

Gabriela Grausová – Michal Buday – Vladimír Rybár

Intenzita kúpno-predajných transakcií s poľnohospodárskou pôdou v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007- 2013

Intensity of purchase-merchantable transactions with agricultural land in twelve districts of Slovakia in period 2007 – 2013

Abstract *The monitoring of the transactions on the agricultural land market in Slovakia by Research Institute of Agricultural and Food Economics in Bratislava began in six selected districts in 2001. The monitoring of the transactions on the land market has run in twelve districts of Slovakia since 2007. The basis for monitoring of the land market and building of the database about size, type and price of sold land are data from actual sales contracts obtained from Cadastral registry.*

The contribution evaluates transactions on the agricultural land market in Slovakia in twelve districts of Slovakia in the seven year period (2007-2013). During this period were together for all twelve districts sold 53 508.23 hectares of agricultural land. The largest area of agricultural land was sold in Topoľčany district and this area represented about quarter (24.27 %) of the total sold land area. The average market price for the set of twelve districts in the observed period was 1.07 EUR.m⁻².

Key words *number and area of plots – average market price of agricultural land – transactions on the agricultural land market – correlation analysis – selected regions of Slovakia*

Abstrakt Monitorovanie transakcií na trhu s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva v Bratislave začalo v roku 2001 v šiestich vybraných okresoch. Od roku 2007 prebieha sledovanie transakcií na trhu s pôdou celkovo v dvanástich okresoch SR. Podkladom pre sledovanie trhu s pôdou a budovanie databázy údajov o veľkosti, druhu a cene predávaných pozemkov sú údaje zo skutočných kúpno-predajných zmlúv získaných z Katastra nehnuteľností.

Príspevok hodnotí transakcie na trhu s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku za obdobie sedem rokov (2007-2013) v dvanástich okresoch Slovenska. Za toto obdobie bolo sumárne za všetkých dvanásť okresov predané 53 508,23 ha poľnohospodárskej pôdy. Najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy bola predaná v okrese Topoľčany a táto výmera predstavovala cca štvrtinu (24,27 %) z celkovej predanej výmery pôdy. Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch Slovenska za obdobie rokov 2007-2013 mala hodnotu 1,07 EUR.m⁻².

Kľúčové slová počet a výmera pozemkov - priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy - transakcie na trhu s poľnohospodárskou pôdou – korelačná analýza - vybrané regióny Slovenska

Na základe Správy o poľnohospodárstve a potravinárstve v Slovenskej republike za rok 2012 (1) v roku 2012 výmera využitej poľnohospodárskej pôdy predstavovala 1 927 450 ha a medziročne klesla o 2 248 ha. Pokles bol v dôsledku zníženia výmery trvalých porastov, a to o 5 111 ha a trvalých lúk a pasienkov o 3 288 ha. Výmera ornej pôdy sa medziročne mierne zvýšila o 1 556 ha.

Špecifikom Slovenska je rozdrobenosť pozemkového vlastníctva, ktorá je daná historickým vývojom (rôzne usporiadanie majetko-právnych pomerov po roku 1848, ako aj v dôsledku dvoch svetových vojen). Tým vznikla aj rozdielna situácia z hľadiska rozdrobenosti pozemkového vlastníctva medzi územím Čiech a Slovenska. Napríklad v rakúskej časti monarchie, kde platilo nemecké zvykové právo, zvyčajne pozemok zdedil jeden dedič (obyčajne najstarší syn). Naopak v Uhorsku dedili pôdu všetci oprávnení dediči, čím došlo k výraznému rozdrobeniu vlastníctva pôdy (Bandlerová A., Marišová E., 2000) (2).

Trh s poľnohospodárskou pôdou ako nehnuteľnosťou je súčasťou obecného trhového systému, jeho parciálnym trhom, ktorý podlieha všeobecným trhovým zákonom s určitými zvláštnosťami. Tie sú určené najmä prírodnou podmienenosťou. Možno konštatovať, že tento rozsah je okrem produkčných schopností konkrétnej poľnohospodárskej pôdy, resp. pozemku, určený aj ekonomickou atraktívnosťou polohy pozemku. Iný rozsah miestneho trhu bude v poľnohospodársky produkčných oblastiach, iný v rekreačných a turistických oblastiach a v okolí veľkých miest (Buday Š., Vilček J., 2013)(3).

Vplyv na výšku ceny pôdy má taktiež jej daňové zaťaženie, ktoré určuje obec. Medzi jednotlivými obcami v tom existujú rozdiely. Veľmi problematické a chaotické je aj určenie ceny poľnohospodárskej pôdy, keď v súčasnosti na Slovensku neexistuje jednotný cenový predpis, ktorý by stanovil jednotnú výšku ceny poľnohospodárskej pôdy (Baran T. a kol., 2012) (4).

Metodický postup

Základným materiálom použitým k riešeniu úlohy boli údaje z katastra nehnuteľností o transakciách s pôdou v dvanástich vybraných okresoch SR. K hodnoteniu boli použité dáta zo *všetkých kúpno-predajných zmlúv* ohlásených na vklad do katastra nehnuteľností za obdobie príslušného (hodnoteného) kalendárneho roka.

Získané dáta boli výberovým šetrením preskúmané z hľadiska umiestnenia pozemku v rámci obce. Pre účely hodnotenia boli vylúčené pozemky nachádzajúce sa v intravilánoch obcí a druh pozemku záhrady. Údaje boli doplnené o kódy a názvy okresov. Ďalej boli do databázy doplnené kódy veľkostných kategórií a ich veľkostných intervalov.

Výstupy vo formáte MS Excel boli vyhodnotené jednak bezprostrednou analýzou konkrétnych hodnôt, ktorá je vhodnejšia pre súbory menšej a strednej veľkosti a taktiež metódami štatistickej analýzy. Základnou veličinou vykonávaných analýz bola trhovú cenu pôdy podľa okresov, katastrálnych území, druhov pozemkov na základe vzorca:

$$PTC_{OK} = \frac{\sum TC_{poz} \cdot V_{poz}}{\sum V_{poz}}$$

kde PTC_{OK} je priemerná trhovú cena za okres,

TC_{poz} je priemerná kúpna (trhovú) cena pozemku,

V_{poz} je výmera príslušného pozemku,

Na určenie závislosti medzi hodnotenými premennými (napr. medzi úradnou a trhovú cenou za vybrané okresy, veľkosťou pozemku a jeho priemernou trhovú cenou) boli použité štatistické metódy, predovšetkým korelačná analýza, ktorá skúma vzťahy medzi premennými (X a Y) graficky a pomocou rôznych mier závislostí (korelačných koeficientov). Korelačný koeficient merajúci silu štatistickej závislosti medzi dvoma kvantitatívnymi premennými:

$$Correl(X, Y) = \frac{\sum(x - \bar{x})(y - \bar{y})}{\sqrt{\sum(x - \bar{x})^2 \sum(y - \bar{y})^2}}$$

kde x , y sú stredné hodnoty aritmetických priemerov príslušných premenných v danom rozsahu.

Transformácia dát a ich spracovanie bolo vykonané s použitím operačného systému UNIX, databázového systému INFORMIX a štruktúrovaného dotazovacieho jazyka SQL. Pre štatistické vyhodnotenie bol okrem analytických nástrojov programu Excel využitý aj štatistický softvér SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) a software NCSS (Number Cruncher Statistical Software).

