

Štefan Buday - Gabriela Grausová - Tatiana Čičová

Hodnotenie vývoja trhu s poľnohospodárskou pôdou v dvanástich okresoch Slovenska v období rokov 2007-2012

Evaluation of the Agricultural Land Market Development in Twelve Districts of Slovakia in the period 2007-2012

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 been running 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 six year period (2007-2012). During this period were together for all twelve districts sold 39 918.49 hectares of agricultural land. The largest area of agricultural land was sold in Košice-viceinity and this area represented about quarter (25.86 %) of the total sold land area. The most sold plots (92 351) were within the size category up to 1 ha and the average market price for the set of twelve districts in the observed period was 1.19 EUR.m⁻².

Key words *number and area of plots – average market price of agricultural land – transactions on the agricultural land market – size categories of plots – 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 šesť rokov (2007-2012) v dvanástich okresoch Slovenska. Za toto obdobie bolo sumárne za všetkých dvanásť okresov predané 39 918,49 ha poľnohospodárskej pôdy. Najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy bola predaná v okrese Košice-okolie a táto výmera predstavovala cca štvrtinu (25,86 %) z celkovej predanej výmery pôdy. Najviac predaných pozemkov (92 351) spadalo do veľkostnej kategórie do 1 ha a priemerná trhovú cenu za súbor dvanástich okresov za hodnotené obdobie činila 1,19 EUR.m⁻².

Kľúčové slová počet a výmera pozemkov - priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy - transakcie na trhu s poľnohospodárskou pôdou - veľkostné kategórie pozemkov - vybrané regióny Slovenska

Rozdrobenosť pôdy v rámci vlastníckych vzťahov významne obmedzuje trh. Prevažná väčšina pôdy je dnes v prenájme. Pokiaľ je záujem o kúpu pôdy na poľnohospodárske využitie, naráža záujemca na viacero problémov. Množstvo vlastníkov na relatívne malých výmerách sťažuje uzatváranie kúpno-predajných zmlúv. Taktiež nájomné zmluvy, uzatvárané minimálne na 5 rokov, zaťažujú vlastníkov, ktorí musia nájomcovi rok dopredu oznámiť zrušenie zmluvy. Ďalším dôvodom, obmedzujúcim trh s pôdou, sú vysoké transakčné náklady (Baran, T. a kol., 2012).

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 (Buday, Š., Vilček, J., 2013).

Vo vlastníctve súkromných osôb je 75 % poľnohospodárskej pôdy, pod kontrolou štátu, v správe Slovenského pozemkového fondu zostáva naďalej 25 % poľnohospodárskej pôdy, uvádzajú výsledky výskumu Katedry práva na FEŠRR SPU (Bandlerová, A. a kol., 2011). Táto skutočnosť ovplyvňuje tak trh s poľnohospodárskou pôdou, ako aj výšku vyplácaného nájmu. Naďalej pretrvávajú problémy, akými sú hlavne: vysoké percento poľnohospodárskej pôdy v správe štátu, rozdrobenosť poľnohospodárskej pôdy, problémy so stanovením ceny poľnohospodárskej pôdy, rozdielna regionálna politika pri vyberaní daní za poľnohospodársku pôdu, neukončené pozemkové úpravy.

Na základe členenia predaných pozemkov do dvoch veľkostných kategórií (do 1 ha a nad 1 ha) bolo v kategórii pozemkov do 1 ha v päťročnom sledovanom období predaných 93,77 % z celkového počtu pozemkov. Hodnotenie výšky priemernej trhovej ceny podľa veľkostných kategórií pozemkov ukázalo, že pozemky veľkostnej kategórie do 1 ha boli predávané za vyššie priemerné trhové ceny (Buday, Š. a kol., 2013).

Významnou brzdou pre rozvinutie trhu s poľnohospodárskou pôdou v ČR zostáva veľmi rozdrobené vlastníctvo pôdy, nemožnosť presnej identifikácie mnohých vlastnených pozemkov a ich lokalizácia vnútri honov bez možnosti prístupu (Vilhelm, V. a kol., 2013).

