

## Jak zmieniły się ceny ziemi po wejściu w życie Ustawy?

**Autor:** Anita Musialska

**Data:** 15 września 2016

**„Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” działa już 5 miesięcy. Sprawdziliśmy więc, jak kształtowały się ceny ziemi rolnej w Polsce po wejściu w życie Ustawy i jakie będą dalsze prognozy. Zatem ceny ziemi w górę czy w dół?**

30 kwietnia br. weszła w życie „Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw”, m.in. ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, powołującej ówczesną Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa i ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Nowe przepisy przyjętej w kwietniu Ustawy **znacznie ograniczyły liczbę podmiotów mogących nabywać ziemię rolną, jak również ustaliły zasady sprzedaży gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, które wstrzymane zostały na okres 5 lat.** Przepychanka polityczna wokół Ustawy i samo wejście w życie nowych przepisów budziły jednak spore emocje. Dziś po 5 miesiącach od jej ogłoszenia **zainteresowanie i szum medialny wyraźnie ucichł.** Jak zatem dziś kształtują się ceny ziemi w Polsce i czy sprawdziły się prognozy związane z ich spadkiem?



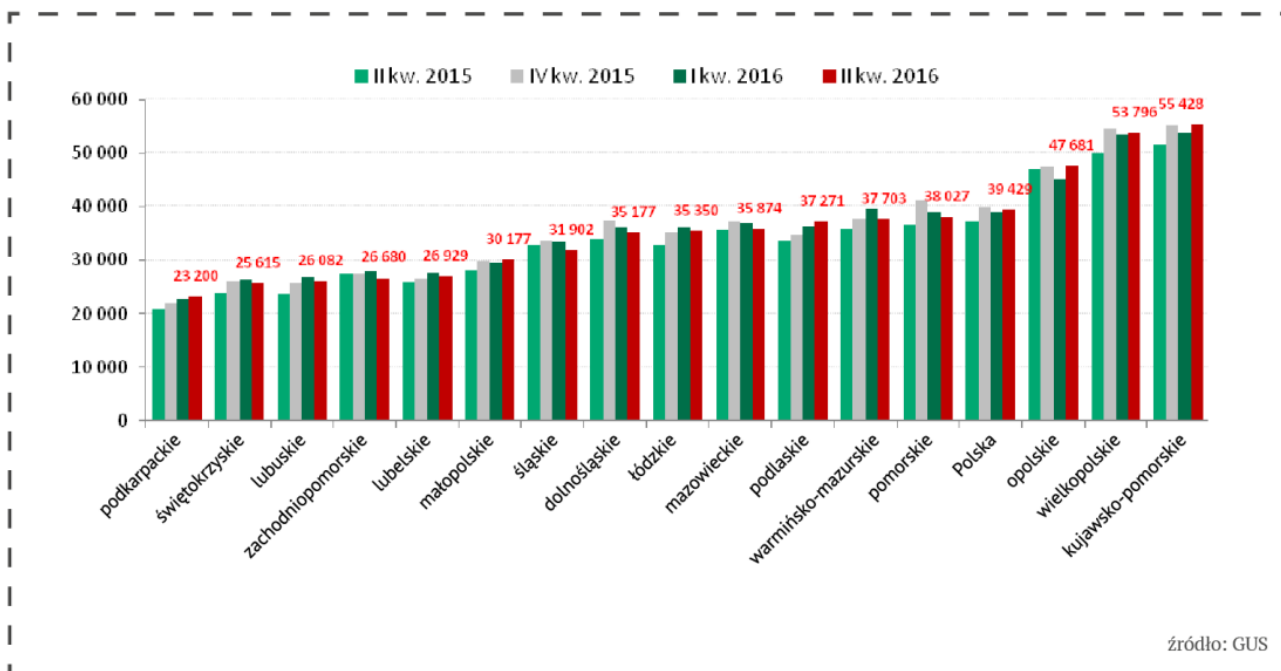
Z danych GUS wynika, że bezpośrednio po wejściu w życie Ustawy nie odnotowano znaczących zmian cen ziemi.

## Ceny ziemi w górę czy w dół?

Do tej pory ani [MRiRW](#), ani [ANR](#) nie prezentowały danych dotyczących kształtowania się cen nieruchomości rolnych po wprowadzeniu nowych przepisów. Pierwsze dane przedstawił dopiero [GUS](#). Wynika z nich, że bezpośrednio po wejściu w życie Ustawy nie odnotowano znaczących zmian cen ziemi. W II kwartale 2016 r. **1 ha gruntów ornych kosztował średnio 39 429 zł**, czyli jedynie o 1,1 % więcej niż w I kwartale 2016 r. Było to również o 1,3% mniej w porównaniu do IV kwartału 2015 r.

Najwyższe ceny gruntów ornych zanotowano w woj. kujawsko-pomorskim (średnio 55,4 tys. zł) oraz wielkopolskim (średnio 53,8 tys. zł.). Jednak w obu przedstawionych województwach, w porównaniu do I kwartału bieżącego roku, **odnotowano jedynie niewielki wzrost cen**. Natomiast największą podwyżkę zanotowano w woj. opolskim (prawie 6%). Województwem, w których najbardziej potaniały grunty, było warmińsko-mazurskie (przeciętnie o 5,1%). Ogółem ceny wzrosły w 6 województwach, zaś w pozostałych 10 spadły (patrz wyk. 1).

Średnie ceny gruntów rolnych w Polsce (zł/ha)



Wykr. 1. Średnie ceny gruntów rolnych w Polsce (zł/ha)

Co zatem wpłynęło na **tylko nieznaczne wzrosty cen ziemi ornej** w Polsce?