Vlastná práca

Počet a výmera predaných pozemkov

V dvanástich vybraných okresoch SR bolo za obdobie rokov 2007-2013 predaných 130 704 pozemkov s poľnohospodárskou pôdou. V rámci tohto počtu predstavovali pozemky s ornou pôdou 66,77 %, pozemky s trvalými trávnyimi porastmi 32,61 %. U viníc počet predaných pozemkov činil 0,47 %, u sádov len 0,15 %.

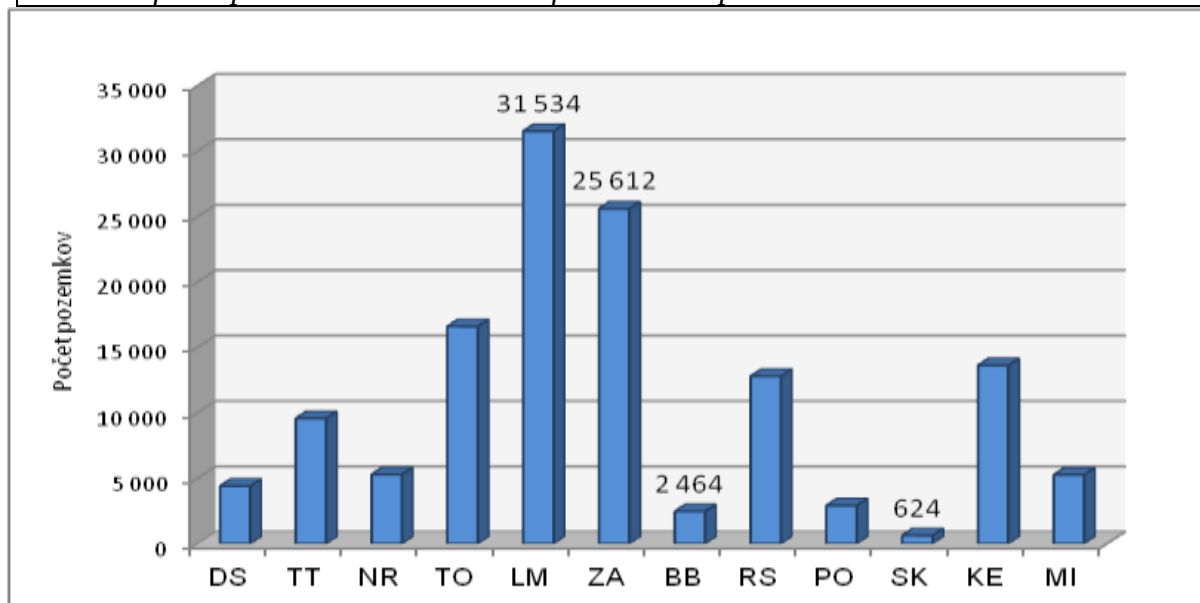
Sledovanie **počtu predaných pozemkov** v rámci jednotlivých vybraných okresov ukázalo, že najväčší počet pozemkov s **poľnohospodárskou pôdou** bol predaný v okrese Liptovský Mikuláš, čo predstavovalo 24,13 % z celkového počtu predaných pozemkov. Nasledoval okres Žilina s 19,60 % predaných pozemkov. Najmenej pozemkov s PP bolo predaných v okresoch Banská Bystrica (1,89 %) a Svidník (0,48 %). Pri predaji pozemkov s **ornou pôdou** bolo poradie okresov veľmi podobné ako pri poľnohospodárskej pôde. V okrese Žilina bolo predané o niečo viac pozemkov s ornou pôdou ako v okrese Liptovský Mikuláš. V Žiline činil predaj 18,88 % a v Liptovskom Mikuláši 18,22 % z celkového počtu predaných pozemkov s ornou pôdou. Najmenší počet pozemkov s ornou pôdou bol predaný v okrese Banská Bystrica (1,33 %) a v okrese Svidník, kde predaj pozemkov s OP činil 0,51%. Pri **trvalých trávnych porastoch** bolo najviac predaných pozemkov opäť v okrese Liptovský Mikuláš (36,51 %), nasledoval okres Žilina (21,39 %). Najmenej predaných pozemkov s trvalými trávnyimi porastmi bolo zaznamenaných v okrese Dunajská Streda (1,25 %) a v okrese Svidník, len 0,42 % z celkového počtu pozemkov s TTP. Pozemky s **vinicami**

boli v období rokov 2007-2013 predávané v siedmich okresoch. Najviac ich bolo predané v okresoch Nitra (34,09 %), Trnava (24,80 %) a Rimavská Sobota (23,16 %). Najmenej v okrese Košice-okolie (0,49 %). V počte predaných **sadov** dominoval okres Liptovský Mikuláš, kde ich bolo predané 38,46 % z celkového predaného počtu. Ďalší v poradí bol okres Dunajská Streda s podielom 14,36 % predaných pozemkov. Najmenší podiel pozemkov so sadmi z celkového počtu pozemkov bol zaznamenaný v okrese Michalovce a činil 1,03 %.

Počet predaných pozemkov v dvanástich okresoch SR v rokoch 2007-2013

Number of sold plots in twelve districts of Slovakia in period 2007-2013

Graf 1



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty²

1) Number of plots, 2) Source: RIGC, own calculations

Za sedem sledovaných rokov bolo v dvanástich okresoch SR predané celkom 535 082 254 m² poľnohospodárskej pôdy. Podľa druhu pozemku sa na celkovej predanej **výmere** najviac podieľala orná pôda, a to 65,12 %-ami z celkovej predanej výmery. Podiel trvalých trávnych porastov činil 33,91 %. Zastúpenie predaja viníc a sadov bolo minimálne. Vinice boli predávané v 0,20 % a sady v 0,76 % z celkovej predanej výmery pôdy.

Z regionálneho hľadiska najväčšia výmera predanej **poľnohospodárskej pôdy** bola v okrese Topoľčany, čo predstavovalo 24,27 % z celkovej predanej výmery pôdy. Ďalej nasledoval okres Košice-vidiek (20,85 %) a tretí v poradí bol okres Rimavská Sobota (17,11 %). Najmenšia predaná výmera poľnohospodárskej pôdy bola v okrese Svidník (0,84 %) a Banská Bystrica (0,81 %).

Výmera predanej poľnohospodárskej pôdy v rokoch 2007-2013 v dvanástich okresoch SR podľa druhu pozemku

Area of sold agricultural land in period 2007-2013 in twelve districts of Slovakia by type of land

Tab. 1

Okres ¹	Výmera (m ²) ²				
	Poľn. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Dunajská Streda	19 808 764	18 183 425	109 818	92 854	1 422 667
Trnava	50 011 436	45 371 081	246 440	10 474	4 383 441
Nitra	27 899 065	24 047 193	213 815	133 305	3 504 752
Topoľčany	129 865 189	110 314 760	137 724	2 664 722	16 747 983
Liptovský Mikuláš	30 709 538	14 685 350		309 100	15 715 088
Žilina	13 646 426	7 435 119		11 863	6 199 444
Banská Bystrica	4 353 165	1 799 812			2 553 353
Rimavská Sobota	91 539 966	50 014 113	297 105	838 910	40 389 838
Prešov	16 026 251	9 125 341		17 537	6 883 373
Svidník	4 491 495	1 668 454			2 823 041
Košice-okolie	111 584 065	48 303 261	11 468	5 278	63 264 058
Michalovce	35 146 895	17 507 732	53 595	2 000	17 583 568
Spolu ⁸	535 082 254	348 455 641	1 069 965	4 086 043	181 470 605