V ČR mal na výrazné oživenie trhu s poľnohospodárskou pôdou vplyv predovšetkým masový predaj poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu a čiastočne i predaj súkromnej pôdy v rámci programu PGRLF „Půda“. Rozsah predávanej a nakupovanej poľnohospodárskej pôdy v posledných šiestich rokoch nemá obdobu ani v jednej z krajín EÚ. Z hľadiska početnosti predajov bol najväčší počet predaných a nakúpených pozemkov do 0,1 ha, najmenší počet predajov bol u pozemkov nad 10 ha (Němec, J., 2011).

Metodický postup

V riešenej problematike boli analyzované a vyhodnotené dáta (druh pozemkov, počet pozemkov, celková výmera pozemkov, priemerná trhovú cena pozemkov) sumárne za obdobie rokov 2007-2012 v súbore dvanástich okresov SR. Jednalo sa o analýzu dát z kúpno-predajných zmlúv, týkajúcich sa prevodov poľnohospodárskej pôdy, ohlásených na vklad do katastra nehnuteľností v okresoch: Dunajská Streda, Topoľčany, Trnava, Nitra, Liptovský Mikuláš, Žilina, Banská Bystrica, Rimavská Sobota, Prešov, Svidník, Košice-okolie a Michalovce.

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.

K riešeniu problematiky boli ďalej využité údaje z Bonitačnej banky dát o úradnom ocenení pôdneho fondu na úrovni najnižšej oceňovacej jednotky – bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ), katastrálneho územia, regiónu a pod. Transformácia dát a ich spracovanie bolo vykonané s použitím operačného systému UNIX, databázového systému INFORMIX a štruktúrovaného dotazovacieho jazyka SQL. Pre štatistické vyhodnotenie boli aplikované analytické nástroje programu Excel, ako aj štatistický software SPSS a software NCSS (Number Cruncher Statistical Software) (Hintze, J. L., 2005) .

Vlastná práca

Analýza výmery a počtu predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v dvanástich okresoch SR v období rokov 2007-2012

V rámci 6-ročného monitorovania transakcií s poľnohospodárskou pôdou v 12-tich okresoch SR bolo za toto obdobie sumárne predané 399 184 930 m² (39 918,43 ha) poľnohospodárskej pôdy. Z hľadiska druhu pozemku bola v celkovej predanej výmere najviac zastúpená orná pôda (66,05 %), trvalé trávne porasty tvorili 33,35 %. Zastúpenie predaja sádov a viníc v období rokov 2007-2012 bolo v oveľa menšom rozsahu.

Podľa zastúpenia predanej poľnohospodárskej pôdy v jednotlivých okresoch SR bola najväčšia výmera PP predaná v okrese Košice-okolie a to 25,86 % z celkovej predanej výmery pôdy. Ďalšia veľká výmera PP bola predaná v okrese Topoľčany (22,01 %), nasledovali okresy Rimavská Sobota (11,66 %) a Trnava (10,43 %).

Výmera predanej poľnohospodárskej pôdy v 12-tich okresoch SR podľa druhu pozemku v rokoch 2007-2012***Sold agricultural land area in 12 districts of the Slovak Republic by land parcel category in years 2007-2012*****Tab. 1**

Okres ¹	Výmera (m ²) ²				
	Poľn. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Dunajská Streda	18 184 838	16 741 844	109 818	79 703	1 253 473
Trnava	41 634 312	38 286 316	221 866	10 474	3 115 656
Nitra	23 095 747	19 538 617	176 386	133 305	3 247 439
Topoľčany	87 857 284	74 638 461	88 988	152 635	12 977 200
Liptovský Mikuláš	24 137 564	11 947 038	—	304 276	11 886 250
Žilina	12 363 260	6 527 597	—	10 755	5 824 907
Banská Bystrica	2 385 966	907 413	—	—	1 478 553
Rimavská Sobota	46 558 777	30 267 638	248 200	760 428	15 282 511
Prešov	6 952 167	5 247 727	—	—	1 704 440
Svidník	3 293 182	1 111 371	—	—	2 181 811
Košice-okolie	103 226 317	44 379 509	11 468	5 278	58 830 062
Michalovce	29 495 516	14 083 311	53 595	—	15 358 610
Spolu ⁸	399 184 930	263 676 843	910 321	1 456 854	133 140 912

