

Krzysztof Firlej
Sebastian Kubala

Ceny ziemi rolnej w Polsce na tle Unii Europejskiej

Streszczenie

Ceny ziemi rolnej do momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej były przedmiotem zainteresowania nie tylko potencjalnych inwestorów w sektorze rolno-spożywczym, ale także spekulantów, co spowodowało konieczność ich monitorowania również przez ekonomistów zajmujących się nauką o agroekonomii. Celem artykułu była próba oceny zachodzących zmian w cenach ziemi rolnej w Polsce na tle Unii Europejskiej oraz określenie zmiennych mogących mieć silny wpływ na kształtujący się średni poziom cen gruntów rolnych w krajach należących do Wspólnoty. Na podstawie badań dowiedziono, że występuje zróżnicowanie regionalne pod względem zmienności oraz wysokości cen gruntów rolnych w Unii Europejskiej. Wykazano również, że istnieje istotna zależność pomiędzy poziomem cen gruntów rolnych a wartością dopłat bezpośrednich oraz wartością produktu krajowego brutto *per capita*.

Słowa kluczowe: rynek ziemi, zmiany cen gruntów rolnych, determinanty cen, zróżnicowanie cen.

Klasyfikacja JEL: C19, Q15, R10.

Krzysztof Firlej, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Katedra Strategii Zarządzania i Rozwoju Organizacji, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, e-mail: krzysztof.firlej@uek.krakow.pl

Sebastian Kubala, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Katedra Strategii Zarządzania i Rozwoju Organizacji, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, e-mail: sebastian.kubala@uek.krakow.pl

1. Wprowadzenie

Jak zaznaczył w swoich opracowaniach J. Bański (1998, s. 7–8): „Badania nad użytkowaniem ziemi rozpoczęto na początku XXI w. i były to na ogół opracowania map prezentujących sposób zagospodarowania ziemi na danym terytorium. Znacznie później pojawiły się publikacje tekstowe poświęcone szerokiej problematyce z zakresu użytkowania ziemi; począwszy od metod badań po analizę struktury użytkowania ziemi”; publikacje takie pojawiają się do dzisiaj. W życiu gospodarczym kraju ziemia stanowi bowiem bardzo istotny element – jest podstawą zachodzących procesów produkcyjnych i jednym z najważniejszych czynników kształtujących potencjał produkcyjny. Ziemia jest uznawana za jeden z trzech (obok pracy i kapitału) czynników biorących udział w każdym zachodzącym procesie produkcyjnym (*Ekonomika rolnictwa...* 1983).

Czynnik ziemi uznawany jest za zasób, który nie może zostać zastąpiony innym czynnikiem (nie jest substytucyjny), jest nieprzemiszczalny i w dużym zakresie jest czynnikiem niezniszczalnym (Firlej 2008). Zasób ten pełni wiele funkcji społeczno-ekonomicznych poprzez zaspokajanie rosnących potrzeb społeczeństwa. Pomimo że obserwuje się znaczne przekształcenia dotyczące celów ziemi rolnej na skutek postępującej globalizacji, przejawiającej się rozwojem gospodarczym, postępem technicznym oraz przemianami społecznymi, znaczenie ziemi rolnej w dalszym ciągu jest bardzo istotne, przede wszystkim pod względem bezpieczeństwa żywnościowego czy też równowagi ekologicznej (*Wielofunkcyjność rolnictwa...* 2010).

Wpływ na rynek ziemi rolnej mają w coraz większym stopniu uwarunkowania międzynarodowe. Postępująca globalizacja sprzyja rozwojowi gospodarek, co pośrednio wpływa na sposób wykorzystywania ziemi rolnej i poziom jej ceny. Proces transakcji gruntami rolnymi stanowi naturalny efekt rozwoju społeczno-gospodarczego. Z ekonomicznego punktu widzenia jeśli dane dobro podlega transakcji, posiada ono swoją cenę. Cena stanowi wyznacznik zdolności do pełnienia przez grunt funkcji źródła przyszłych korzyści uwidocznionych poprzez uzyskiwane dochody. Wielu autorów badało znaczenie różnych czynników wpływających na ceny gruntów, takich jak: osiągnięty dochód z gospodarstwa rolnego (Alston 1986), urbanizacja (Bell i Irwin 2004, Wu 2001), wielkość subwencji rządowych (Weersink i in. 1999), rodzaj terenu (Feichtinger i Salhofer 2013) czy też zmiany strukturalne w rolnictwie (Pyykkönen 2005). W polskiej literaturze również dokonywano rozróżnienia czynników determinujących poziom cen (Kucharska-Stasiak 2006, Pietrzykowski 2011). W badaniach wskazywano, że cena ziemi rolnej jest pośrednio uzależniona od wielu czynników, wśród których wyróżniamy uwarunkowania: ekonomiczne, historyczne, jakościowe, administracyjno-polityczne, prawne i społeczne.

