

## Ceny gruntów rolnych: gdzie granica?

**Autor:** dr inż. Tomasz Berbeka

**Data:** 12 listopada 2015

**Każdy producent rolny zdaje sobie sprawę, że jednym z warunków prowadzenia opłacalnej produkcji rolniczej oraz jej rozwoju jest możliwość powiększenia obszaru gospodarstwa. Taka możliwość staje się w obecnych czasach coraz bardziej ograniczona. W 2013 r. ceny najlepszych gruntów rolnych klas I i II w regionach o intensywnym rolnictwie często przekraczały kwotę 100 tys. zł/ha.**

Znaczny spadek tempa wzrostu sprzedaży odnotowano już w roku 2014. Było to przede wszystkim spowodowane sytuacją na rynkach rolnych (niskie ceny surowców rolnych). Z drugiej strony tendencję wzrostową wciąż utrzymywała obawa przez **wykupem polskiej ziemi przez obcokrajowców** po 1 maja 2016 r.

Według specjalistów z branży rolniczej ceny gruntów rolnych mogą jednak ulec obniżeniu.

Przebieg pogody w roku 2015 był bardzo niekorzystny dla producentów rolnych. Chęć zakupu gruntów rolnych nie idzie w parze z efektami ekonomicznymi uzyskanymi z działalności rolniczej. W obecnej sytuacji efekt skali produkcji okazał się ujemny – większy obszar gospodarstwa – większa strata.

Inwestycje w grunty rolne w minionym 10-leciu uznać należy za trafione. Przeciętne ceny wzrosły o 500–600% (dane [GUS](#)). Z punktu widzenia producenta obecne ceny gruntów mogą zaskakiwać, a wręcz możemy nazwać je „bańką” spekulacyjną. Stwierdzenie to jest jak najbardziej zasadne z wyjątkiem przypadku, kiedy to ponownie **wzrosną ceny surowców rolnych** (np. pszenicy do 1100 zł/t czy kukurydzy do 1000 zł/t). Przy dalszym wzroście cen gruntów nie ma mowy o jakiegokolwiek rentowności w przypadku typowych upraw polowych. Dawno minęły te czasy, gdy za równowartość 5- czy 10-krotności towarowej produkcji rolniczej z danej parceli można było ją nabyć. Obecnie **wskaźnik ten osiąga 20–30-krotności**.

Według specjalistów z branży rolniczej ceny gruntów rolnych **mogą jednak ulec obniżeniu**. Wszystko za sprawą nowego brzmienia „Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”, którą Prezydent RP podpisał w sierpniu br. i która wejdzie w życie 1 stycznia 2016 r.

Ostatnie dane natomiast (zamieszczone w tabeli poniżej) na chwilę obecną nie potwierdzają takiej możliwości.

## Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w II kw. 2015 r. według województw obowiązujące od 15.09.2015 r.

(Źródło: GUS – dla ARiMR, wrzesień 2015)

Województwo	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
	1	2	3	4
dolnośląskie	33 839	46 063	33 608	24 900
kujawsko-pomorskie	51 694	64 459	50 739	34 944
lubelskie	26 004	39 490	25 497	16 913
lubuskie	23 750	34 500	24 661	20 122
łódzkie	32 892	47 558	34 249	24 399
małopolskie	28 091	33 068	27 443	21 000
mazowieckie	35 701	45 731	37 841	26 383
opolskie	46 927	66 737	44 040	28 892
podkarpackie	20 871	24 829	20 636	16 387
podlaskie	33 698	49 200	36 290	26 466
pomorskie	36 471	52 604	36 941	29 525
śląskie	32 691	43 959	34 689	22 508
świętokrzyskie	23 902	32 300	22 348	15 560
warmińsko-mazurskie	35 858	44 725	36 587	30 685
wielkopolskie	50 076	64 723	52 089	35 327
zachodniopomorskie	27 376	38 621	28 117	21 500
<b>POLSKA</b>	<b>37 330</b>	<b>49 993</b>	<b>37 930</b>	<b>26 603</b>

Średnia cena gruntów rolnych w Polsce w kategorii „dobre” **przekroczyła 12 tys. euro**. Oznacza to, że w wielu przypadkach są to **wielkości porównywalne do wielu krajów Unii Europejskiej**. Zauważyć należy, że w kilku województwach ceny przekroczyły poziomy uzasadnione dla realizacji celu dochodowego. W tym zakresie w czołówce znalazły się województwa: opolskie, wielkopolskie oraz kujawsko-pomorskie.

O dalszym wzroście cen gruntów rolnych zadecyduje również **zainteresowanie gruntami kapitału obcego oraz krajowego niezwiązanego z rolnictwem**. W praktyce okaże się już niebawem, na ile skuteczna będzie nowa „Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego”.