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty⁹

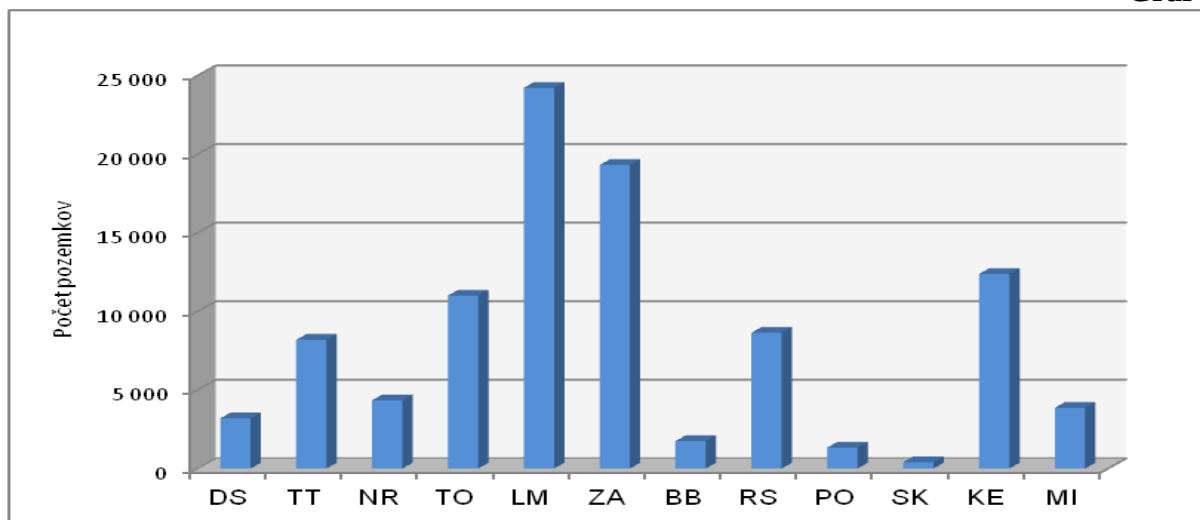
1) District, 2) Land area, 3) Agricultural land, 4) Arable land, 5) Vineyards, 6) Orchards, 7) Permanent grasslands, 8) Total, 9) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Čo sa týka počtu predaných pozemkov, v sledovanom období bolo celkovo v súbore 12-tich okresov predaných 98 644 pozemkov s poľnohospodárskou pôdou. Najväčší počet pozemkov s poľnohospodárskou pôdou bol predaný v okrese Liptovský Mikuláš, a to 24,55 % z celkového počtu predaných pozemkov. Druhý v poradí bol okres Žilina s 19,58 % predaných pozemkov. Najmenší počet pozemkov bol predaný v okrese Svidník (0,41 %).

Počet predaných pozemkov v 12-tich okresoch SR v rokoch 2007-2012

Number of sold land parcels in 12 districts of the Slovak Republic in years 2007-2012

Graf 1



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty¹

1/ Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Počet pozemkov – Number of land parcels

Veľkostná štruktúra predaných pozemkov

V sledovanom súbore dvanástich okresov SR bolo v kategórii pozemkov *do 1 ha* predaných 93,62 % z celkového počtu pozemkov. Podiel predanej výmery z celkovej predanej výmery v tejto kategórii činil len 33,15 %. Priemerná veľkosť pozemku v tejto veľkostnej kategórii bola 1 433 m². Počet predaných pozemkov vo veľkostnej kategórii pozemkov *nad 1 ha* predstavoval iba 6,38 %. Rozsah predanej výmery v tejto veľkostnej kategórii bol naopak väčší a činil 66,85 % z celkovej predanej výmery. V tejto veľkostnej kategórii bola priemerná veľkosť pozemku 42 404 m².