Zaprezentowane determinanty wpływają w różnej mierze na poziom wartości i cen gruntów. Pomimo że istnieje wiele bodźców wykazujących silne powiązania z wartością gruntów rolnych, to ich badanie jest mocno skomplikowane. Trudności te wynikają z faktu, że cena ziemi kształtowana jest poprzez wiele zróżnicowanych czynników, co przekłada się na brak uniwersalnego kryterium uzależniającego poziom ceny od określonej zmiennej. Można jednakże wydzielić pewne czynniki, które będą w podobnym stopniu wpływały na większość rynków gruntów rolnych, a także te, które będą doprowadzały do różnicowania regionalnego.

Celem artykułu była próba oceny zachodzących zmian w cenach ziemi rolnej w Polsce na tle Unii Europejskiej oraz określenie zmiennych mogących mieć duży wpływ na kształtujący się poziom cen gruntów rolnych w krajach należących do Wspólnoty. Zbadano następujące zmienne: wartość produkcji przemysłu rolnego, wielkość dotacji bezpośrednich oraz produkt krajowy brutto *per capita*. W pracy starano się zweryfikować hipotezę, że w większości krajów Unii Europejskiej istnieje silna zależność pomiędzy poziomem cen gruntów rolnych a rozwojem gospodarczym, produktywnością rolnictwa oraz wielkością otrzymywanych benefitów, przy występującym jednocześnie zróżnicowaniu regionalnym pod względem zmienności oraz wysokości cen gruntów rolnych we Wspólnocie. W tym celu wykorzystano metody analizy statystycznej i porównawczej. Dla określenia zależności pomiędzy cenami gruntów rolnych a wybranymi zmiennymi w krajach Unii Europejskiej bazowano na współczynniku korelacji liniowej Pearsona. Ponadto dokonano próby budowy modelu mającego na celu ukazanie zależności kształtowania się cen gruntów rolnych w krajach Unii Europejskiej pod wpływem wartości: produkcji przemysłu rolnego, dotacji bezpośrednich oraz produktu krajowego brutto *per capita*.

Do badań empirycznych wykorzystano dane pochodzące z bazy Eurostat, Banku Światowego oraz upublicznionych raportów i opracowań państwowych urzędów statystycznych.

2. Wyniki badań

W latach 2005–2015 w krajach Unii Europejskiej wystąpiły bardzo wyraźne zmiany, duża była również dynamika zmian poziomu cen gruntów rolnych (tabela 1).

Z danych zaprezentowanych w tabeli 1 wynika, że w latach 2005–2015 nastąpił wzrost średniej ceny ziemi rolnej w Unii Europejskiej o 24,37%. Największą dynamikę wzrostu tych cen odnotowały głównie państwa wstępujące wówczas do struktur unijnych. Akcesja stała się szansą osiągnięcia dochodów przez gospodarstwa rolne. Od momentu wstąpienia do Wspólnoty

Tabela 1. Średnie ceny gruntów rolnych w krajach Unii Europejskiej w latach 2005–2015 (euro/ha)