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty ⁹

1) District, 2) Area, 3) Agricultural land, 4) Arable land, 5) Vineyards, 6) Orchards, 7) Permanent grasslands, 8) Total, 9) Source: RIGC, own calculations

Čo sa týka **ornej pôdy**, najviac jej bolo predané v okrese Topoľčany (31,66 %). S ďalšou značnou výmerou predanej ornej pôdy nasledovali okresy Rimavská Sobota (14,35 %). Košice-okolie (13,86 %) a Trnava (13,02 %). Najmenšie percentá ornej pôdy boli, podobne ako pri poľnohospodárskej pôde, predané v okresoch Banská Bystrica (0,52 %) a Svidník (0,48%). Najväčšia výmera **trvalých trávnych porastov** bola predaná v okrese Košice-vidiek, čo predstavovalo 34,86 % z celkovej predanej výmery TTP. Nasledoval okres Rimavská Sobota (22,26%). Najmenšia výmera predaných TTP bola zaznamenaná v okresoch Banská Bystrica (1,41 %) a Dunajská Streda (0,78 %). Okres Rimavská Sobota patril za obdobie rokov 2007-2013 k okresom s najväčším predajom **viníc** (27,77%). Ďalšie v poradí boli okresy Trnava (23,03 %) a Nitra (19,98 %). Z celkového predaja viníc najmenší podiel predaja (1,07 %) bol v okrese Košice-okolie. Najväčší predaj **sadov**, čo sa týka výmery, bol zaznamenaný v okrese Topoľčany (65,22 %). Ďalšia väčšia výmera predaných sadov bola v okrese Rimavská Sobota, kde podiel predaja predstavoval 20,53 %. Najmenšia výmera sadov bola predaná v okrese Michalovce, len 0,05 %.

Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013

Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch Slovenska za obdobie rokov 2007-2013 mala hodnotu 1,07 EUR.m⁻². V rámci tohto sledovaného obdobia bola najvyššia priemerná trhovú cenu viníc, ktorá činila 1,95 EUR.m⁻². Priemerná trhovú cenu

ornej pôdy mala hodnotu 1,26 EUR.m⁻². Trvalé trávne porasty mali za sledované obdobie priemernú trhovú cenu 0,71 EUR.m⁻² a priemerná trhovú cenu sádov činila 0,68 EUR.m⁻².

Priemerná trhovú cena pôdy v dvanástich vybraných okresoch Slovenska podľa druhu pozemku v rokoch 2007 - 2013					
Average price of land in period 2007-2013 in twelve districts of Slovakia according to type of land					
Okres ¹	Cena v EUR.m ⁻² ²				
	Poľn. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Dunajská Streda	2,04	2,12	4,90	3,92	0,78
Trnava	1,73	1,84	1,04	25,56	0,53
Nitra	2,04	2,16	5,14	1,28	1,08
Topoľčany	0,35	0,28	0,22	0,12	0,83
Liptovský Mikuláš	1,20	1,73		1,57	0,70
Žilina	3,87	5,00		3,37	2,51
Banská Bystrica	3,93	3,36			4,34
Rimavská Sobota	0,47	0,42	0,17	0,17	0,54
Prešov	2,83	3,92		52,01	1,26
Svidník	0,09	0,17			0,04
Košice-okolie	1,18	1,95	0,17	18,53	0,59
Michalovce	0,43	0,74	1,98	0,03	0,12
Spolu ⁸	1,07	1,26	1,95	0,68	0,71

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty ⁹

1) District, 2) Price, 3) Agricultural land, 4) Arable land, 5) Vineyards, 6) Orchards, 7) Permanent grasslands, 8) Total, 9) Source: RIGC, own calculations

Analýza priemernej trhovej ceny **poľnohospodárskej pôdy** z okresného hľadiska ukázala, že za obdobie rokov 2007-2013 mal najvyššiu priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy okres Banská Bystrica a jej hodnota činila 3,93 EUR.m⁻². O niečo nižšia priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy bola zaznamenaná v okrese Žilina a jej hodnota bola 3,87 EUR.m⁻². K okresom s najnižšími priemernými trhovými cenami poľnohospodárskej pôdy patrili: okres Michalovce (0,43 EUR.m⁻²), okres Topoľčany (0,35 EUR.m⁻²) a Svidník (0,09 EUR.m⁻²). Najvyššiu priemernú trhovú cenu **ornej pôdy** mal okres Žilina (5,00 EUR.m⁻²). Nasledoval okres Prešov (3,92 EUR.m⁻²) a Banská Bystrica (3,36 EUR.m⁻²). Okres Banská Bystrica mal aj najvyššiu priemernú trhovú cenu **trvalých trávnych porastov**, ktorej hodnota činila 4,34 EUR.m⁻². Najnižšiu priemernú trhovú cenu TTP (0,04 EUR.m⁻²) mal okres Svidník. Najvyššia priemerná trhovú cenu **viníc** bola zaznamenaná v okrese Nitra a jej hodnota činila 5,14 EUR.m⁻², nasledoval okres Dunajská Streda s priemernou trhovou cenou 4,90 EUR.m⁻². **Sady** boli za najvyššiu priemernú trhovú cenu predávané v okrese Prešov (52,01 EUR.m⁻²), kde sa jednalo o menšie výmery a ďalšia vyššia priemerná trhovú cenu sádov bola zaznamenaná v okrese Trnava, kde jej hodnota činila 25,56 EUR.m⁻².

Medziročné porovnanie vývoja trhu s pôdou v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013

Vývoj počtu a výmery predaných pozemkov

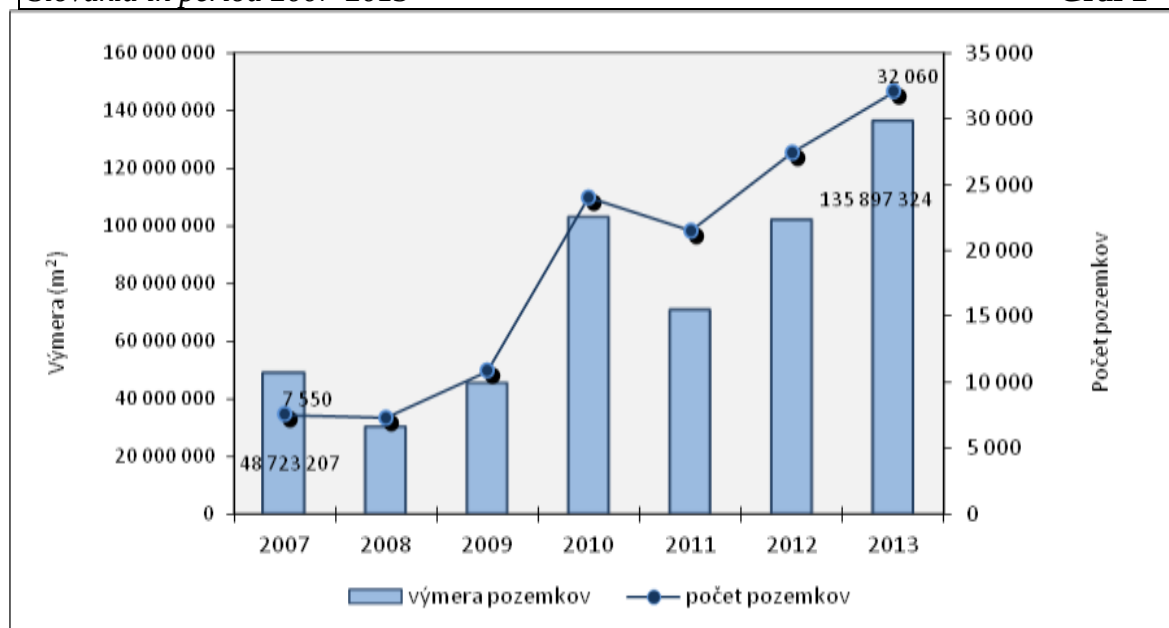
Vývoj **počtu predaných pozemkov** v rokoch 2007-2013 vykazoval kolísavý trend. Oproti počtu pozemkov predaných v roku 2007, ktorý predstavoval 7 550 pozemkov, došlo v roku 2008 k nepatrnému zníženiu počtu predaných pozemkov, ale v nasledujúcom roku sa počet predaných pozemkov opäť čiastočne zvýšil. K výraznejšiemu nárastu počtu predaných pozemkov došlo v roku 2010. V roku 2011 došlo k čiastočnému poklesu počtu predaných pozemkov oproti predošlému roku. V nasledujúcom roku počet predaných pozemkov opäť výraznejšie narástol a v poslednom zo sledovaných rokov bol zaznamenaný najväčší počet predaných pozemkov (32 060) za celé obdobie. Rozdiel v počte pozemkov predaných medzi prvým a posledným monitorovaným rokom činil 24 510 pozemkov.

