



„ Nieruchomości rolne w biało-czerwonej pigułce

Agata Wróblewska

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON,
Rzecznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)

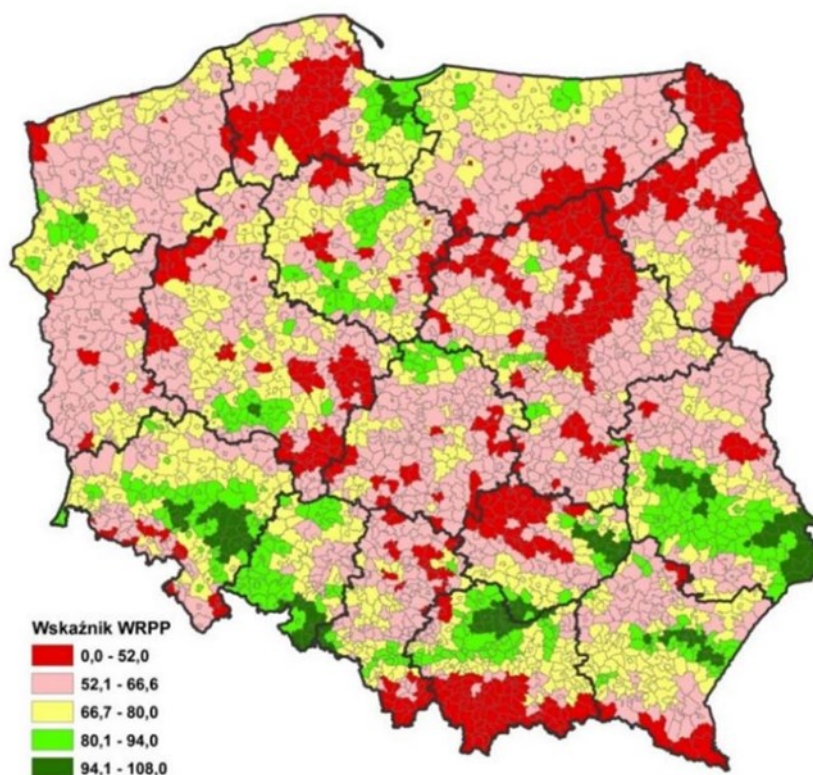
ANALIZA CENTRUM AMRON

28 października 2024





Sytuacja na rynku nieruchomości ma bezpośredni związek z czynnikami makroekonomicznymi w skali całego kraju, jak również poszczególnych regionów. Obszary wykorzystywane rolniczo posiadają określone ramy działalności i decydują o potencjale produkcyjnym. Usytuowanie gruntów, klasa bonitacyjna, nachylenie oraz nasłonecznienie to niektóre z cech, jakie wpływają na możliwości produkcyjne danego terenu. Wskaźnik WRPP (waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej) odzwierciedla potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynikający z warunków naturalnych. Szacowany jest na podstawie jakości i przydatności rolniczej gleb (m.in. na podstawie klas bonitacyjnych gleb), agroklimatu, rzeźby terenu i stosunków wodnych gleb. Na podstawie wskaźnika WRPP można stwierdzić, że najlepsze warunki rozwoju rolnictwa w Polsce występują lokalnie, głównie w Polsce południowo-wschodniej, południowej, południo-zachodniej, tj. na obszarze Wyżyny Małopolskiej, Wyżyny Lubelskiej i Niziny Śląskiej, gdzie występuje niższy stopień uprzemysłowienia i zurbanizowania. Jest to zatem południowa część kraju nie wliczając masywów górskich oraz niewielki obszar na północy kraju (Żuławy Wiślane). Północno-zachodnie tereny charakteryzują się wysokim współczynnikiem zalesienia, wobec czego nie stanowią obszarów, które mogą być efektywnie wykorzystywane rolniczo, natomiast północno-wschodnie obszary stanowią tereny o licznych jeziorach.



źródło: Diagnoza krajowa SZRWIR 2030'

Poszczególne regiony Polski posiadają różne kierunki rolniczego zagospodarowania ziemi, a uwarunkowane jest to warunkami agroekologicznymi oraz dotychczasowym rozwojem społeczno-ekonomicznym. Grunty orne są najważniejszą kategorią użytków rolnych na terenie Polski i stanowią 43% powierzchni kraju. Jakość gleb jest jednym z czynników w największym stopniu wpływających na możliwości uzyskiwania wysokich dochodów z prowadzonej produkcji rolniczej. Czynnikiem ten jest niezależny od pozostałych elementów wpływających na dochodowość produkcji rolniczej, takich jak rozdrobnienie działek, struktura obszarowa gospodarstw czy uwarunkowania ekonomiczne. Jakość polskich gleb należy do najniższych w Europie. Potencjał produkcyjny przeciętnego hektara gleb w Polsce odpowiada potencjałowi 0,6 ha przeciętnych gruntów ornych krajów Unii Europejskiej. Wynika to głównie z faktu, że w ogólnej powierzchni polskich gruntów ornych znajduje się prawie 32% gruntów słabych i bardzo słabych, a tylko około 29% gleb wysokiej produktywności.