Počet, výmera a priemerná veľkosť pozemkov vo veľkostných kategóriách (do 1 ha a nad 1 ha) v rokoch 2007-2012**Amount, area and average size of land parcels in size categories (up to 1 hectare and above 1 hectare) in years 2007-2012****Tab. 2**

Veľkosť pozemku (m ²) ¹		Počet pozemkov ⁴	Podiel počtu (%) ⁵	Výmera pôdy (m ²) ⁶	Podiel výmery (%) ⁷	Priemerná veľkosť pozemku (m ²) ⁸
nad ²	do ³					
0	100	23 267	23,59	663 532	0,17	29
100	1 000	33 846	34,31	15 880 040	3,98	469
1 000	2 500	17 243	17,48	28 298 719	7,09	1 641
2 500	5 000	10 945	11,10	38 665 784	9,69	3 533
5 000	10 000	7 050	7,15	48 830 279	12,23	6 926
do 1 ha		92 351	93,62	132 338 353	33,15	1 433
10 000	20 000	3 545	3,59	48 244 862	12,09	13 609
20 000	50 000	1 761	1,79	52 164 965	13,07	29 622
50 000	100 000	494	0,50	34 631 422	8,68	70 104
100 000	*	493	0,50	131 805 327	33,02	267 354
nad 1 ha ⁹		6 293	6,38	266 846 577	66,85	42 404
Spolu ¹⁰		98 644	100,00	399 184 930	100,00	4 047

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty¹¹1) Size of land parcel (m²), 2) Above, 3) Up to, 4) Number of land parcels, 5) Share of number (%), 6) Land area (m²), 7) Share of area (%), 8) Average size of land parcel (m²), 9) Above 1 hectare, 10) Total, 11)

Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

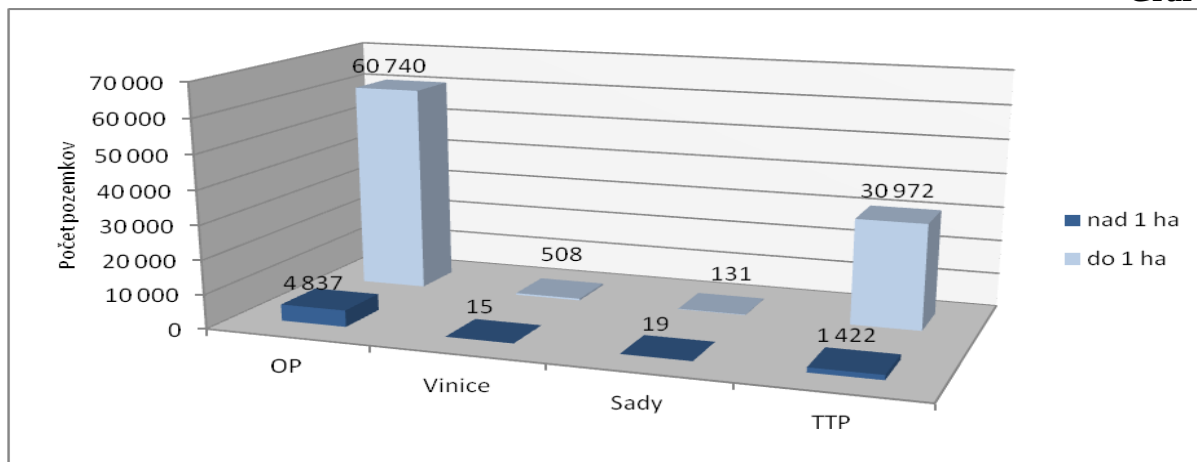
Z hľadiska druhu pozemku bola vo veľkostnej kategórii pozemkov *do 1 ha* predaná u väčšiny z druhov pozemkov menšia výmera pôdy ako vo veľkostnej kategórii *nad 1 ha*. Výnimkou boli iba vinice, kde u tohto druhu pozemku bola vo veľkostnej kategórii *do 1 ha* predaná väčšia výmera pôdy, ktorá predstavovala 68,99 %. Počet predaných pozemkov bol v tejto veľkostnej kategórii väčší u všetkých druhov pozemkov oproti veľkostnej kategórii *nad 1 ha*.