Aj vo vývoji **výmery predaných pozemkov** v období sledovaných siedmich rokov bol zaznamenaný kolísavý trend, ktorý zhruba kopíroval vývoj počtu predaných pozemkov v danom období. Výraznejší rozdiel vo vývoji sledovaných ukazovateľov bol v období rokov 2007-2009. Kým počet pozemkov bol znížený v roku 2008 oproti roku 2007 a v roku 2009 sa už začal zvyšovať, výmera zostala nižšia oproti roku 2007 aj v roku 2009. Po prechodnom znížení v rokoch 2008-2009 výmera predanej pôdy v roku 2010 veľmi výrazne vzrástla. V roku 2011 predaná výmera opäť trochu poklesla, nie však pod úroveň roku 2007. V období posledných dvoch sledovaných rokov prišlo k značnému nárastu predanej výmery. Rok 2013 predstavuje maximum predanej výmery poľnohospodárskej pôdy za celé sledované obdobie a nárast predanej výmery oproti prvému hodnotenému roku 2007 činil 87 174 117 m².

Vývoj počtu pozemkov a výmery predanej poľnohospodárskej pôdy sumárne za dvanásť okresov Slovenska v rokoch 2007 – 2013

Development of number of plots and area of sold agricultural land in twelve districts of Slovakia in period 2007-2013

Graf 2



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty³

1) Area, 2) Number of plots, 3) Source: RIGC, own calculations

Čo sa týkalo **počtu predaných pozemkov** za obdobie rokov 2007-2013 mal ich vývoj v rámci jednotlivých **okresov** rozdielne trendy a tieto boli väčšinou kolísavé. Najnižšie počty predaných pozemkov boli u väčšiny okresov zaznamenané v rokoch 2007-2009. Nárast počtu predaných pozemkov bol u väčšiny analyzovaných okresov zaregistrovaný v roku 2010, 2012 a predovšetkým v roku 2013. Oproti predchádzajúcemu roku bol najvýraznejší nárast počtu predaných pozemkov v roku 2013 zaznamenaný v okresoch Prešov (o 1 339 pozemkov), Topoľčany (o 1 055 pozemkov) a Liptovský Mikuláš (o 974 pozemkov). Nárast počtu predaných pozemkov bol aj v ďalších okresoch, ako Dunajská Streda, Rimavská Sobota, Banská Bystrica, Nitra. Naopak v niektorých okresoch bol v roku 2013 v porovnaní s predchádzajúcim rokom počet predaných pozemkov nižší. Jednalo sa o okresy Trnava, Žilina a Košice-okolie.

Vývoj počtu predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013 <i>Development of number of sold plots with agricultural land in twelve districts of Slovakia in period 2007-2013</i>								
Tab. 3								
Okres ¹	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007-2013
DS	593	842	336	492	525	408	1 203	4 399
TT	1 074	855	813	1 618	1 638	2 194	1 381	9 573
NR	443	906	1 275	496	611	611	951	5 293
TO	322	225	576	2 196	3 138	4 547	5 602	16 606
LM	1 148	934	3 016	6 666	6 118	6 339	7 313	31 534
ZA	564	703	1 470	4 745	5 225	6 607	6 298	25 612
BB	617	80	183	344	226	297	717	2 464
RS	1 703	1 280	810	387	844	3 618	4 151	12 793
PO	196	260	315	177	152	236	1 575	2 911
SK	5	70	13	283	21	12	220	624
KE	644	696	1 659	5 997	2 091	1 290	1 251	13 628
MI	241	447	382	627	912	1 260	1 398	5 267
Spolu ²	7 550	7 298	10 848	24 028	21 501	27 419	32 060	130 704

Prameň: VUGK, vlastné výpočty ³

1) District, 2) Total, 3) Source: RIGC, own calculations

Analýza vývoja **výmery** predanej poľnohospodárskej pôdy v rokoch 2007-2013 v jednotlivých monitorovaných **okresoch** ukázala, že podobne ako pri vývoji počtu pozemkov aj tu sa prejavil trend kolísavosti, ale nie vždy totožný so sumárom za všetky vybrané okresy. Hoci bol vývoj výmery v jednotlivých okresoch individuálny, vo väčšine sledovaných okresov najnižšie hodnoty výmery predanej poľnohospodárskej pôdy počas sledovaného obdobia boli zaznamenané v rokoch 2007-2009, podobne ako tomu bolo pri počte predaných pozemkov. Nárast predanej výmery v mnohých z hodnotených okresov bol viditeľný v roku 2010, u viacerých okresov pokračoval aj v roku 2011. Najväčšie výmery predanej pôdy boli vo väčšine sledovaných okresov výberového súboru zaregistrované v rokoch 2012-2013. V tomto období u prevažného počtu okresov nastal aj značný nárast predanej výmery pôdy.

Iba u minimálneho počtu okresov, ku ktorým možno zaradiť napr. okres Košice-okolie, bol v tomto období zaznamenaný pokles predanej výmery pôdy.

Vývoj predanej výmery poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013 <i>Development of sold area of agricultural land in twelve districts of Slovakia in period 2007-2013</i>								
								Tab. 4
Okres ¹	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007-2013
DS	4 227 508	2 740 689	2 440 288	2 211 725	3 151 227	3 413 401	1 623 925	19 808 763
TT	6 815 053	3 201 836	2 583 298	9 385 402	8 839 318	10 809 405	8 377 124	50 011 436
NR	2 206 258	4 281 722	6 023 098	2 675 105	4 759 639	3 149 925	4 803 318	27 899 065
TO	10 162 796	4 574 058	4 616 167	15 785 842	21 510 914	31 207 507	42 007 905	129 865 189
LM	2 044 447	994 023	3 185 043	5 876 692	5 224 257	6 813 102	6 571 974	30 709 538
ZA	1 628 042	1 386 278	2 333 650	1 325 200	2 217 563	3 472 527	1 283 166	13 646 426
BB	1 146 057	37 297	436 857	196 174	267 533	302 048	1 967 199	4 353 165
RS	13 947 109	6 550 250	2 459 860	4 933 099	3 537 668	15 130 791	44 981 189	91 539 966
PO	1 352 298	849 953	2 889 555	950 429	343 684	566 248	9 074 084	16 026 251
SK	42 467	157 423	208 806	2 646 152	128 265	110 069	1 198 313	4 491 495
KE	4 045 578	3 703 924	16 877 957	51 119 993	15 101 223	12 377 642	8 357 748	111 584 065
MI	1 105 594	1 718 139	1 115 205	5 653 906	5 590 161	14 312 511	5 651 379	35 146 895
Spolu ²	48 723 207	30 195 592	45 169 784	102 759 719	70 671 452	101 665 176	135 897 324	535 082 254

