycznym zjawiskiem sprzedaży ziemi w tym okresie jest występująca różnica cen osiągniętych przez Agencję i w obrocie prywatnym. We wszystkich latach ceny gruntów sprzedawanych wolnorynkowo przez Agencję były niższe niż w obrocie między rolnikami. Średni wskaźnik różnicy cen wynosił 0,73 (najniższy w 1992 r. – 0,34). Na te różnice mogła rzutować głównie lokalizacja sprzedawanych gruntów względem położenia gospodarstwa należącego do kupującego. Wykonane wcześniej badania [Jankowiak 1999, Firek 1997] wykazały, że oczekiwania rolników pod względem lokalizacji

Tabela 1. Ceny gruntów rolnych [zł/ha] osiągnięte przez AWRSP i w obrocie między rolnikami, ich różnice i dynamika zmian w latach 1992-2008 w Polsce i w latach 1999-2008 w Wielkopolsce

Wyszczególnienie	Lata																	Średnia z lat ²	Przedział zmienności ³	Współczynnik zmienności [%] ²
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
	Polska																			
1. Ceny osiągnięte przez Agencję	405	1100	1370	1491	1874	2444	3048	3684	3554	3414	3438	3736	4682	5607	7374	9773	12540	12135	78,27	
2. Ceny osiągnięte w obrocie między rolnikami	1190	1590	1900	2250	3003	3783	4379	4390	4790	5197	5042	5753	6634	8244	9290	12134	15388	14198	68,57	
3. Wskaźnik różnicy cen w I wzgl. (ceny w pkt. 2 = 1,00)	0,34	0,69	0,72	0,66	0,62	0,65	0,70	0,84	0,74	0,66	0,68	0,65	0,71	0,68	0,79	0,81	0,81	0,73	-	
Wielkopolska ¹																				
1. Ceny osiągnięte przez Oddział AWRSP w Poznaniu	-	-	-	-	-	-	-	5384	5952	5464	6712	5782	8803	9883	13001	16083	23340	22470	58,67	
2. Ceny osiągnięte w obrocie między rolnikami	-	-	-	-	-	-	-	5237	5776	6287	6276	7457	8568	13107	15785	20011	22933	17696	57,86	
3. Wskaźnik różnicy cen w I wzgl. (ceny w pkt. 2 = 1,00)	-	-	-	-	-	-	-	1,03	1,03	0,87	1,07	0,78	1,03	0,75	0,82	0,80	1,02	0,90	-	

¹ Analizą objęto dane dla Wielkopolski, po przeprowadzeniu reformy administracyjnej w 1998 r.

² W drugim wierszu podano wyniki dla analogicznego okresu jak w Wielkopolsce (1999-2008 r.).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Roczniki Statystyczne Rolnictwa 1999, 2003, 2008) i raportów AWRSP i ANR 1995, 2000, 2005, 2008.

gruntów objętych ewentualnym zamiarem kupna, znacznie się różniły od planów restrukturyzacji Zasobu WRSP po byłych pgr. Występowała też asynchroniczność czasowa wystawionych przez Agencję do sprzedaży gruntów, a warunkami ekonomicznymi rolnictwa, uzasadniającymi zakup. Rzutowało to silniej na ceny ziemi z Zasobu niż w obrocie między rolnikami.

W Wielkopolsce, w której ze względu na stosunkowo silnie rozwinięte rolnictwo, utrzymuje się duży popyt na ziemię, osiągnięte za nią ceny były znacznie wyższe niż średnio w Polsce. Średnie ceny z analizowanego okresu w Wielkopolsce były wyższe o 73,7% (10 040 wobec 5780 zł/ha) w sprzedaży przez Agencję i o 45,0% (11 144 wobec 7686 zł/ha) w obrocie prywatnym, niż średnie w Polsce. Wzrost cen w Wielkopolsce był także znacznie wyższy niż średnio w Polsce. Rozstęp wynosił 22 470 zł/ha w cenach gruntów sprzedanych przez Agencję i 17 696 zł/ha w obrocie między rolnikami, odwrotnie niż w Polsce. Niższa była zmienność cen – odpowiednio 58,7 i 57,9%.

Mniejsze natomiast niż w Polsce były różnice cen uzyskiwanych w sprzedaży przez Agencję i w obrocie między rolnikami. Średni z analizowanego okresu wskaźnik różnicy wynosił 0,90, a w czterech latach (1999, 2000, 2002 i 2008) przekraczał wartość 1,00.