– *Wzrosty cen ziemi świadczą, że pomimo niższej dochodowości z produkcji rolnej uzyskiwanej w 2 ostatnich latach, rolnicy **nadal są zainteresowani rozwojem swoich gospodarstw.** Jednocześnie duże wahania cen na poziomie części województw zdają się potwierdzać tezę o relatywnie niewielkiej ilości transakcji, do jakich dochodziło w II kwartale br. **Nie można zatem wyciągać wniosków, że ziemia będzie nadal drożała** – odpowiada Marta Skrzypczyk, Koordynator Analityków Agrobiznesu [Banku Zachodniego WBK](#).*

Duże wahania cen na poziomie części województw zdają się potwierdzać tezę o relatywnie niewielkiej ilości transakcji, do jakich dochodziło w II kwartale br.

Marta Skrzypczyk, Koordynator Analityków Agrobiznesu Banku Zachodniego WBK

## Ceny ziemi okiem rolnika

Pomimo iż ceny ziemi w Polsce po wprowadzeniu Ustawy wzrosły jedynie nieznacznie, rolnicy oceniają, że **kupno ziemi jest nadal poza ich zasięgiem.**

– *Pewnie, że zakup dodatkowych hektarów pomógłby mi w rozwinąć produkcję w gospodarstwie – mówi Piotr Kowalski, rolnik z pow. lęborskiego (woj. pomorskie). – Jednak **sytuacja, w jakiej dziś znajdują się rolnicy, nie jest łatwa i żadna ustawa tu nie pomoże**, jak rolnik nie ma godziwych pieniędzy za swoje plony. Przy swoich 40 ha ledwo wychodzę na swoje i tak jest od ok. 2 lat. To z czego ja mam inwestować w ziemię czy maszyny?*

Podobnego zdania jest także inny rolnik, który zastanawia się dodatkowo, **czy Ustawa rzeczywiście wpłynęła na proceder wykupowania ziemi przez podstawione osoby, tzw. „słupy”**.

– *Myślę, że Ustawa była potrzebna, ale jak wynika z doniesień medialnych, można ją w bardzo łatwy sposób obejść, czyli ten akt prawny nie jest doskonały. **Ceny ziemi są jednak nadal zbyt wysokie** i przy dzisiejszej koniunkturze na płody rolne rolników zwyczajnie nie stać, żeby powiększać swoje arealy – mówi Mirosław Woźniak z pow. wejherowskiego (woj. pomorskie).*



Do tej pory szczególnie wysokie ceny uzyskiwały grunty orne zlokalizowane w obrębie dużych miast lub w ich bliskim sąsiedztwie.

### Jakie są prognozy?

Od wejścia Polski do Unii Europejskiej ziemia rolna systematycznie drożała o kilkanaście procent w skali roku. Szczególnie wysokie ceny uzyskiwały natomiast grunty orne zlokalizowane w obrębie dużych miast lub w ich bliskim sąsiedztwie. **Ciągły wzrost cen ziemi miała natomiast zatrzymać Ustawa działająca od maja br.** Ostatnie szacunki [GUS](#), mówiące o nieznacznym wzroście cen po wejściu w życie nowych przepisów, przywołują pytanie odnośnie prognoz. Jakie są zatem **przewidywania ekspertów co do cen ziemi w Polsce w ujęciu długofalowym** i jakim gospodarstwom będzie sprzyjać nowe prawodawstwo?

Przy swoich 40 ha ledwo wychodzę na swoje i tak jest od ok. 2 lat. To z czego ja mam inwestować w ziemię czy maszyny?

Piotr Kowalski, rolnik z Pomorza

– *Zmieniona ustawa sprzyja przede wszystkim rozwojowi średnich gospodarstw rodzinnych. **Ograniczona natomiast została ekspansja tych największych, charakteryzujących się wysoką intensywnością i efektywnością produkcji**, co, z bardzo dużym prawdopodobieństwem, spowolni wzrost cen ziemi w przyszłości. Nadal jednak może ona drożeć, zważywszy na potencjał rozwojowy polskiego rolnictwa i związany z tym dość wysoki popyt na grunty – wyjaśnia Marta Skrzypczyk. – Korekty cen są **możliwe w przypadku gruntów nabywanych na zasadach sąsiedzkich oraz zlokalizowanych blisko terenów zurbanizowanych.***

Należałoby dodać, że regulacje, które wprowadziła Ustawa nie różnią się od rozwiązań wprowadzonych w innych europejskich krajach, gdzie ziemia rolna jest chroniona również w podobny sposób. Najbardziej restrykcyjne przepisy w twojej kwestii mają natomiast **Niemcy i Francuzi.**

Zdecydowanie wprowadzenie Ustawy powinno w dłuższej perspektywie czasu doprowadzić do spadku cen ziemi rolnej w Polsce. Pomimo iż zaraz po wprowadzeniu reformy, **cenę ziemi nieznacznie wzrosły, a nie jak sugerowały doniesienia medialne – spadły**, zakup ziemi rolnej niestety jest i nadal jeszcze długo będzie, poza zasięgiem rolniczego portfela; na co główny wpływ ma niska opłacalność produkcji rolnej. Czas pokaże, czy na zmianie Ustawy rzeczywiście **zyskają średnie gospodarstwa rodzinne, zaś tracą gospodarstwa wielkoobszarowe (powyżej 300 ha).**

Powiązane:

- [Ustawa o ziemi do poprawki. Co sądzą rolnicy?](#)
- [Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi znów w Sejmie](#)