Naopak, tomu bolo vo veľkostnej kategórii pozemkov *nad 1 ha*, kde takmer u všetkých druhov pozemkov bola v tejto veľkostnej kategórii predaná väčšia výmera pôdy. U sadov bolo zastúpenie predanej výmery pôdy v tejto veľkostnej kategórii až 87,77 %. Počet predaných pozemkov vo veľkostnej kategórii *nad 1 ha* bol naopak u všetkých druhov pozemkov podstatne nižší ako vo veľkostnej kategórii *do 1 ha*. Najvýraznejší rozdiel v počte pozemkov medzi oboma veľkostnými kategóriami bol u viníc a predstavoval cca 34-násobný rozdiel.

Počet predaných pozemkov vo veľkostných kategóriách (do 1 ha a nad 1 ha) podľa druhu pozemku v rokoch 2007-2012

Number of sold land parcels in size categories (up to 1 hectare and above 1 hectare) by land parcel type in years 2007-2012

Graf 2



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty¹

Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Počet pozemkov – Number of land parcels, OP – Arable land, Vinice – Vineyards, Sady – Orchards, TTP – Permanent grasslands, nad 1 ha – above 1 hectare, do 1 ha – up to 1 hectare

Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch SR v rokoch 2007-2012

Priemerná trhovú cenu pozemkov bez rozlíšenia veľkostných kategórií

Za obdobie rokov 2007-2012 mala priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v súbore dvanástich okresov Slovenska hodnotu 1,19 EUR.m⁻². Priemerná trhovú cenu ornej pôdy bola 1,43 EUR.m⁻². Najvyššia bola priemerná trhovú cenu viníc, ktorá činila 2,25 EUR.m⁻². Najnižšiu priemernú trhovú cenu (0,70 EUR.m⁻²) mali v sledovanom období trvalé trávne porasty. Priemerná trhovú cenu sádov činila 1,00 EUR.m⁻².

Priemerná trhová cena pôdy v 12-tich okresoch SR podľa druhu pozemku v rokoch 2007–2012**Average land market price in 12 districts of the Slovak Republic by land parcel category in years 2007-2012****Tab. 3**

Okres ¹	Cena v EUR.m ⁻² ²				
	Pon. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Dunajská Streda	2,16	2,23	4,90	4,55	0,82
Trnava	2,00	2,11	1,12	25,56	0,63
Nitra	2,39	2,57	6,20	1,28	1,14
Topoľčany	0,43	0,34	0,25	0,14	0,97
Liptovský Mikuls	1,34	1,93	–	1,21	0,75
Žilina	3,79	5,14	–	3,49	2,38
Banská Bystrica	5,27	5,41	–	–	5,18
Rimavská Sobota	0,21	0,24	0,17	0,16	0,16
Prešov	2,46	2,88	–	–	1,18
Svidník	0,12	0,25	–	–	0,05
Košice-okolie	1,20	1,98	0,17	18,53	0,62
Michalovce	0,51	0,91	1,98	–	0,14
Spolu ⁸	1,19	1,43	2,25	1,00	0,70

Prameň: VÚGK, vlastné vypoty⁹

1) District, 2) Price in EUR per m², 3) Agricultural land, 4) Arable land, 5) Vineyards, 6) Orchards, 7) Permanent grasslands, 8) Total, 9) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Hodnotenie priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy za roky 2007-2012 podľa okresov prinieslo výsledok, e najvyiu priemernú trhovú cenu PP mal okres Banská Bystrica a jej hodnota činila 5,27 EUR.m⁻². Ďalšia v poradí bola priemerná trhová cena PP v okrese Žilina s hodnotou 3,79 EUR.m⁻². Najniie priemerné trhové ceny poľnohospodárskej pôdy boli v okresoch Rimavská Sobota (0,21 EUR.m⁻²) a Svidník (0,12 EUR.m⁻²).