Użytki rolne na terenie Polski z roku na rok zmniejszają swoją powierzchnię. W 2010 r. zostało wyłączonych na cele nierolnicze 2 935 ha, natomiast w 2020 r. już 4 819 ha. Rok 2021 pobił absolutny rekord, w tym okresie wyłączono z produkcji rolnej aż 6 038 ha gruntów rolnych. Największa powierzchnia, biorąc pod uwagę rok 2022 r., została wydzielona na tereny osiedlowe (53% ogólnej powierzchni gruntów wyłączonych) oraz przemysłowe (21%). Najwięcej gruntów wyłączono na terenie województwa wielkopolskiego oraz łódzkiego. Niepokojące jest to, iż procesowi wyłączenia na cele nierolnicze poddawano również gleby o najwyższej klasie bonitacyjnej (I-II klasa). Gleby te stanowiły 6% ogólnej powierzchni wyłączonych terenów, co dawało 303 ha. Powyższe dane pochodzą z Rocznika Statystycznego Rolnictwa 2023, który obejmował swoim zakresem rok 2022. Poniżej fragment Rocznika ukazujący powierzchnię gruntów rolnych wyłączonych na cele nierolnicze w podziale na klasy bonitacyjne. Zauważyć można, iż rok 2021 charakteryzował się silnym wzrostem powierzchni wyłączonej na cele nierolnicze we wszystkich klasach bonitacyjnych. Był to okres wzmożonych działań inwestorskich po ograniczeniach i wyhamowaniu gospodarki związanych z pandemią COVID-19. Rok ten obfitował w dużą liczbę wydanych pozwoleń na budowę (wzrost o ok 24% względem roku poprzedniego). Po okresie zachwiania gospodarki i niepewności polityczno-gospodarczej inwestorzy postanowili zabezpieczyć posiadane fundusze lokując je w nieruchomościach gruntowych, w tym również rolnych.

TABL. 14. GRUNTY ROLNE WYŁĄCZONE NA CELE NIEROLNICZE^a
AGRICULTURAL LAND EXCLUDED FOR NON-AGRICULTURAL PURPOSES^a

WYSZCZEGÓLNIENIE SPECIFICATION	2010	2015	2019	2020	2021	2022
	w ha		in ha			
OGÓŁEM TOTAL	2935	3113	4349	4819	6038	4730
WEDŁUG RODZAJÓW GRUNTÓW BY TYPE OF LAND						
Użytki rolne	1831	2308	3231	3482	4475	3529
Agricultural land						
klasy bonitacyjne: quality classes:						
I—III	922	1401	2046	2079	2672	2286
IV	798	788	1071	1274	1627	1064
V i VI oraz RZ i PsZ	111	119	114	129	176	179
Inne grunty rolne	1104	805	1118	1337	1563	1201
Other arable land						

Źródło: Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2023, GUS

Koniunktura w polskim rolnictwie w latach 2022-2024 kształtowała się przede wszystkim pod wpływem wolumenu produkcji oraz zmian cen na rynkach rolnych w trudnych i coraz bardziej ekstremalnych warunkach pogodowych. Okresy suszy oraz wysokich temperatur w okresach letnich ulegają wydłużeniu, a dodatkowym czynnikiem degradującym jest zmniejszenie sumy opadów w okresie wegetacyjnym, co w ubiegłym roku przełożyło się na lokalne zmniejszenie produkcji rolnej nawet o 30%.

Analiza cen gruntów rolnych oraz transakcji zawieranych na przestrzeni lat sprawia, że na pierwszy plan wysuwają się lokalne czynniki pozarynkowe jako najważniejszy parametr, od którego zależy cena, nie licząc wskaźnika WRPP. Wahań cen gruntów rolnych oraz zauważalny trend na rynkach globalnych są jedynie kierunkiem, w jakim rynek się rozwi-



ja, natomiast lokalne uwarunkowania w największej mierze wpływają na wartość. Takimi lokalnymi uwarunkowaniami są czynniki pogodowe, które nie są typowe oraz nie występują cyklicznie. Ostatnio szerokim echem po Polsce niósł się informacja o powodzi, jaka przechodziła z południa po północne rejony kraju. Ta intensywna i tragiczna w skutkach powódź zniszczyła nie tylko dorobek wielu ludzi, ale negatywnie wpłynęła też na wartość i jakość gruntów pod uprawę. Pozostałe czynniki to postęp urbanizacji i rozwój obszarów miejskich, w tym zwiększanie arealu przeznaczonego pod zabudowę, zmieniające się sąsiedztwo lub atrakcyjne turystycznie położenie, migracje ludności z terenów wiejskich, rozbudowa sieci infrastruktury drogowej oraz związane z tym ograniczenia, a także zauważalne ryzyka wynikające z działalności człowieka, takie jak lokalne zanieczyszczenia wód lub gleby czy lokalizacja wysokoemisyjnych obiektów produkcyjnych.

Rynek nieruchomości rolnych w Polsce zmienia swoje oblicze, generując rzeczoznawcom jeszcze więcej aspektów wymagających analizy, natomiast uczestnikom rynku nieruchomości jeszcze więcej pytań i wątpliwości związanych z transakcją. Polityka rolna w naszym kraju obecnie nie wzbudza zaufania do Instytucji Państwa, a wręcz powoduje osłabienie nastrojów uczestników rynku, co może mieć negatywny skutek w niedalekiej przyszłości związany ze słabnącą produkcją w tej dziedzinie gospodarki.



AGATA WRÓBLEWSKA

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Rzeczoznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)
e-mail: agata.wroblewska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.