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Belgia	22 053	27 910	27 000	29 824	25 000	23 700	29 400	28 300	28 300	30 000	33 300
Bułgaria	864	1023	1180	1560	1518	1600	2096	2812	3037	3500	3743
Czechy	1621	1625	1867	2340	2520	3000	3500	3630	4600	5070	5960
Dania	18 787	22 791	25 745	26 440	26 850	23 320	23 350	21 880	22 240	23 172	23 417
Estonia	486	623	777	928	980	870	1600	1390	1934	2409	2432
Finlandia	5377	5979	6250	6250	6000	7840	7640	7500	8100	8500	8250
Francja	4700	4000	4880	5170	5090	5230	5430	5420	5750	5910	6010
Hiszpania	7081	10 402	11 070	10 974	11 000	10 465	10 003	9705	9663	10 003	10 451
Holandia	30 235	31276	24 969	40 196	47 000	48 000	48 328	49 000	52 100	53 200	55 500
Irlandia	30 000	60 000	49 990	39 191	27 990	23 930	24 850	26 138	25 926	25 990	25 520
Litwa	536	734	870	1000	1025	1150	1480	1650	2390	2150	3025
Luksemburg	14 874	17 047	16 920	17 853	20 000	.	23 648	24 230	26 621	27 438	.
Łotwa	2301	1135	1135	1374	900	1430	1650	1100	1998	2323	2500
Malta	129 819	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Niemcy	8692	8909	9205	9955	10 908	11 854	13 493	14 424	16 381	18 099	19 578
Polska	1781	2141	2891	3973	3698	4170	4511	5345	5736	6919	8142
– sektor prywatny	2108	2388	3199	4379	3945	4515	4855	6080	6275	7722	9221
– ANR	1454	1893	2583	3566	3451	3825	4166	4609	5197	6115	7062
Portugalia	.	11 402	11 070	.	.	10 163	10 003	9700	9633	10 116	10 451
Rumunia	879	1200	1250	1300	2000	2300	2500	2500	3100	4000	4500
Słowacja	982	1017	1121	1328	1350	1210	1300	3700	3700	3700	4500

cd. tabeli 1

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Słowenia	.	.	20 066	17 332	15 800	15 800	14 915	14 767	15 545	16 009	14 000
Szwecja	.	3706	3957	4360	4320	4415	5590	5370	5370	5530	5945
Węgry	742	1550	1820	2500	1639	2090	2250	2320	2550	2754	3300
Wielka Brytania	12 995	13 382	11 965	14 413	15 394	16 740	17 204	18 440	19 057	21 560	21 260
Włochy	.	15 900	17 000	16 210	18 000	18 500	19 400	19 380	19 300	20 000	19 854

Objaśnienia: w tabeli nie uwzględniono danych dla Austrii, Chorwacji, Cypru oraz Grecji ze względu na brak materiału statystycznego; ANR – Agencja Nieruchomości Rolnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Sikorska 2016) oraz danych urzędów statystycznych i ministerstw rolnictwa w analizowanych krajach.

poszczególnych krajów ceny ziemi rolnej uległy zmianie – w przypadku krajów przystępujących do UE w 2004 r. (za wyjątkiem Słowenii) ceny te wzrosły średnio o 314,72%, a w przypadku państw przystępujących do UE w 2007 r. średnio o 472,58%. Portugalia, Irlandia i Słowenia należą do krajów odnotowujących spadek wartości cen gruntów rolnych (wartości te spadły w przypadku Portugalii o 8,34% między 2015 i 2006 r., w przypadku Irlandii o 14,93% między 2015 i 2005 r., w przypadku Słowenii o 30,23% między 2015 i 2007 r.). W Irlandii spadek cen ziemi rolnej spowodowany był głównie zmniejszeniem nakładów na inwestycje po wcześniejszym przejściu gospodarki w stan recesji, w Portugalii spadek ten związany był z dystrybucją ziemi rolnej po obniżonych cenach w ramach aukcji niezagospodarowanych terenów.