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty ³

1) District, 2) Total, 3) Source: RIGC, own calculations

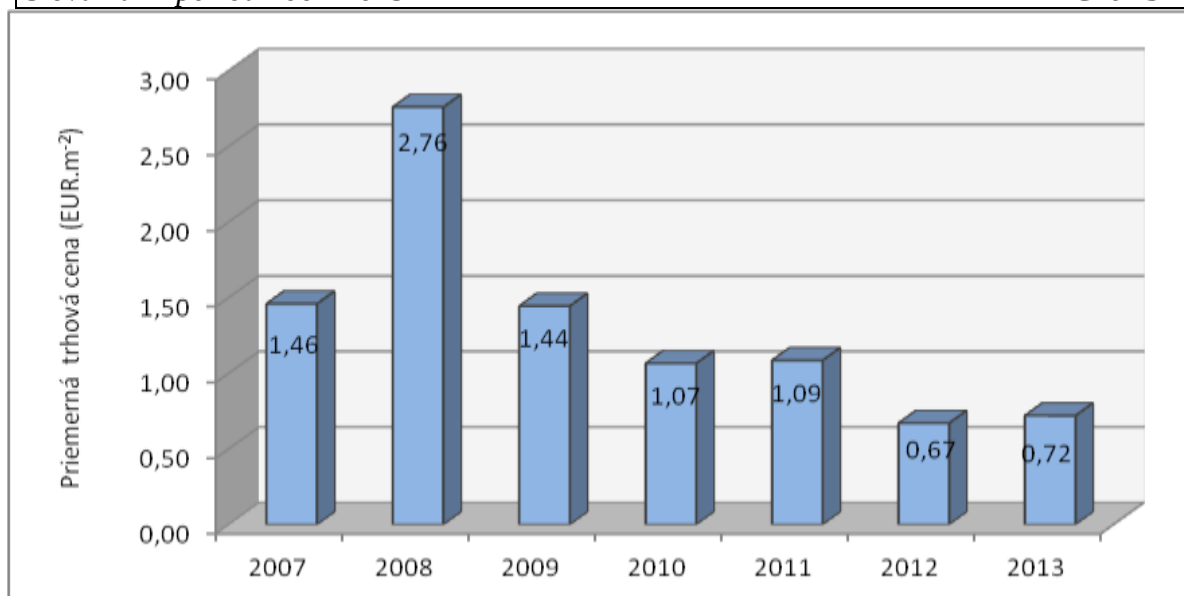
Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v monitorovaných dvanástich okresoch SR v rokoch 2007-2013

Analýza priemernej trhovej ceny pozemkov s poľnohospodárskou pôdou sumárne za dvanásť okresov v období rokov 2007-2013 bez rozlíšenia veľkostných kategórií ukázala, že vývoj priemernej trhovej ceny bol kolísavý, ale v konečnom dôsledku ho možno hodnotiť ako klesajúci. Na začiatku sledovaného obdobia mala priemerná trhovú cenu hodnotu 1,46 EUR.m⁻². Najvyššiu hodnotu (2,76 EUR.m⁻²) počas monitorovaného obdobia dosiahla priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v roku 2008. V nasledujúcom roku prišlo k jej poklesu až pod úroveň roku 2007. Aj v ďalších rokoch pokračoval pokles priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy s miernymi nárastmi v rokoch 2011 a 2013. V roku 2012 bola u priemernej trhovej ceny PP zaznamenaná najnižšia hodnota (0,67 EUR.m⁻²) počas celého hodnoteného obdobia. Rozdiel medzi priemernou trhovou cenou v roku 2012 a trhovou cenou v roku 2008, kedy dosiahla najvyššiu hodnotu, činil 2,09 EUR.m⁻². Priemerná trhovú cenu v poslednom sledovanom roku narástla oproti predchádzajúcemu roku o 0,05 EUR.m⁻².

Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy sumárne za dvanásť okresov Slovenska v rokoch 2007 – 2013

Development of average market price of agricultural land total in twelve districts of Slovakia in period 2007-2013

Graf 3



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty²

1) Average market price (EUR per m²), 2) Source: RIGC, own calculations

V rámci jednotlivých okresov SR v rokoch 2007-2013 vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy vykazoval značne rozdielny a prevažne kolísavý trend. V polovici monitorovaných okresov (Dunajská Streda, Trnava, Nitra, Topoľčany, Liptovský Mikuláš, Košice-okolie) bola priemerná tržobná cena na maximálnej úrovni v roku 2008, v ďalších (Žilina, Michalovce) mala najvyššiu hodnotu v roku 2007. V roku 2011 mal najvyššiu hodnotu priemernej trhovej ceny okres Prešov. U okresov Banská Bystrica a Svidník boli maximálne hodnoty priemernej trhovej ceny dosiahnuté v roku 2012. V poslednom sledovanom roku 2013 mal najvyššiu priemernú tržobnú cenu za celé hodnotené obdobie jediný okres a to Rimavská Sobota. Najnižšie priemerné tržobné ceny poľnohospodárskej pôdy boli vo viac ako polovici okresov zaznamenané v poslednom hodnotenom roku. Vo dvoch okresoch (Rimavská Sobota a Prešov) naopak na začiatku sledovaného obdobia v roku 2007. V okrese Žilina bola najnižšia hodnota priemernej trhovej ceny v roku 2009 a okres Košice-vidiek mal najnižšiu priemernú tržobnú cenu PP v roku 2012. Okres Topoľčany mal v období rokov 2007-2013 zaznamenané dve rovnaké minimálne hodnoty priemernej trhovej ceny, a to v roku 2010 i v poslednom hodnotenom roku 2013.

Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013

Development of average market price of agricultural land in twelve districts of Slovakia in period 2007-2013

Tab. 5

Okres ¹	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007-2013
DS	1,64	3,09	1,83	2,62	2,34	1,81	0,75	2,04
TT	2,94	6,40	2,91	2,07	0,96	0,67	0,39	1,73
NR	2,31	4,89	1,93	2,30	1,36	1,56	0,38	2,04
TO	0,33	1,02	0,68	0,18	0,68	0,30	0,18	0,35
LM	4,19	4,83	1,51	0,90	0,70	0,77	0,69	1,20
ZA	4,88	3,22	2,75	4,73	4,37	3,47	4,68	3,87
BB	5,06	5,25	2,77	5,28	7,07	8,09	2,31	3,93
RS	0,11	0,16	0,15	0,45	0,23	0,27	0,74	0,47
PO	0,76	4,25	1,69	1,91	6,41	6,34	3,11	2,83
SK	0,08	0,50	0,11	0,04	0,27	1,38	0,01	0,09
KE	2,14	3,49	1,13	1,13	1,04	0,80	0,93	1,18
MI	1,97	0,98	1,50	0,15	1,04	0,19	0,05	0,43
Spolu ²	1,46	2,76	1,44	1,07	1,09	0,67	0,72	1,07