Priemerná trhová cena pozemkov podľa veľkostných kategórií (do 1 ha a nad 1 ha)

Vo veľkostnej kategórii pozemkov *do 1 ha* bola vska priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy sumárne za všetky vybrané okresy 2,28 EUR.m⁻² a táto cena cca 3,6-násobne previla priemernú trhovú cenu pozemkov vo veľkostnej kategórii nad 1 ha. V rámci veľkostných intervalov bola najvyia priemerná trhová cena vo veľkostnej kategórii do 1 ha zaznamenaná vo vekostnom intervale od 100 do 1 000 m² a jej hodnota činila 6,79 EUR.m⁻².

Vo veľkostnej kategórii pozemkov *nad 1 ha* mala priemerná trhová cena pôdy sumárne za súbor 12-tich okresov hodnotu 0,64 EUR.m⁻². Najvyia priemerná trhová cena PP v rámci tejto veľkostnej kategórie bola vo vekostnom intervale od 10 000 do 20 000 m², kde jej hodnota činila 1,09 EUR.m⁻². S nárastom veľkostných intervalov priemerná trhová cena poľnohospodárskej pôdy klesala a vo vekostnom intervale nad 100 000 m² mala najniiu hodnotu (0,36 EUR.m⁻²).

Priemerná trhová cena pôdy vo veľkostných kategóriách (do 1 ha a nad 1 ha) podľa druhu pozemku v rokoch 2007-2012

Average land market price in size categories (up to 1 hectare and above 1 hectare) by land parcel category in years 2007-2012

Tab. 4

Veľkosť pozemku (m ²) ¹		Priemerná cena (EUR.m ⁻²) ⁴				
nad ²	do ³	OP ⁵	vinice ⁶	sady ⁷	TTP ⁸	PP spolu ⁹
0	100	5,81	13,60	30,80	3,92	5,12
100	1 000	8,82	4,50	19,17	2,92	6,79
1 000	2 500	2,36	2,24	7,46	1,80	2,20
2 500	5 000	1,79	2,03	9,34	1,29	1,69
5 000	10 000	1,39	1,68	0,71	0,84	1,29
do 1ha		2,48	2,65	6,29	1,61	2,28
nad ²	do ³	OP ⁵	vinice ⁶	sady ⁷	TTP ⁸	PP spolu ⁹
10 000	20 000	1,16	2,19	3,04	0,67	1,09
20 000	50 000	1,05	0,82	0,12	1,17	1,07
50 000	100 000	0,52	–	–	0,38	0,47
100 000	*	0,47	–	0,15	0,25	0,36
nad 1 ha ¹⁰		0,79	1,37	0,26	0,42	0,64

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty¹¹

1) Size of land parcel, 2) Above, 3) Up to, 4) Average price in EUR per m², 5) Arable land, 6) Vineyards, 7) Orchards, 8) Permanent grasslands, 9) Agricultural land in total, 10) Above 1 hectare, 11) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Vývoj výmery a počtu predaných pozemkov v dvanástich okresoch SR v rokoch 2007-2012