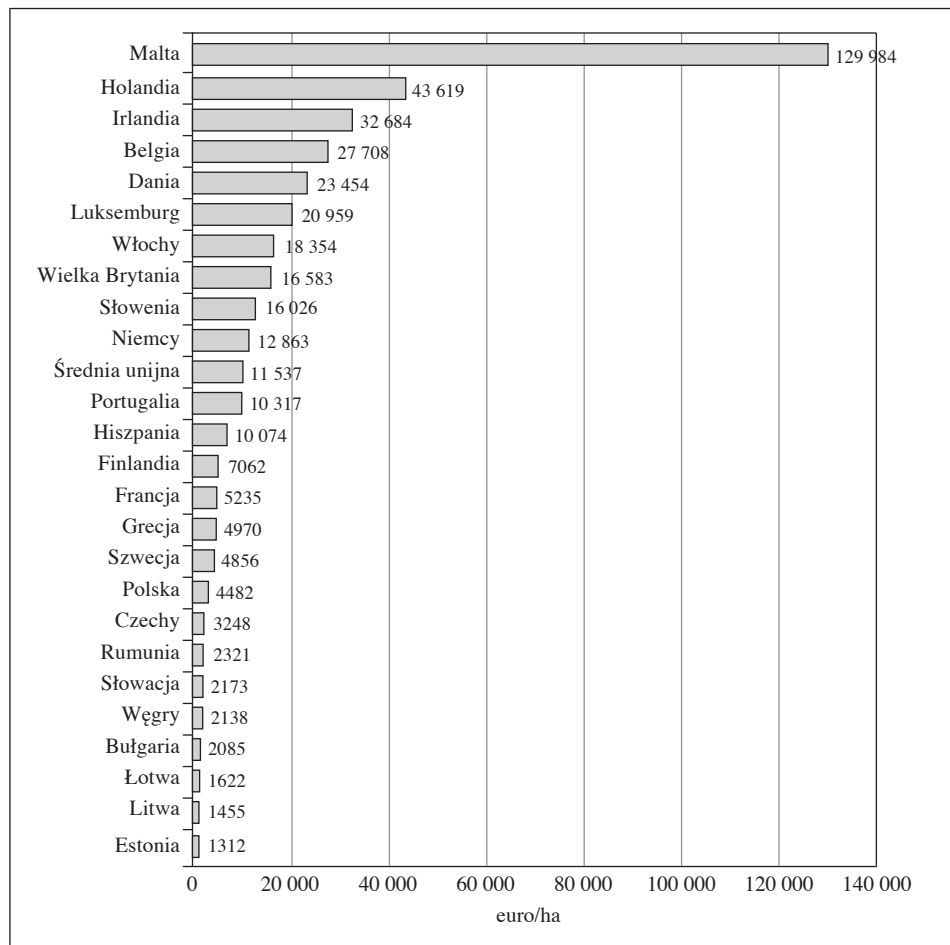
W krajach Unii Europejskiej zauważono wyraźne zróżnicowanie regionalne w wysokości cen ziemi rolnej. Zaproponowano więc ich podział na cztery grupy:

- rejony o najwyższym obserwowanym poziomie cen, powyżej średniej unijnej
- rejony Malty, Luksemburga, Beneluksu, Irlandii, Danii oraz Półwyspu Apenińskiego (średnia dla tych rejonów z wyłączeniem Malty¹: 27 796 euro/ha),
- rejony o wysokich poziomach cen, oscylujące w granicach średniej unijnej – rejony Wysp Brytyjskich, Półwyspu Iberyjskiego, Niemiec oraz Słowenii (średnia dla tych rejonów: 13 173 euro/ha),
- rejony o umiarkowanym poziomie cen – rejony Skandynawii, Francji, Polski i Czech (średnia dla tych rejonów: 4977 euro/ha),
- rejony o najniższych poziomach cen, ze znaczną dynamiką wzrostową – rejony krajów postsowieckich (Estonia, Litwa, Łotwa), Rumunii i Bułgarii oraz Słowacji i Węgier (średnia dla tych rejonów: 1872 euro/ha).

Równocześnie można zaobserwować jednoroczne spadki cen w niektórych państwach członkowskich UE (głównie w 2009 i 2012 r. – odpowiednio 10 i 11 przypadków). Do głównych czynników determinujących zachodzące zjawisko zaliczyć należy w przypadku niektórych krajów Europy Środkowo-Wschodniej restytucję, a w przypadku krajów o ugruntowanym stopniu rozwoju gospodarczego trwający kryzys globalny i postępujący spadek popytu na nieruchomości gruntowe.

Uwarunkowania światowe znalazły również odzwierciedlenie w sytuacji na krajowym rynku gruntów rolnych. Ceny gruntów rolnych w Polsce na tle Unii Europejskiej kształtują się na poziomie bliższym krajom należącym do regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Pod względem średniej wartości cen ziemi rolnej Polska zajmuje 15. miejsce w całej Unii Europejskiej (polskie ceny są niższe od średniej unijnej o 12 095 euro/ha). Ponadto w latach 2005–2015 w Polsce wystąpiły wyraźne wahania poziomu cen gruntów rolnych oraz ich dynamiki (rys. 2).

¹ Nie uwzględniono Malty ze względu na zbyt dużą dysproporcję cenową.