Dynamikę zmian cen ziemi rolnej, wskaźnika inflacji oraz wskaźnika dochodu rolniczego obrazuje rysunek 1. Do roku 2002 widoczne jest wyraźne obniżanie się dynamiki wzrostu cen ziemi, a od tego roku silny jej wzrost. W literaturze jest to związane ze spadkiem opłacalności produkcji rolnej w latach 1999-2002 i następnie jej wzrostem [IERiGŻ-PIB 2007]. Wzrost cen ziemi od 2002 roku odczytywany jest także jako reakcja rynku ziemi rolniczej na perspektywę akcesji do UE i pozyskiwania opłat bezpośrednich [IERiGŻ-PIB 2007].

Tabela 2. Porównanie cen ziemi w przeliczeniu na żyto [dt za 1 ha], w zależności od jakości gruntu, w obrocie prywatnym w Polsce i Wielkopolsce, za lat 1999-2007

Wyszczególnienie	Lata											Współczynnik zmienności [%]		
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Średnio z lat			Przedział zmienności dt za 1 ha	%*
Polska														
- ogółem grunty	134,8	115,3	123,5	135,8	142,2	149,4	237,8	222,7	183,7	160,6	122,5	106,2	27,4	
- grunty dobre	189,8	161,7	173,7	191,5	196,7	203,6	317,3	290,6	232,0	217,4	155,6	96,2	24,5	
- grunty średnie	139,0	118,5	126,3	135,5	143,4	150,2	248,1	232,8	191,6	165,0	129,6	109,4	28,8	
- grunty słabe	75,5	65,6	70,6	80,4	86,4	94,5	168,5	165,8	139,7	105,2	102,9	156,9	39,2	
Wielkopolska														
- ogółem grunty	167,5	138,9	145,6	168,4	178,8	187,0	366,2	366,6	288,6	223,1	227,7	163,9	41,3	
- grunty dobre	233,1	194,5	201,7	244,4	252,5	259,9	509,9	513,1	392,7	311,3	318,6	163,8	40,8	
- grunty średnie	176,3	144,6	153,1	161,9	180,5	185,1	383,7	393,1	303,2	231,3	248,5	171,9	43,4	
- grunty słabe	93,0	77,7	82,1	99,0	103,4	116,2	244,7	246,8	207,3	141,1	169,1	217,6	50,1	
Różnice cen między jakością gruntów [%]**														
- grunty dobre	151,4	146,5	146,0	138,2	127,7	115,4	88,3	75,3	66,1	117,2	85,3	129,1	28,0	
- grunty średnie	84,1	80,6	78,9	68,5	66,0	58,9	47,2	40,4	37,2	62,4	47,0	126,4	28,3	
Wielkopolska														
- grunty dobre	150,6	150,3	145,7	146,9	144,2	123,7	108,4	107,9	89,4	129,7	61,2	68,4	17,7	
- grunty średnie	89,6	86,1	86,5	63,5	74,6	59,3	56,8	59,3	46,3	69,1	43,3	93,6	22,5	

* cena najniższa = 100%

** cena gruntów słabych = 100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Roczniki Statystyczne Rolnictwa 1999, 2003, 2008).

Tabela 3. Porównanie cen ziemi rolniczej i czynszu dzierżawnego wyrażonych w dt pszenicy za 1 ha, średnich dla Polski

Wyszczególnienie	Lata													Średnia z lat	Przedział zmienności	Współ- czynnik zmienności [%]
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007			
1. Ceny sprzedaży gruntów	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7	207,6	171,7	119,9	172,20	44,40
2. Roczny czynsz dzierżawny	2,0	1,8	1,8	2,0	1,6	2,3	1,8	2,1	2,5	3,5	3,8	4,0	6,7	2,8	5,10	51,21
3. Liczba lat opłaty czynszu rownoważącego cenę zakupu gruntu	31,8	29,2	41,3	46,8	63,8	37,1	57,3	55,0	50,6	39,4	59,1	51,9	25,6	42,8	38,20	28,55

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Rynku Ziemi Rolniczej 2005, 2008 i raportów ANR 2000, 2005, 2008.

Analiza zależności dynamiki zmian cen ziemi i wskaźnika dochodu rolniczego wykazała silną korelację tych zmiennych (wskaźnik korelacji 0,74 przy poziomie istotności $p < 0,01$). Wzrost cen ziemi, wywołany zwiększonym popytem, wiązał się więc wyraźnie z dochodowością rolnictwa. Nie stwierdzono natomiast istotnej korelacji pomiędzy dynamiką cen ziemi a wskaźnikiem inflacji, chociaż od 2002 roku występuje wyraźna stabilizacja wskaźnika inflacji, a częściowo jego wzrost i jednocześnie wzrost dynamiki cen ziemi. Utrzymanie się na podobnym poziomie w tym okresie wskaźnika inflacji pośrednio oddziaływało na opłacalność produkcji, a ta na ceny ziemi.

