

# **FAKTORY POSOBIACE NA CENU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PODY A TRH S POĽNOHOSPODÁRSKOU PODOU V NITRIANSKOM REGIÓNE.**

M. Fáziková, M. Kečkeméthyová, H. Mičeková

katedra regionálneho rozvoja, PEF

Vysoká škola poľnohospodárska, Tr. A. Hlinku 2, 949 76 Nitra

## **Anotace:**

Faktory, ktoré pôsobia na trhovú cenu pôdy sú okrem kvality pôdy a rentability poľnohospodárskej výroby, na strane ponuky transakčné náklady, nízka elasticita ponuky pôdy, etika vlastníctva pôdy. Na strane dopytu sú to úver a hotovostný tok, obmedzený okruh potenciálnych kupcov a nízka elasticita dopytu po pôde. V našich podmienkach v súčasnosti je trh nerozvinutý. Už teraz však sme zistili potenciálne pôsobenie všetkých týchto faktorov. Ďalší rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou je determinovaný typom agrárnej politiky.

## **Summary:**

The factors, influences to a market price of a farmland, besides the quality of land and rentability of agricultural production, are on demand side, transaction costs, low elasticity of supply, and ethic of landownership. On the demand side there are cash flow, credits, limited scale of potential buyers and low elasticity of demand. In our conditions the farmland market is not improved yet. But we can see potential influencing of all these factors. Further development is determined by the type of agrarian policy.

## **Kľúčové slová:**

cena, poľnohospodárska pôda, trh, nabídka, poptávka, elasticita

## **Key words:**

price, farmland, market, demand, supply, elasticity

Ak chceme poľnohospodárstvo zapojiť do trhového systému, je potrebné poznať trhové ocenenie výrobných faktorov a teda i faktora-pôda.

V klasickej ekonomickej teórii je cena pôdy definovaná ako kapitativná renta.

Toto je východisková formulácia, ktorá je však v prípade poľnohospodárskej pôdy, ako vzácneho výrobného faktora korigovaná mnohými vplyvmi.

Cena pôdy závisí na troch činiteľoch:

1. Je priamo úmerná veľkosti pozemkovej renty
2. Je nepriamo úmerná výške bankového úroku
3. Je ovplyvňovaná vzťahom medzi ponukou a dopytom

Je to skutočne tak? Ak skúmame vývoj cien poľnohospodárskej pôdy v západoeurópskych krajinách za posledných desať rokov zistíme, že hoci ceny potravín a nájomného, majú tendenciu rásť, ceny poľnohospodárskej pôdy majú tendenciu klesať.

Napr. v Nemecku poklesla priemerná kúpna cena poľnohospodárskej pôdy z 36 tis. DM.ha<sup>-1</sup> v roku 1980 na 31 tis. DM.ha<sup>-1</sup> v roku 1990, kým nájomné vzrástlo z 286 DM.ha<sup>-1</sup> na 430 DM.ha<sup>-1</sup>. V Anglicku bol tiež zaznamenaný pokles cien pôdy zo 4.300 LB.ha<sup>-1</sup> v roku 1980 na 3.200 LB.ha<sup>-1</sup> v roku 1990 a nájomné vzrástlo z 92 LB.ha<sup>-1</sup> v roku 1980 na 110 LB.ha<sup>-1</sup> v roku 1990. Prečo je takýto rozporuplný vývoj, i keď treba poznamenať, že nájomné je vo vzťahu k cene pôdy pri súčasnej diskontnej úrokovej miere nízke, resp. trhová i účtovná cena pôdy vzhľadom na dosahovaný čistý výnos je vysoká.

Čo je príčinou odlišností na trhoch s pôdou oproti trhom s ostatnými nehnuteľnosťami. Príčiny sú ako na strane ponuky, tak aj na strane dopytu.

Na reálnych trhoch s nehnuteľnosťami pôsobia na cenu nehnuteľností také faktory ako miera rentability, rozloženie portfólia, očakávané zmeny miery rentability a dlhodobé cienle kapitálových vkladov. Čo je pre pôdu špecifické, to je jej väzba na konkrétnu lokalitu, čiže jej nepresnosť. Vlastníctvo pôdy poskytuje tiež zabezpečenie proti inflácii, čiže zachovávanie hodnoty. Táto veľká prednosť pôdy ako vzácneho výrobného faktora je znižovaná nevýhodou jej pomalej obrátkovosti a vysokými transakčnými nákladmi na trhoch s nehnuteľnosťami.