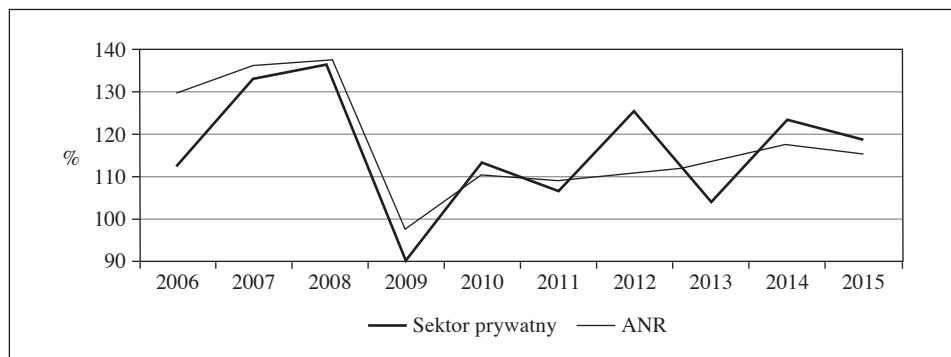


Rys. 1. Przeciętna cena gruntów rolnych w krajach Unii Europejskiej w okresie 2005–2015 (euro/ha)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych podanych w tabeli 1.

W pierwszych czterech latach okresu poakcesyjnego w Polsce odnotowano rosnący trend cen kształtujący się na poziomie 30–38% (oprócz 2006 r., w którym odnotowany został wzrost w sektorze prywatnym o 13% w stosunku do 2005 r.). Kolejny rok (2009) to okres, w którym ceny spadły względem cen z roku poprzedniego o 10% w sektorze prywatnym, zaś w przypadku obrotu ziem będących własnością Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o 5%, by następnie stopniowo poziom cen z roku na rok się podnosił. W latach 2005–2016 ceny gruntów rolnych w Polsce wzrosły 4,57-krotnie. Średnie ceny gruntów w obrocie prywatnym w całym analizowanym okresie były wyższe niż ceny uzyskiwane

w wyniku sprzedaży przez ANR o 25,11%. Analiza zmian cen gruntów rolnych w Polsce wskazuje na niezmienny trend wzrostowy od 2005 do 2015 r. (z wyjątkiem 2009 r.).



Rys. 2. Dynamika cen gruntów rolnych w sektorze prywatnym oraz będących własnością Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Polsce w latach 2006–2015 (rok poprzedni = 100%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych podanych w tabeli 1.

Akcesja Polski do Unii Europejskiej spowodowała zwiększenie aktywności transakcyjnych na rynku gruntów rolnych oraz związane z tym zjawiskiem dostosowania cenowe (Chmieliński i in. 2009). Aktywność ta została jednak zahamowana przez kryzys gospodarczy. Gospodarka w Polsce mimo odporności na pojawiające się negatywne zjawiska finansowe nie była w stanie uniknąć spowolnienia wynikającego również ze wzrostu kosztów finansowania zewnętrznego, co skutkowało m.in. spadkiem liczby transakcji gruntami rolnymi oraz spadkiem wzrostu cen do 2010 r. (Żelazowski 2014). Po okresie względnej stagnacji w latach 2011–2014 nastąpiło znaczne zwiększenie liczby transakcji, w szczególności kontraktów zawieranych przez osoby fizyczne (rys. 3).

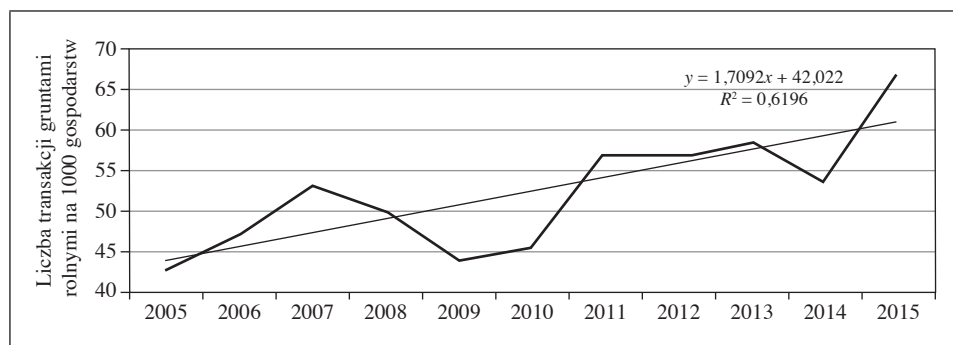
W ramach prowadzonych badań podjęto także próbę zidentyfikowania czynników mających wpływ na kształtowanie się poziomu cen gruntów rolnych oraz ich zróżnicowanie. W obliczeniach uwzględniono najistotniejsze zmienne określone na podstawie literatury przedmiotu. Wśród najważniejszych czynników wyróżniono:

- wartość produkcji przemysłu rolnego – zmienna ta odzwierciedla faktyczne rozmiary produkcji rolnej. Umożliwia ustalenie potencjału produkcyjnego danego obszaru, którego wzrost jest silnie skorelowany z poziomem cen;

- wartość dopłat bezpośrednich – są one niezwykle istotnym bodźcem kształtującym poziom cen gruntów rolnych i mają za zadanie zwiększać atrakcyjność rolnictwa uznawanego za jeden z głównych sektorów produkcyjnych. To podsta-

wowe narzędzia Wspólnej Polityki Rolnej, których celem jest dążenie do wsparcia producentów rolnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

– produkt krajowy brutto *per capita* – to miernik koniunktury gospodarczej. Ziemia podobnie jak źródła kapitałowe jest istotnym elementem procesu inwestycyjnego w rolnictwie, na którego wielkość ma wpływ globalna koniunktura. Analiza wykazała, że w przypadku dobrej koniunktury ceny ziemi rolnej wrażliwiej niż w fazach spadkowych.



Rys. 3. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych w Polsce w latach 2005–2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Sikorska 2016).

Poziom korelacji pomiędzy średnim poziomem cen gruntów rolnych w krajach Unii Europejskiej w poszczególnych latach a powyższymi zmiennymi (tabela 2) wskazuje na silne powiązania. Największy poziom korelacji istnieje pomiędzy średnim poziomem cen gruntów rolnych oraz średnią wartością produkcji przemysłu rolnego.

Tabela 2. Zależność pomiędzy średnim poziomem cen gruntów rolnych a analizowanymi zmiennymi wyznaczona za pomocą korelacji liniowej Pearsona

Zależność	Wartość korelacji
Średni poziom cen gruntów rolnych, średnia wartość produkcji przemysłu rolnego	0,844907
Średni poziom cen gruntów rolnych, średnia wartość dopłat bezpośrednich	0,677146
Średni poziom cen gruntów rolnych, średnia wartość produktu krajowego brutto <i>per capita</i>	0,630687

Źródło: opracowanie własne.

W pierwszym etapie kwantyfikacji zachodzących relacji pomiędzy wielkością cen gruntów rolnych krajów Unii Europejskiej a określonymi zmiennymi

ze względu na panelowy charakter danych rozważano możliwości zastosowania jednego z trzech typów estymatorów: panelowego MNK, estymatora *fixed effects* oraz estymatora *random effects*². Wyboru dokonano za pomocą porównania własności opisanych estymatorów, poprzez przeprowadzenie analizy testów heteroskedastyczności: testu Walda, testu Breuscha-Pagana oraz testu Hausmana.

Tabela 3. Wyniki estymowanej funkcji modelu

Wyszczególnienie	α_0	α_1	α_2	α_3
Współczynniki	-8,082	0,085	0,217	1,336
Błąd standardowy współczynnika	2,111	0,105	0,093	0,219
Z	-3,829	0,8078	2,348	6,090
Współczynnik determinacji (R^2)	0,671			
Błąd standardowy reszt	0,686			
Funkcja linearyzowana	$\ln(Y) = -8,082 + (0,085) \cdot \ln(X_1) + (0,217) \cdot \ln(X_2) + (1,336) \cdot \ln(X_3)$			
Funkcja potęgowa	$Y = 0,003 \cdot X_1^{0,085} \cdot X_2^{0,217} \cdot X_3^{1,336}$			

Objaśnienie: z analizy wyłączono Maltę ze względu na znaczne odchylenia od wartości średniej ceny gruntów rolnych.