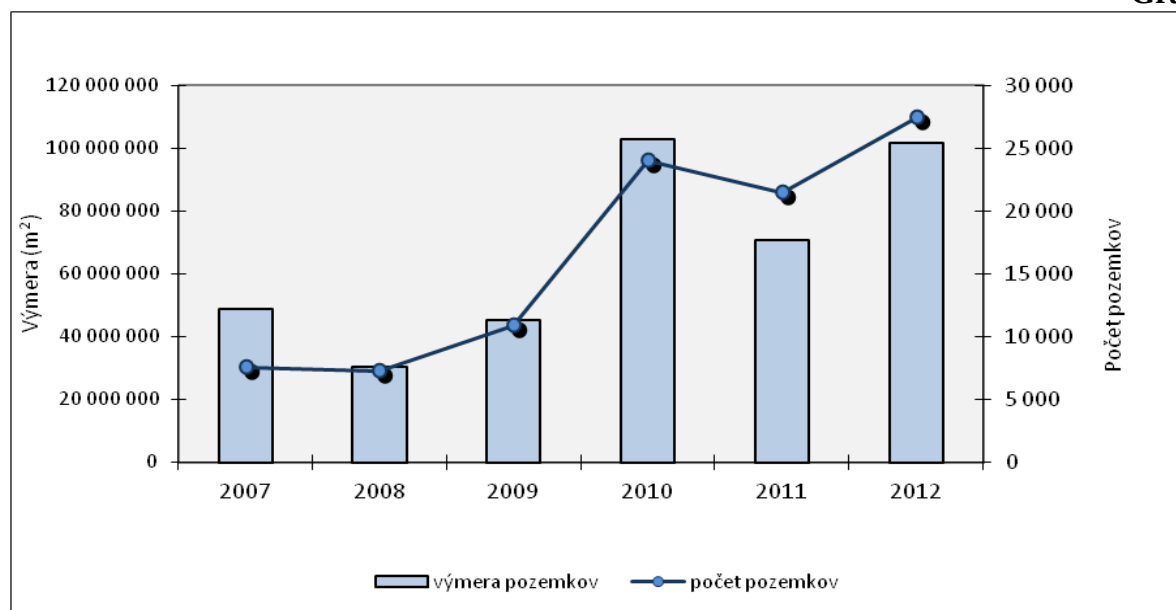
Vývoj výmery predaných pozemkov v rokoch 2007-2012 vykazoval kolísavý trend. Oproti roku 2007 bol rozsah predanej výmery PP v rokoch 2008-2009 prechodne znížený. V roku 2010 výmera predanej pôdy dosiahla maximum, v roku 2011 opäť trochu poklesla, nie však pod úroveň roku 2007. V roku 2012 prišlo opäť k zvýšeniu predanej výmery, ale úroveň roku 2010 nebola dosiahnutá. Celková výmera predaných pozemkov zaznamenaná v roku 2012 oproti roku 2007 narástla o 52 941 969 m².

Pri vývoji počtu predaných pozemkov bol zaznamenaný taktiež kolísavý trend. Voči hodnote 7 550 pozemkov predaných v roku 2007 došlo v roku 2008 k zníženiu počtu predaných pozemkov. V nasledujúcom roku nastal nárast počtu predaných pozemkov. Značný nárast počtu predaných pozemkov bol zaznamenaný hlavne v roku 2010. V roku 2011 došlo k poklesu počtu predaných pozemkov oproti predošlému roku. V poslednom zo sledovaných rokov bol zaznamenaný najväčší počet predaných pozemkov za celé obdobie. Rozdiel v počte pozemkov predaných v roku 2012 oproti roku 2007 činil 19 869 pozemkov.

Vývoj výmery a počtu predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v súbore 12-tich okresov SR v rokoch 2007-2012

Land area and number of sold land parcels with agricultural land development in set of 12 districts of the Slovak Republic in years 2007-2012