Pôda je často viac ako investícia. Ako domov a ako rodinné bohatstvo je pôda často krát oceňovaná vyššie, než by predurčovali trhové faktory.

Medzi obmedzenie na strane ponuky patria najmä transakčné náklady, nízka elasticita ponuky a etika vlastníctva pôdy. Transakčné náklady sú náklady spojené so sprostredkovaním predaja, zmenou vlastníctva, poistením registráciou a pod. Toto všetko trvá určitá čas. Transakčné náklady sa preto v tomto čase zúročujú.

*Transakčné náklady vyplývajú z nízkej likvidity poľnohospodárskej pôdy ako nehnuteľnosti.* Napr. v USA tvoria transakčné náklady cca 10 % z kúpnej ceny pôdy.

*Nízka elasticita ponuky pôdy* vyplýva z toho, že pôda je obvyčajne na predaj vtedy, ak vlastník zomrel, odišiel do dôchodku a pod. V celku predajci poľnohospodárskej pôdy nie sú veľmi cenovo reagujúci.

*Etika vlastníctva pôdy* pôsobí silne najmä v európskych krajinách, kde často prevláda postoj, že pôdu je možné kúpiť, nie však predať. Toto tiež vedie k veľmi pomalému obratu na trhu s pôdou. Používanie pôdy na "skladovanie hodnoty" namiesto zdroja dôchodku súvisí teda s tradičnou etikou vlastníka pôdy.

*Najdôležitejšie obmedzenia na strane dopytu* sú úver a hotovostný tok, obmedzený okruh potenciálnych kupcov a elasticita dopytu.

Obmedzujúcim faktorom pre dopyt všetkých druhov nehnuteľností je *potreba úveru* pre perspektívnych kupcov a kupcova schopnosť získať nevyhnutnú hotovosť. Vysoká cena pôdy a nízka rentabilita dosahovaná v poľnohospodárskej výrobe sú dôvodom malej ochoty bánk investovať peniaze takýmto spôsobom. Z hľadiska ekonomickej efektívnosti je nepomerne výhodnejší prenájom pôdy oproti peňažnej kúpe pôdy na podnikateľské účely. Okrem toho legislatívne opatrenia v oblasti vlastníckych vzťahov k pôde v západnej Európe majú tendenciu zvyhodňovať nájomcov a to formou dlhodobých nájomných zmlúv a predkupným právom. Napr. v Anglicku môže byť zmluva o prenájme poľnohospodárskej pôdy uzatvorená najmenej na 3 roky. V Holandsku existujú prípady dvadsaťročných nájomných zmlúv. Táto situácia zapríčiňuje, že voľnú pôdu väčšinou kupujú kapitálovo silné spoločnosti, ako sú sporiteľne a poisťovne, najmä kvôli "skladovaniu hodnoty".

*Obmedzený okruh potenciálnych kupcov* je spôsobený väčšinou polohou parciel určených na predaj. Parcely ponúkaním na predaj ležia tam, kde ležia. Sú užitočné na zväčšenie fariem iba tých farmárov, ktorí majú farmy v susedstve. Pre investorov, ktorí nie sú farmári, presné umiestnenie parcely nie je také dôležité. Parcely ponúkané na predaj majú teda obmedzený okruh kupcov. Každý z nich má obyčajne nízky limit ceny, v ktorej sa chce pohybovať. Táto cena závisí od stupňa ich informovanosti a je tiež obmedzovaná ich finančnou situáciou. Závisí tiež od toho, aký úver sú schopní získať a tiež, nakoľko sú ochotní financovať kúpu pozemkov zaťažením iných nehnuteľností hypotékou.

*Elasticita dopytu* po páde je teoreticky vyššie ako elasticita ponuky. V praxi je obyčajne dopyt po pôde tiež dosť neelastický. Toto je spôsobené fixovaným umiestnením aj kupca aj pozemkov a neuspokojeným dopytom.

Farmári už tradične uprednostňujú investovanie do pôdy pred inými typmi investovania. Jedným z hlavných dôvodov je aj to, že pôda je súčasťou majetku a má teda svoju účtovnú cenu ako aktívum. Toto je dôležité pri získavaní úveru a je to dôležitý znak hodnotenia pre vecné poistenie. Všeobecne sa však uvádza, že v západoeurópskych štátoch existujú v tomto prípade dosť vysoké "tiché rezervy". Znamená to, že účtovne je pôda ako aktívum podhodnotená, čo je najmä kvôli veľkosti dane z nehnuteľností. Tieto rezervy sa ukážu už pri predaji pôdy.