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie przeprowadzonego testu Walda stwierdzono zróżnicowanie wyrazów wolnych z jednoczesnym brakiem jednorodności poszczególnych obiektów, co sprawia, że właściwsze staje się zastosowanie modelu o ustalonych efektach (*fixed effects*). Na podstawie testu Breuscha-Pagana uznano natomiast, że wariancja składnika losowego efektów indywidualnych jest zróżnicowana dla poszczególnych obiektów, stąd właściwsze jest używanie estymatora *random effects*. Stosowanie modelu o losowych efektach potwierdził również test Hausmana. Z tego względu do badania relacji pomiędzy cenami gruntów rolnych w krajach Unii Europejskiej a wartością produkcji przemysłu rolnego, wartością dopłat bezpośrednich oraz wartością produktu krajowego brutto *per capita* użyto modelu o losowych efektach (*random effects*). W związku z niesatysfakcjonującymi rezultatami osiągniętymi z wykorzystaniem danych wyjściowych postanowiono jednak poddać je transformacji poprzez logarytmowanie, wobec czego ostatecznie oszacowany model przybrał postać potęgową:

$$Y = \alpha_0 \cdot X_1^{\alpha_1} \cdot X_2^{\alpha_2} \cdot X_3^{\alpha_3},$$

² Więcej na ten temat w pracy (*Ekonometria współczesna...* 2007).

gdzie:

- Y – cena gruntów rolnych,
- X_1 – wartość produkcji przemysłu rolnego,
- X_2 – wartość dopłat bezpośrednich,
- X_3 – produkt krajowy brutto *per capita*.

Oszacowany model obrazuje badane zjawiska w stopniu dobrym, może więc stanowić podstawę do prawidłowego wnioskowania o analizowanych zależnościach. Wpływ na to mają wartości współczynnika determinacji R^2 , który informuje, że oszacowany model wyjaśnia zmienność zmiennej objaśnianej w 68,6%. Ze względu na to, że przyjęty model ma postać potęgową, oszacowane parametry są interpretowane jako elastyczności. Zmienne objaśniające dany model wskazują na dodatni wpływ na zmienną objaśnianą. Wartości parametrów świadczą o tym, że wzrost wartości produkcji przemysłu rolnego o 1% powoduje wzrost cen gruntów rolnych o 0,09%, wzrost wartości dopłat bezpośrednich o 1% skutkuje wzrostem cen gruntów rolnych o 0,22%, zaś wzrost produktu krajowego brutto *per capita* o 1% jest czynnikiem powodującym wzrost cen gruntów rolnych o 1,34%. W omawianych wynikach postawiono założenie niezmiennych wielkości pozostałych czynników. Po przyjęciu poziomu istotności $\alpha = 0,05$ testy istotności parametrów strukturalnych wskazują na statystyczną istotność parametru α_2 oraz α_3 , co oznacza, że zmienne objaśniające będące wartością dopłat bezpośrednich oraz wartością produktu krajowego brutto *per capita* mają istotny wpływ na zmienną objaśnianą (poziom cen gruntów rolnych). Testy istotności parametru strukturalnego α_1 wykazały, że parametr ten nie jest statystycznie istotny.

3. Podsumowanie

Badania zaprezentowane w niniejszym artykule miały na celu ukazanie wpływu wybranych czynników na poziom cen ziemi rolnej w krajach UE. Przeprowadzone badania empiryczne miały także pomóc w określeniu zmian zachodzących w cenach ziemi rolnej w Polsce i Unii Europejskiej, pokazać ich regionalne zróżnicowanie oraz wskazać czynniki warunkujące ich poziom. Na podstawie tych badań skonstruowano następujące wnioski:

1. Analiza zmian cen gruntów rolnych w Polsce wskazuje na niezmienny trend wzrostowy w latach 2005–2015 (z wyjątkiem 2009 r.), przy czym ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym są wyższe niż ceny uzyskiwane w wyniku sprzedaży przez ANR. Poziom cen gruntów rolnych w Polsce jest znacznie niższy od średniej unijnej.

2. Występuje wyraźne zróżnicowanie regionalne w wysokości cen ziemi rolnej w poszczególnych krajach Unii Europejskiej. Można dokonać podziału na cztery obszary różnicujące te ceny pod względem wielkości oraz dynamiki.

3. Przystąpienie danego kraju do Unii Europejskiej z jednej strony staje się szansą osiągnięcia dochodów przez gospodarstwa rolne, z drugiej powoduje zwiększenie aktywności transakcyjnych na rynku gruntów rolnych oraz staje się bodźcem wzrostowym cen gruntów rolnych, w tym również w Polsce.