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty ³

1) District, 2) Total, 3) Source: RIGC, own calculations

Hodnotenie faktorov ovplyvňujúcich výšku trhovej ceny pôdy v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013

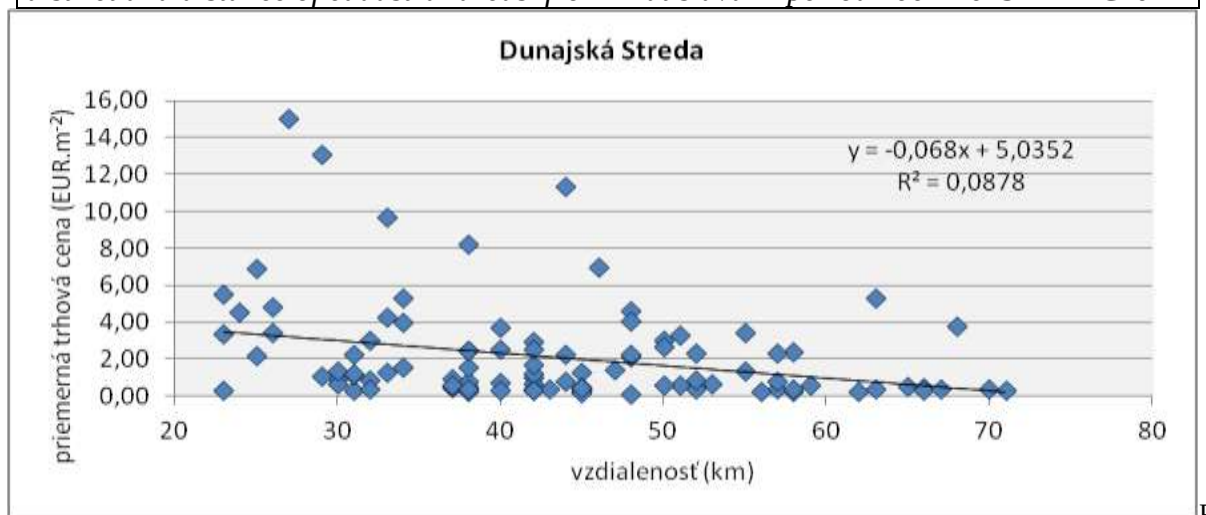
Na účely analýzy boli z radu možných faktorov vplývajúcich na výšku trhovej ceny pôdy vybrané: vzdialenosť katastrálneho územia/pozemku od väčších sídiel a veľkosť pozemku. Hodnotenie bolo uskutočnené v troch vybraných okresoch Slovenska. Zo západného Slovenska to bol okres Dunajská Streda, zo stredného Slovenska okres Banská Bystrica a predstaviteľom východného Slovenska bol okres Košice-okolie.

Podkladom pre korelačnú analýzu boli priemerné trhové ceny katastrálnych území okresu Dunajská Streda a vzdialenosti týchto katastrálnych území od mesta Bratislava. Celkovo boli na uskutočnenie analýzy použité hodnoty zo 104 katastrálnych území. I keď hodnota vypočítaného korelačného koeficientu -0,29639 poukázala na malú závislosť, v konečnom testovaní bola závislosť medzi sledovanými premennými potvrdená. Hodnota regresného koeficientu mala zápornú hodnotu, ktorá vyjadruje negatívnu závislosť. Priemerné trhové ceny poľnohospodárskej pôdy sú vyššie, čím je vzdialenosť katastrálneho územia k Bratislave menšia. Výsledok vplyvu vzdialenosti na trhovú cenu pozemku v okrese Dunajská Streda bol predpokladaný z dôvodu blízkosti Bratislavy ako najvýznamnejšieho odbytišťa poľnohospodárskej produkcie a zároveň mesta s množstvom pracovných príležitostí. Pozemky v bezprostrednej blízkosti hlavného mesta sú v mnohých prípadoch vyňaté z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a sú využívané na nepoľnohospodárske, zväčša stavebné účely. V obciach v blízkosti Bratislavy narastá individuálna aj komerčná výstavba, ktorá sa premietla v trhovej cene pozemkov.

Vzťah medzi priemernou trhovou cenou pôdy v katastrálnych územiach okresu Dunajská Streda za roky 2007- 2013 a vzdialenosťou katastrálnych území od mesta Bratislava

Relation between average market price of land in cadastral areas of Dunajská Streda district and distance of cadastral areas from Bratislava in period 2007-2013

Graf 4



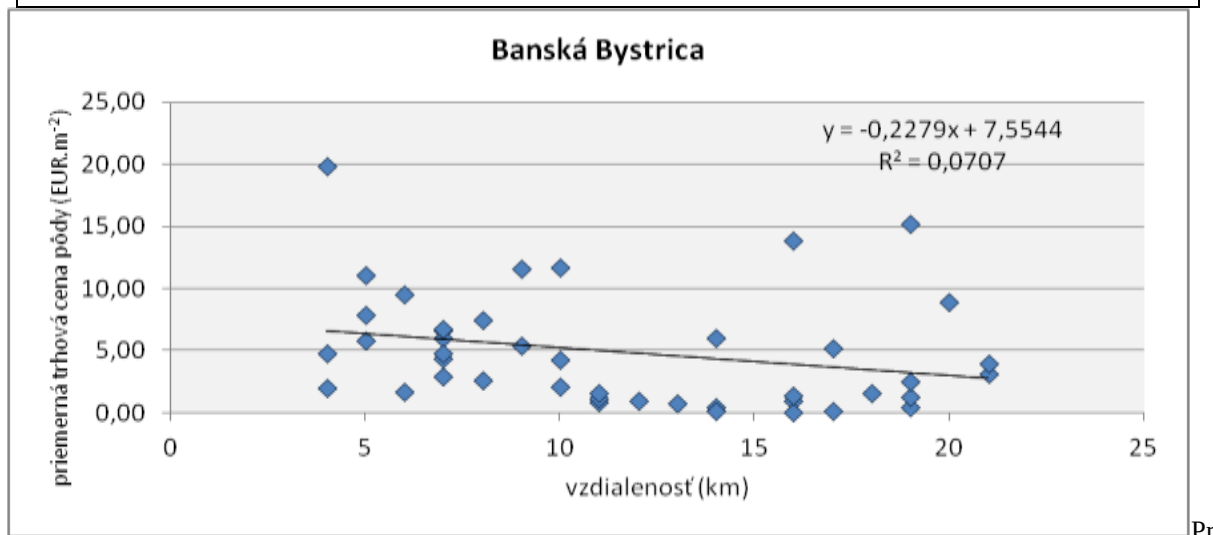
Prameň: VÚGK, vlastné výpočty³ 1) average market price, 2) distance (km), 3) Source: RIGC, own calculations

V ďalšom okrese boli hodnotené vzdialenosti jednotlivých katastrálnych území od hlavného okresného a zároveň hlavného mesta Banskobystrického kraja - Banskej Bystrice. Na analýzu boli použité dáta o priemernej trhovej cene v 46 katastrálnych územiach okresu. Hodnotenie súboru dát pomocou korelačnej analýzy poukázalo na malú závislosť medzi premennými na základe nízkej hodnoty korelačného koeficientu (-0,26584). Následné testovanie lineárnej nezávislosti premenných súboru nepotvrdilo vzťah premenných ani na jednej z hladín významnosti. V okrese Banská Bystrica bola údajová základňa na analýzu menšieho rozsahu a viaceré katastrálne územia mali zhodné vzdialenosti od okresného mesta. Výsledok analýzy ukázal, že v tomto okrese nemá vzdialenosť katastrálnych území od mesta Banská Bystrica štatisticky významný vplyv na výšku priemernej trhovej ceny. Možno predpokladať, že tu existujú iné významnejšie vplyvy na výšku trhovej ceny, ako napríklad atraktivnosť územia z hľadiska rekreácie, turizmu a zimných športov.