Ak porovnáme situáciu na trhu s pôdou u nás a v západoeurópskych krajinách, musíme konštatovať diametrálne rozdiely. Predovšetkým musíme konštatovať, že trh s pôdou je veľmi málo rozvinutý a to z viacerých príčin. Predovšetkým vôbec neexistuje reálne trhové ocenenie pôdy. Účtovná cena pôdy bola stanovená na základe čistých výnosov dosahovaných v r. 1989,

teda v situácii, keď sa renta mohla vyčísliť iba na základe cenových relácií. Na základe takto vyčíslenej účtovnej ceny pôdy bola stanovená daň z pozemkov i nájomné.

Situáciu na trhu s pôdou sme analyzovali na základe informácií získaných v regióne Nitra. Poľnohospodársku pôdu v nitrianskom regióne možno označiť ako pôdu lepšej kvality s dobrými predpokladmi pre poľnohospodársku výrobu. Priemerná účtovná cena poľnohospodárskej pôdy v tomto regióne je 64.200,- Sk.ha<sup>-1</sup> pričom táto cena sa pohybuje v rozpätí 25.000,- Sk.ha<sup>-1</sup> - 110.000,- Sk.ha<sup>-1</sup>. V roku 1991-92 výška nájomného zodpovedala účtovnému oceneniu pôdy, keď poľnohospodárske družstvá ako nájomcovia rešpektovali centrálné doporučenia a nájomné vo výške 0,5 % z účtovnej ceny pôdy. Či je to nájomné nízke, alebo vysoké závisí od uhla pohľadu. Ak ho porovnáваме s výškou nájomného v Nemecku /1,5 % ceny, vo V.B. 3 %/ je to nájomné nízke. Vzhľadom však k ekonomickej situácii poľnohospodárskych podnikov, keď väčšina z nich je stratová, je to sadzba príliš vysoká. Trhové ocenenie pôdy sa vytvára na základe ponuky a dopytu.

O trhovom ocenení vôbec nemožno hovoriť, lebo v roku 1991-92 sme nezistili žiadne predaje a nákup poľnohospodárskej pôdy s cieľom podnikat' na tejto pôde. Na strane ponuky existovala len malá ochota predávať pozemky. Pokiaľ vlastníci vstupovali s pôdou do podnikateľských aktivít, tak väčšinou ju využili ako záruku na hypotékový úver pre podnikanie v iných odvetviach než v poľnohospodárstve.

V našich podmienkach v súčasnosti zaznamenávame situáciu, ktorá v povojnovej ekonomickej literatúre nie je popísaná. Klesajúci dopyt po potravinách spôsobil pokles produkcie, tým pokles efektívnosti poľnohospodárskej výroby, čím vznikol relatívny nadbytok poľnohospodárskej pôdy. Väčšina drobných vlastníkov pôdy ako potenciálnych predajcov na otázku, či by boli ochotní pôdu predať, odpovedali áno, pričom ako očakávanú cenu udávali zlomky súčasnej účtovnej ceny a to od 15.000 - 40.000,- Sk.ha<sup>-1</sup>. Na strane dopytu sme zistili veľmi malý záujem o nákup pôdy. Za hlavné faktory pôsobiace na nízky dopyt po pôde možno považovať stratovosť a rizikovosť poľnohospodárskej výroby a tým i malý záujem o podnikanie v poľnohospodárstve a nedostatok hotovostných finančných prostriedkov u potenciálnych záujemcov o pôdu.

Rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou, alebo aspoň s prenájmom poľnohospodárskej pôdy by veľmi prispel k efektívnej alokácii výrobných faktorov. Musia byť však vytvorené aspoň najnevyhnutnejšie predpoklady pre rozvoj poľnohospodárstva ako konkurencieschopného odvetvia.

Ako sa bude rozvíjať trh s pôdou v rozhodujúcej miere bude závisieť od hospodárskej politiky, ktorá sa bude uplatňovať voči poľnohospodárstvu. Podarí dosiahnuť oživenie poľnohospodárskej výroby možno očakávať rýchle vytvorenie konkurenčného prostredia na trhu s pôdou a pre uplatnenie alokačnej funkcie. Ak bude depresia v poľnohospodárstve pokračovať, možno očakávať poklesy pôdy a podstatné zmeny v súčasných vlastníckych vzťahoch.