4. Ceny gruntów rolnych są wrażliwe na występujące wahania koniunkturalne, co skutkuje jednorocznymi spadkami cen w większości państw członkowskich w sytuacji pogorszającej się sytuacji gospodarczej.

5. Przeprowadzone badania pozwalają stwierdzić, że istotny wpływ na poziom cen gruntów rolnych ma wielkość otrzymywanych benefitów oraz wartość produktu krajowego brutto *per capita*. Zaproponowany przez autorów model określa czynniki kształtujące poziom cen gruntów rolnych zmiennymi wyjaśniającymi na poziomie 0,671.

Literatura

- Alston J.M. (1986), *An Analysis of Growth of U.S. Farmland Prices*, „American Journal of Agricultural Economics”, vol. 68, nr 1, <https://doi.org/10.2307/1241644>.
- Bański J. (1998), *Gospodarka ziemi w Polsce w okresie restrukturyzacji*, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego, Warszawa.
- Bell K.P., Irwin E.G. (2002), *Spatially explicit Micro-level Modelling of Land Use Change at the Rural–Urban Interface*, „Agricultural Economics”, vol. 27, nr 3, <https://doi.org/10.1111/j.15740862.2002.tb00118x>.
- Chmieliński P., Goraj L., Karwat-Woźniak B., Kowalski A., Sikorska A. (2009), *Instrumenty oddziaływania Państwa na kształtowanie struktury obszarowej gospodarstw rolnych w Polsce: rola systemu ubezpieczenia społecznego rolników w kształtowaniu tej struktury. Stan obecny i rekomendacje na przyszłość oraz propozycje nowych rozwiązań dotyczących tego obszaru dla systemu ubezpieczeń rolników*, ekspertyza dla Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, IERiGŻ PIB, Warszawa.
- Ekonometria współczesna* (2007), red. M. Osińska, TNOiK „Dom Organizatora”, Toruń.
- Ekonomika rolnictwa. Zarys teorii* (1983), red. A. Woś, F. Tomczak, PWRiL, Warszawa.
- Feichtinger P., Salhofer K. (2013), *What Do We Know about the Influence of Agricultural Support on Agricultural Land Prices?*, „Journal of International Agricultural Trade and Development”, vol. 62, nr 2.
- Firlej K. (2008), *Rozwój przemysłu rolno-spożywczego w sektorze agrobiznesu i jego determinanty*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Pietrzykowski R. (2011), *Kształtowanie się cen ziemi rolniczej ze względu na wybrane czynniki użytkowo-rynkowe*, „Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie. Problemy Rolnictwa Światowego”, t. 11(26), nr 4.

- Pyykkönen P. (2005), *Spatial Analysis of Factors Affecting Finnish Farmland Prices*, the 99th seminar of the EAAE, Copenhagen.
- Sikorska A. (2016), *Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy*, Raporty Rynkowe, nr 19, IERiGŻ PIB, Warszawa.
- Weersink A., Clark S., Turvey C.G., Sarker R. (1999), *The Effect of Agricultural Policy on Farmland Values*, „Land Economics”, vol. 75, nr 3, <https://doi.org/10.2307/3147188>.
- Wielofunkcyjność rolnictwa. Kierunki badań, podstawy metodologiczne i implikacje praktyczne* (2010), red. J. Wilkin, IRWiR PAN, Warszawa.
- Wu J.J. (2001), *Environmental Amenities and the Spatial Patterns of Urban Sprawl*, „American Journal of Agricultural Economics”, vol. 83, nr 3, <https://doi.org/10.1111/0002-9092.00192>.
- Żelazowski K. (2014), *Regionalne zróżnicowanie cen gruntów rolnych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania”, nr 36, t. 1.

Prices of Agricultural Land in Poland against the Background of the European Union

(Abstract)

Long before Poland's accession to the European Union, the prices of agricultural land were of interest not only to potential investors in the agri-food sector, but also to speculators, whom agroeconomists were tasked with monitoring. The aim of this study was to assess changes in agricultural land prices in Poland compared to the European Union and to identify variables that strongly depend on the average level of prices of agricultural land in the European Union. This article also demonstrates that in EU countries there is a significant correlation between agricultural land prices and the value of direct payments and the value of gross domestic product *per capita*.

Keywords: land market, changes in agricultural land prices, price differentiation, price determinants.