Ceny ziemi były silnie zróżnicowane w zależności od jej jakości. Według danych zamieszczonych w tabeli 2 najwyższe ceny, w mierniku naturalnym (dt żyto) osiągnęto za grunty dobre pod względem rolniczym, następnie średnie i słabe. W stosunku do gruntów słabych, grunty średnie były droższe o 57% średnio w kraju i o 64% w Wielkopolsce, a grunty dobre droższe odpowiednio o 107 i 121%. W przeliczeniu na żyto w latach 1999-2007 średnia cena gruntów w Polsce wynosiła 160,6 dt za 1 ha, a w Wielkopolsce 223,1 dt za 1 ha (ceny w Wielkopolsce były wyższe o 62,5 dt żyta za 1 ha, tj. o 38,9%).

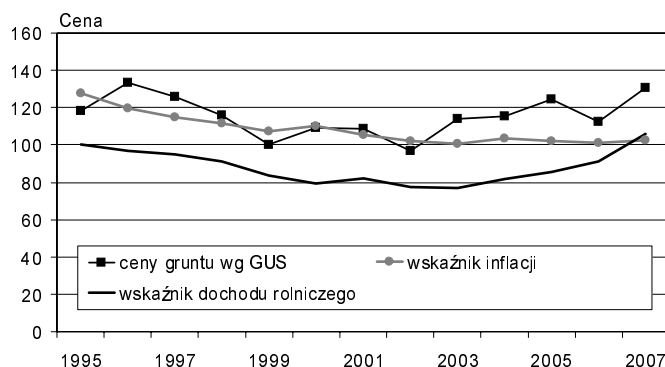
Rynek ziemi, obok sprzedaży, kształtowany jest także przez oddanie w odpłatne użytkowanie, tj. dzierżawę. Interesujące są relacje ekonomiczne tych dwóch form zmiany użytkownika i powstających w ten sposób preferencji. W tabeli 3 przedstawiono ceny sprzedaży ziemi i wielkości czynszu dzierżawnego w dt pszenicy w okresie transformacji oraz okresy dzierżawy, w którym wielkość rocznego czynszu dzierżawnego równoważy cenę sprzedaży. Analiza taka jest odpowiednikiem wskazywanej przez Wosia [2006] metody waloryzacji ziemi przez kapitalizację czynszu dzierżawnego. Zmienność okresu równoważenia się obu wartości jest bardzo duża. Wynika to z silnej dynamiki zmian cen i czynszu dzierżawnego. Podobieństwo dynamiki występuje wyraźniej w latach dynamicznego wzrostu cen ziemi, tj. od roku 2004. Średni okres kapitalizacji czynszu równoważąc cenę ziemi wynosi w analizowanym okresie 43 lata. Natomiast w 2007 roku, w wyniku silnego wzrostu czynszu dzierżawnego, wynosi on tylko 25 lat. Dla rolnika, który ma możliwości skorzystania z kredytu preferencyjnego na zakup ziemi niewątpliwie forma kupna jest preferowanym rozwiązaniem. Dla Skarbu Państwa korzystniejszym rozwiązaniem jest dzierżawa umożliwiająca wielokrotną kapitalizację wartości ziemi, tym większą im dynamika wzrostu czynszu dzierżawnego jest wyższa od dynamiki wzrostu cen (przykład relacji z 2007 roku).

Podsumowanie

Wzrost cen ziemi rolniczej, szczególnie duży od czasu przystąpienia Polski do UE, będzie hamował jej obrót, a tym samym realizację przewidywanego scenariusza zmian struktury agrarnej, tj. wyodrębniania się około 20% grupy gospodarstw rolnych, o stosunkowo dużej powierzchni (ponad 50 ha), która będzie realizować przeważającą część produkcji towarowej. Oczekiwać większego przepływu ziemi nie spełni Zasób Skarbu Państwa (z prywatyzacji byłych pgr), który jest już bardzo mały i nie będzie znacząco oddziaływał na rynek ziemi.

Ekonomiczne warunki zewnętrzne, przejawiające się pogorszeniem ogólnej dynamiki gospodarczej będą niewątpliwie wpływać na kształtowanie się wskaźnika inflacji, a także na dochodowość w rolnictwie, która jak wykazano w opracowaniu, istotnie rzutuje na ceny ziemi.

Zwiększenie inflacji i spadek dochodowości w rolnictwie, który może rzutować na obniżkę cen ziemi będzie powstrzymywał rolników posiadających małe gospodarstwa, którzy pozyskują dochody również z innych źródeł niż rolnictwo, przed decyzją o sprzedaży ziemi. Można więc przy-



Rysunek 1. Dynamika zmian cen gruntu, wskaźnika inflacji i wskaźnika dochodu rolniczego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (1999, 2003, 2008): Roczniki Statystyczne Rolnictwa.

puszczać, że ogólne warunki ekonomiczne będą petryfikować dotychczasową strukturę agrarną. Warunki te mogą w mniejszym stopniu oddziaływać na regiony o dobrze rozwiniętym, wyżej dochodowym rolnictwie, jakim jest między innymi Wielkopolska.

