

Czy jest opłacalny zakup ziemi?

Zakup 1 ha gruntów rolnych – 32.592,70 zł, to kwota jaką można skredytować zakup 1 ha (wg GUS), z kredytu preferencyjnego dofinansowanego do odsetek przez ARiMR.

Kredyt na zakup 1 ha gruntów rolnych 32.592,70 zł, plus 20 % środki własne 8.148,18 zł, łącznie zakup za kwotę 40.740,88 zł. Kredyt preferencyjny na zakup gruntów rolnych (z linii kredytowych nKZ, nMR, nGR) na 15 lat spłaty kapitału, oprocentowany w stosunku rocznym 2,0 %, płacone przez rolnika.

Koszty obsługi kredytu na zakup 1 ha ziemi.

1. roczna rata spłaty kredytu – 2.172,85 zł,
2. roczne odsetki od kredytu - 651,85 zł,
3. łącznie rata i odsetki - **2,824,70 zł.**

Odsetki w następnych latach będą maleć o 43,46 zł rocznie, w wyniku corocznej spłaty kapitału o ratę 2.172,85 zł, stąd średnioroczne odsetki wyniosą 325,93 zł i łącznie rata z odsetkami **2.498,78 zł.**

Zakupiony 1 ha gruntów jest np. pod uprawę pszenicy ozimej i jaka powinna być nadwyżka z różnicy ceny rynkowej i kosztów produkcji, aby starczyło na spłatę raty i odsetek.

Aktualny koszt produkcji 1 dt pszenicy ozimej (bez pracy) to 83,32 zł, bieżąca cena rynkowa brutto zbytu 1 dt, to 88,27 zł, czyli różnica 4,95 zł z 1 dt tzw. nadwyżki.

Dla plonu 40 dt/ha nadwyżka wynosi 198,00 zł,

i odpowiednio dla 50 dt/ha	247,50 zł,
60 dt/ha	297,00 zł,
70 dt/ha	346,50 zł,
80 dt/ha	396,00 zł,

jest zapłatą za pracę rolnika uprawy 1 ha, która będzie wyższa im wyższy jest plon, ale przy zakupie gruntów za kredyt, dodatkowo musiałoby wystarczyć również na jego obsługę. Oczywiście należy pamiętać również o dopłatach obszarowych tj. JPO 710,57 zł i UPO 274,23 zł do 1 ha gruntu i uprawy zboża, co łącznie daje **kwotę dopłat 984,80 zł na 1 ha.**

I dla plonu 40 dt/ha razem będzie to kwota 1.182,80 zł,

i odpowiednio dla 50 dt/ha	1.232,30 zł,
60 dt/ha	1.281,80 zł,
70 dt/ha	1.331,30 zł,
80 dt/ha	1.380,80 zł.

Jak widać kwoty wyliczone dla poszczególnych plonów są niższe od kwoty średniej raty z odsetkami – **2.498,78 zł**. W aktualnej sytuacji rynkowej, odpowiednio maksymalna cena 1 ha gruntu rolnego zakupionego przy pomocy kredytu preferencyjnego, który będzie spłacany z odsetkami to dla plonu 40 dt/ha 19.290 zł za 1 ha,

i odpowiednio dla plonu 50 dt/ha 20.090 zł,

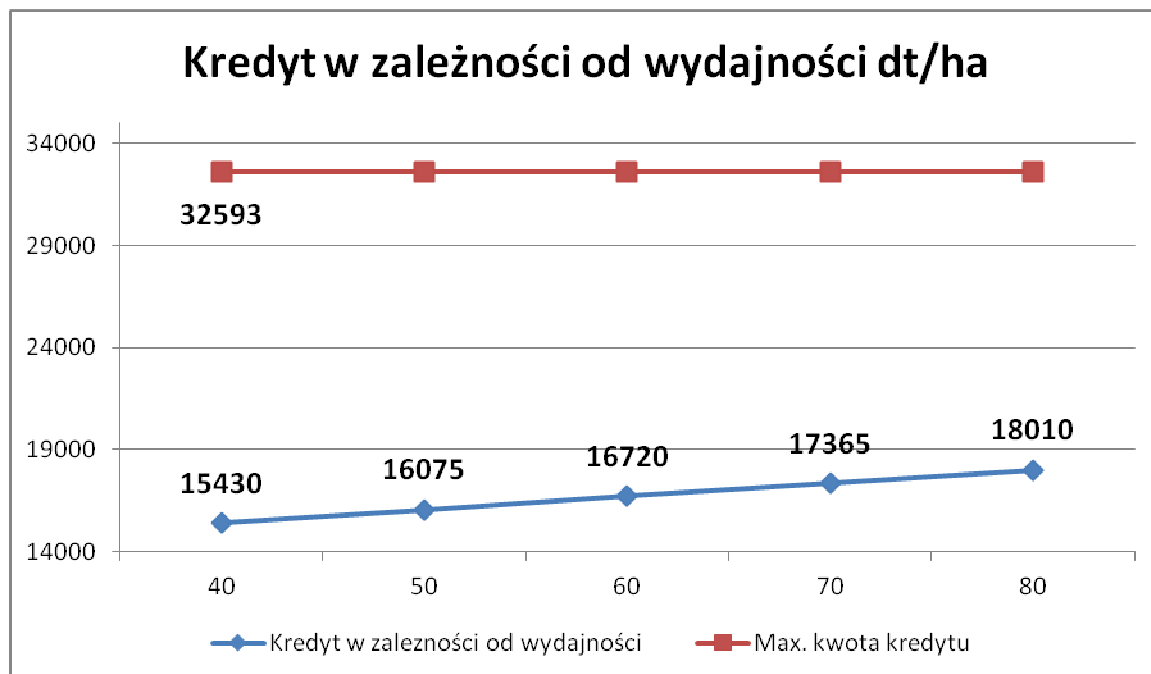
60 dt/ha 20.900 zł,

70 dt/ha 21.700 zł,

80 dt/ha 22.500 zł.

Wiadomo, że za tak niską cenę gruntów rolnych nie kupi się, nawet tych słabych, stąd dla średniego plonu pszenicy 50-60 dt/ha i cenie zakupu wymienionej wyżej ok. 41 tys. zł za 1 ha, **cena rynkowa pszenicy dla zapewnienia obsługi kredytu przy bieżących kosztach produkcji winna wynosić ok. 128 zł za 1 dt**. Bieżąca, średnia cena skupu (brutto) pszenicy ok. 88,0 zł/dt zapewnia parytet dochodu w uprawie pszenicy na własnych gruntach, ale z uwzględnieniem dopłat bezpośrednich. Również nie uzasadniony ekonomicznie jest zakup gruntów przy pomocy kredytu preferencyjnego w przypadku przeznaczenia ich pod inne uprawy (oprócz rzepaku, warzyw).

Stąd wniosek, że w aktualnej sytuacji rynkowej zakup gruntów rolnych przy pomocy kredytów preferencyjnych wymaga dodatkowego dofinansowania obsługi kredytu z innej działalności rolniczej. Nie mniej jednak, przy rosnących systematycznie cenach rynkowych gruntów, decyzja o ich zakupie może być uzasadniona ekonomicznie na przyszłość.



Jan Brożek

Dział Ekonomiki, WODR w Poznaniu.