Vzťah medzi priemernou trhovou cenou pôdy v katastrálnych územiach okresu Banská Bystrica za roky 2007- 2013 a vzdialenosťou katastrálnych území od mesta Banská Bystrica

Relation between average market price of land in cadastral areas of Banská Bystrica district and distance of cadastral areas from Banská Bystrica town in period 2007-2013

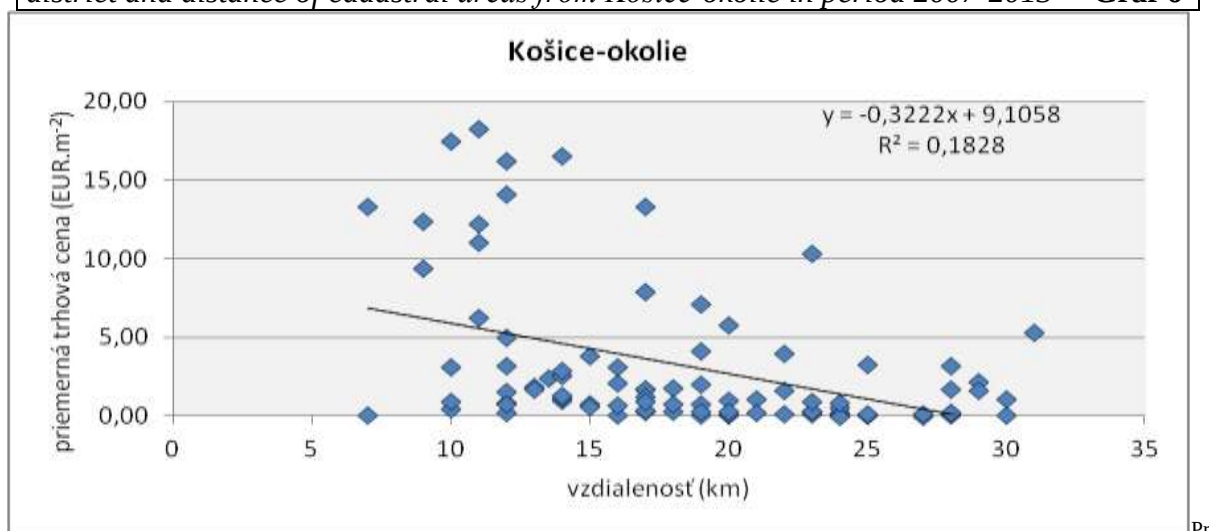
Graf 5



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty³ 1) average market price, 2) distance, 3) Source: RIGC, own calculations

Tretím analyzovaným okresom bol okres Košice-okolie, kde na účely analýzy boli použité hodnoty zo súboru 89 katastrálnych území. Vypočítaná hodnota korelačného koeficientu (-0,42757) bola najvyššia z troch hodnotených okresov a poukázala na strednú závislosť medzi premennými. Na základe testovania sa potvrdila štatisticky významná závislosť, čiže vzdialenosť katastrálnych území od hlavného mesta okresu vplýva na výšku trhovej ceny. V okrese Košice-okolie má na výsledok, pravdepodobne ako v okrese Dunajská Streda, vplyv možnosť zamestnania a kultúrneho vyžitia v hlavnom okresnom a zároveň krajskom meste. V katastrálnych územiach najbližších k hlavnému mestu dvíha priemernú trhovú cenu transformácia poľnohospodárskej pôdy na stavebné účely. Niektoré katastrálne územia blízko okresného mesta sú okrem individuálnej výstavby využívané aj na ďalšie stavebné účely (logistické a nákupné centrá).

Vzťah medzi priemernou trhovou cenou pôdy v katastrálnych územiach okresu Košice-okolie za roky 2007- 2013 a vzdialenosťou katastrálnych území od mesta Košice
Relation between average market price of land in cadastral areas of Košice-okolie district and distance of cadastral areas from Košice-okolie in period 2007-2013 **Graf 6**



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty³

1) average market price, 2) distance, 3) Source: RIGC, own calculations

Ďalším hodnoteným faktorom vplývajúcim na výšku trhovej ceny pôdy bola veľkosť predávaného pozemku. Tento faktor bol analyzovaný rovnako ako vzdialenosť katastrálnych území v súbore troch vyššie uvedených okresov.

Na korelačnú analýzu boli použité náhodne vybrané hodnoty zo súboru údajov získaných z katastra nehnuteľností o transakciách s pôdou, a to údaje o veľkosti predávanej parcely a jej trhovej cene. Parcely boli vybrané zo sumárnej databázy údajov za jednotlivé okresy, nerozlišujúc veľkostné kategórie, katastrálne územia a druh pozemku. V okrese Dunajská Streda bolo na analýzu vybraných 381 údajov, v okrese Banská Bystrica to bolo 258 údajov a údaje použité na analýzu z okresu Košice-okolie boli v počte 333. Vo všetkých troch okresoch bola na základe vypočítaného korelačného koeficientu, ktorého hodnota bola v okrese Dunajská Streda 0,18223, v okrese Banská Bystrica 0,17744 a v okrese Košice-okolie 0,27042 a záverečným testovaním lineárnej nezávislosti súboru na hladinách významnosti 0,05 a 0,01 potvrdená lineárna závislosť medzi premennými, teda veľkosťou parcely a výškou trhovej ceny za parcelu.

Rozčlenenie súborov použitých k analýze v jednotlivých okresoch na súbory podľa veľkostných kategórií (do 1 ha a nad 1 ha) a uskutočnenie analýz zvlášť v každej veľkostnej kategórii prinieslo nové výsledky. Analýza vplyvu veľkosti parcely na trhovú cenu pôdy v okrese Dunajská Streda v kategórii pozemkov do 1 ha nepotvrdila štatisticky významnú závislosť medzi cenou parcely a jej veľkosťou. Regresný koeficient pri analýze tejto veľkostnej kategórie nadobudol zápornú hodnotu, čo poukazovalo na negatívnu závislosť (malá parcela – vysoká cena). Táto závislosť pri testovaní lineárnej nezávislosti a významnosti koeficienta korelácie však nebola potvrdená ani na jednej hladine významnosti. Naopak pri analýze súboru pozemkov veľkostnej kategórie nad 1 ha bola potvrdená štatisticky významná závislosť medzi veľkosťou parcely a jej trhovou cenou.

V okrese Banská Bystrica analýzou súborov pozemkov do 1 ha a nad 1 ha bola potvrdená závislosť medzi veľkosťou parcely a trhovou cenou poľnohospodárskej pôdy u oboch veľkostných kategórií. Hodnota korelačného koeficientu, ktorá činila vo veľkostnej kategórii do 1 ha 0,56032 a vo veľkostnej kategórii nad 1 ha 0,61371, poukazovala na značnú závislosť premenných.