O przepływie ziemi będzie decydować również jego forma. Wobec istniejących ograniczeń i barier, znaczącą rolę w najbliższej przyszłości może odgrywać dzierżawa, a nie zmiana własności – sprzedaż. Jak wykazano w opracowaniu, dzierżawa ziemi z Zasobu Skarbu Państwa może lepiej realizować interes Państwa, niż jej sprzedaż. Różne formy dzierżawy mogą także uaktywnić obrót ziemi między rolnikami.

Powinno to uwzględnić tzw. polityka gruntowa państwa, stwarzając do tego odpowiednie instrumenty. Bardzo dobrym przykładem w tym względzie są rozwiązania we Francji.

Literatura

- Analiza produkcyjno-ekonomicznej sytuacji rolnictwa i gospodarki żywnościowej w 2007 roku, Kowalski A. (red.). 2008: IERiGŻ – PIB, s. 198.
- Czyżewski A., Grzelak A., Jankowiak J.** 2001: Transformacja państwowego sektora rolnego w Wielkopolsce, na tle sytuacji ogólnej. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu. s. 226.
- Firek M.** 1997: Zainteresowanie ziemią z Zasobu WRSP – badania ankietowe. *Agroprzemiany*, nr 3, 9-10.
- Halamska M.** 2009: Odchodząca klasa. Ekonomiczne i społeczne skutki transformacji na polskiej wsi. *ACADEMIA*, 1, 28-30.
- Jankowiak J.** 1998: Efekty przemian restrukturyzacyjnych i prywatyzacyjnych państwowego sektora rolnictwa w Wielkopolsce. [W:] *Przestrzenna transformacja struktury agrarnej a wielofunkcyjny rozwój wsi w Polsce*, Głębocki B. (red.). Wyd. Naukowe Bogucki, Poznań, 103-114.
- Jankowiak J.** 1999: Ekonomiczne uwarunkowania przekształceń strukturalno-własnościowych w rolnictwie. *Roczniki AR w Poznaniu*. CCCVIII. Rol. 53, 2, 169-177.
- Jankowiak J.** 2005: Zmiany użytkowania ziemi w okresie transformacji gospodarki w Polsce. [W:] *Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej*. Wyd. Zakład Badań Środowiska Rolniczego i Leśnego PAN, Ryszkowski L., Kędziora A. (red.). Poznań, 115-125.
- Jankowiak J., Bieńkowski J., Sadowski A.** 2006: Struktura obszarowa gospodarstw w Polsce oraz jej wpływ na produkcję rolną i środowisko. *Fragm. Agronom.*, 2, 39-53.
- Kozłowska-Brudziak M.** 2004: Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w obrocie ziemią rolniczą. *Prace Naukowe SGGW*, 38, 233-242.
- Powszechny Spis Rolny. 1996, 2003: GUS, Warszawa.
- Raporty roczne. 1995, 2000, 2005, 2007, 2008: AWRSP, ANR.
- Roczniki Statystyczne Rolnictwa. 1999, 2003, 2008: GUS, Warszawa.
- Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. 2000, 2005, 2007, 2008: IERiGŻ – PIB, Agencja Nieruchomości Rolnych, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
- Woś A.** 2006: Waloryzacja zasobów i czynników wytwórczych rolnictwa. Wyd. IERiGŻ, s. 29.

Summary

In this publication changes in the agricultural land prices in a period of privatization of the state-owned agricultural sector are presented for Poland (in the years 1997 – 2008) and for Wielkopolska (in the years 1999 – 2008), after the new administrative division. For that period, the price of agricultural land in Wielkopolska has increased much more rapidly (by 240%) than in the whole country (by 151%). A much stronger increase in land price has occurred since the year 2002, just before the Poland accession to the EU. Over the whole analyzed period, prices of the agricultural land from the resources of State Treasury were lower than prices of the land traded between farmers. The land price was affected most by a soil quality. The respective prices paid for good quality arable land were higher by 117% and for land of average quality were higher by 60% compared to the weak soils. It was identified the significant correlation between the changes in agricultural land prices and the index of agricultural income. Increasing prices of agricultural land and a present fall in macroeconomic indexes indicate to the slowing down changes in the agrarian structure in the nearest future. Taking into account the changes both in the land and rental prices it is justified to expect a wider popularization of the land lease. This should be included into a framework of the state agricultural policy.

Adres do korespondencji:

prof. dr hab. Janusz Jankowiak
Instytut Środowiska Rolniczego i Leśnego PAN
Zakład Systemów Rolniczych
ul. Szeherazady 74
60-195 Poznań
e-mail: jank@man.poznan.pl