Výsledky analýzy v okrese Košice-okolie potvrdili závislosť medzi premennými vo veľkostnej kategórii pozemkov do 1 ha. Vo veľkostnej kategórii nad 1 ha bola hodnota korelačného koeficientu 0,08845 a testovanie lineárnej nezávislosti nepotvrdilo závislosť medzi veľkosťou parcely a jej cenou ani na jednej z hladín významnosti. Na tento výsledok mohli mať vplyv predaje väčších výmer v niektorých katastrálnych územiach za tzv. symbolickú cenu napr. obciam, občianskym združeniam a občanom postihnutým živelnou katastrofou.

Záver

V dvanástich vybraných okresoch SR bolo za obdobie rokov 2007-2013 predané 130 704 pozemkov s poľnohospodárskou pôdou. V rámci tohto počtu predstavovali pozemky s ornou pôdou 66,77 %, pozemky s trvalými trávnyimi porastmi 32,61 %. Počet predaných pozemkov u viníc činil 0,47 %, u sádov len 0,15 %.

Sledovanie počtu predaných pozemkov v rámci jednotlivých okresov ukázalo, že najväčší počet pozemkov s poľnohospodárskou pôdou bol predaný v okrese Liptovský Mikuláš, čo predstavovalo 24,13 % z celkového počtu predaných pozemkov. Nasledoval okres Žilina s 19,60 % predaných pozemkov. Najmenej pozemkov s poľnohospodárskou pôdou bolo predaných v okresoch Banská Bystrica (1,89 %) a Svidník (0,48 %).

Za sledované roky bolo v dvanástich okresoch SR predané celkom 535 082 254 m² poľnohospodárskej pôdy. Podľa druhu pozemku sa na celkovej predanej výmere najviac podieľala orná pôda, a to 65,12 %-ami z celkovej predanej výmery. Podiel trvalých trávnych porastov činil 33,91 %. Vinice boli predávané v 0,20 % a sady v 0,76 % z celkovej predanej výmery pôdy.

Z regionálneho hľadiska najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy bola predaná v okrese Topoľčany, čo predstavovalo 24,27 % z celkovej predanej výmery pôdy. Ďalej nasledoval okres Košice-vidiek (20,85 %) a tretí v poradí bol okres Rimavská Sobota (17,11 %). Najmenšia predaná výmera poľnohospodárskej pôdy bola v okrese Svidník (0,84 %) a Banská Bystrica (0,81 %).

Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch Slovenska za obdobie rokov 2007-2013 mala hodnotu 1,07 EUR.m⁻². Najvyššia priemerná trhovú cenu bola u viníc a činila 1,95 EUR.m⁻². Priemerná trhovú cenu ornej pôdy mala hodnotu 1,26 EUR.m⁻². Trvalé trávne porasty mali za sledované obdobie priemernú trhovú cenu 0,71 EUR.m⁻² a priemerná trhovú cenu sádov činila 0,68 EUR.m⁻².

V hodnotení výšky priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy podľa okresného hľadiska mal najvyššiu priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy okres Banská Bystrica a jej hodnota činila 3,93 EUR.m⁻². O niečo nižšia priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy bola zaznamenaná v okrese Žilina, kde jej hodnota bola 3,87

EUR.m⁻². K okresom s najnižšími priemernými trhovými cenami poľnohospodárskej pôdy patrili: okres Michalovce (0,43 EUR.m⁻²), okres Topoľčany (0,35 EUR.m⁻²) a Svidník (0,09 EUR.m⁻²).

Vývoj počtu predaných pozemkov v rokoch 2007-2013 vykazoval kolísavý trend. Počet pozemkov predaných v roku 2007 predstavoval 7 550 pozemkov. K výraznejšiemu nárastu počtu predaných pozemkov došlo v roku 2010. V roku 2011 došlo k čiastočnému poklesu počtu predaných pozemkov oproti predošlému roku. V nasledujúcom roku počet predaných pozemkov opäť výraznejšie narástol a v poslednom zo sledovaných rokov bol zaznamenaný najväčší počet predaných pozemkov (32 060) za celé obdobie. Celkovo mal vývoj pozemkov za sledované obdobie stúpajúci trend.

Aj vo vývoji výmery predaných pozemkov v období sledovaných siedmich rokov bol zaznamenaný kolísavý trend, ktorý zhruba kopíroval vývoj počtu predaných pozemkov a v konečnom hodnotení ho možno taktiež označiť za rastúci. Rozsah predanej výmery poľnohospodárskej pôdy v roku 2007 v nasledujúcich dvoch rokoch poklesol a výraznejšie sa začal zvyšovať v roku 2010. V roku 2011 predaná výmera opäť trochu poklesla, nie však pod úroveň roku 2007. V období posledných dvoch sledovaných rokov prišlo k značnému nárastu predanej výmery. Rok 2013 predstavuje maximum predanej výmery poľnohospodárskej pôdy za celé sledované .

Vývoj priemernej trhovej ceny v období rokov 2007-2013 za súbor dvanásť okresov bol kolísavý, ale v konečnom dôsledku ho možno hodnotiť ako klesajúci. Na začiatku sledovaného obdobia mala priemerná trhovú cenu hodnotu 1,46 EUR.m⁻². Najvyššiu hodnotu (2,76 EUR.m⁻²) počas monitorovaného obdobia dosiahla priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v roku 2008. V roku 2012 bola zaznamenaná najnižšia hodnota (0,67 EUR.m⁻²) priemernej trhovej ceny počas celého obdobia. V nasledujúcom roku (poslednom sledovanom) priemerná trhovú cenu pôdy narástla oproti predchádzajúcemu roku o 0,05 EUR.m⁻².

Výsledky analýzy v troch vybraných okresoch (zo západného Slovenska to bol okres Dunajská Streda, zo stredného Slovenska okres Banská Bystrica a z východného Slovenska okres Košice-okolie) na vplyv vybraných faktorov na výšku trhovej ceny pôdy potvrdili v dvoch okresoch závislosť (negatívnu) medzi vzdialenosťou pozemku od väčšieho sídla a výškou priemernej trhovej ceny. Vo všetkých vybraných okresoch bola potvrdená závislosť medzi veľkosťou parcely a jej trhovou cenou.

Literatúra

- [1] Správa o poľnohospodárstve a potravinárstve v Slovenskej republike za rok 2012
- [2] BANDLEROVÁ, A.: Trh s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku a vo vybraných štátoch EÚ. In: Medzinárodný vedecký seminár k aktuálnym otázkam v poľnohospodárskom a potravinárskom komplexe, Nitra: SPU, 2000, s.22-27. ISBN 80-7137-722-8

- [3] BUDAY, Š. – VILČEK, J.: Kategorizácia a hodnotenie poľnohospodárskych pozemkov na Slovensku (Clasification and Evaluation of Agricultural Land in Slovakia). Mendelova univerzita, Brno, 2013, 130 s., tab. 60, obr. 47. ISBN 978-80-7375-789-2
- [4] BARAN, T., BANDLEROVÁ, A., TAKÁČ, I., STRAŇÁK, P.: Neľahká situácia na trhu s pôdou. In: Naše pole, ISSN 1335-2466-XVI, č.8 (2012), s.14-15.

Došlo 29. 12. 2014

Ing. Gabriela GRAUSOVÁ

Ing. Michal BUDAY

Ing. Vladimír RYBÁR

Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum (NPPC – VÚEPP)

Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva, Trenčianska 55,
824 80 Bratislava, SR

tel. +421 (0)2 58243 248 e-mail gabriela.grausova@vuepp.sk

tel. +421 (0)2 58243 302 e-mail michal.buday@vuepp.sk

tel. +421 (0)2 58243 311 e-mail vladimir.rybar@vuepp.sk