Graf 3



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty¹

1/ Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

výmera pozemkov – Land parcels area, počet pozemkov – Number of land parcels

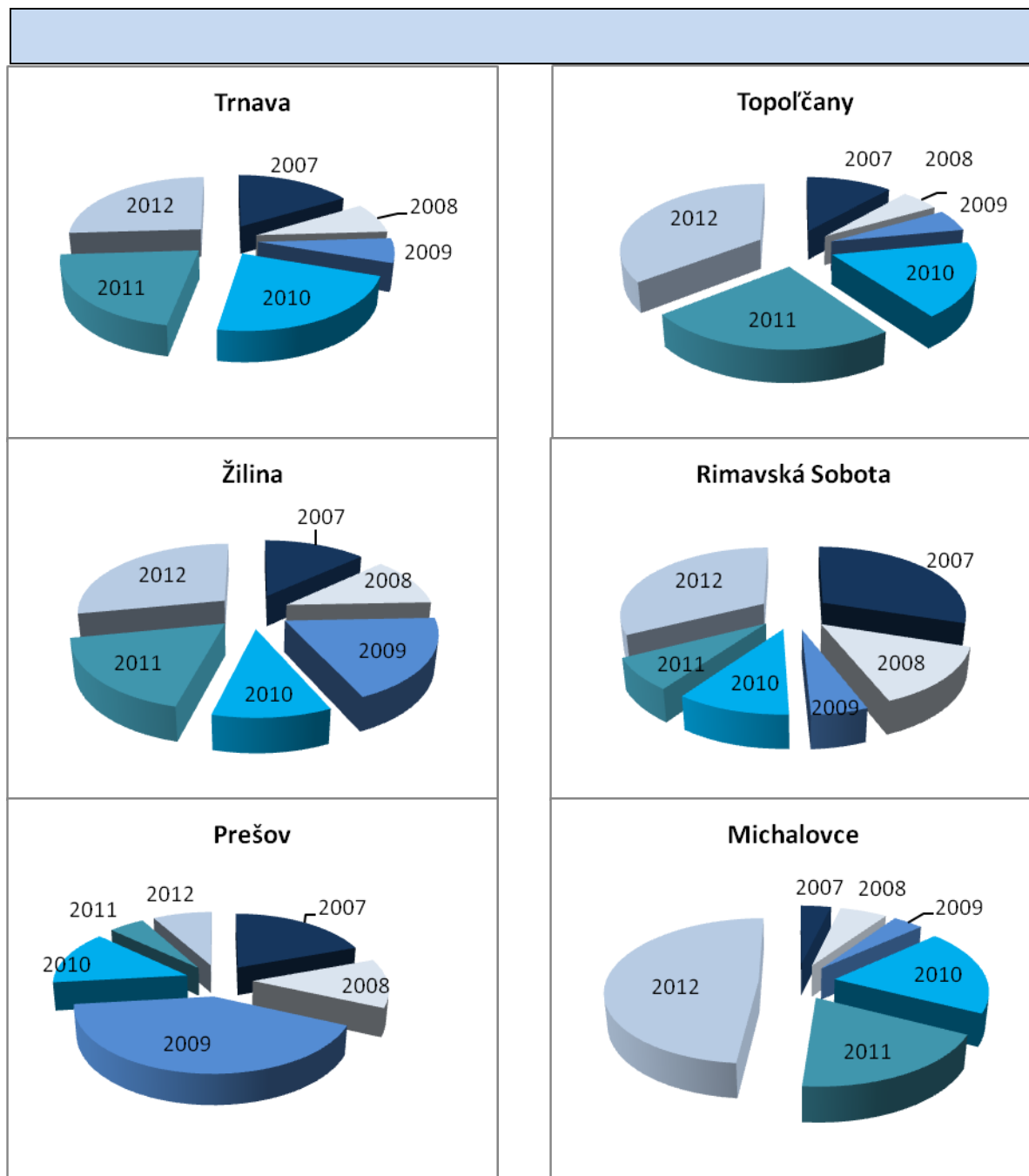
Čo sa týka hodnotenia vývoja výmery predanej poľnohospodárskej pôdy v rokoch 2007-2012 v jednotlivých z 12-tich vybraných okresoch, aj tu sa prejavil trend kolísavosti, ale nie vždy totožný so sumárom za všetky vybrané okresy. Vývoj v sledovaných rokoch bol v jednotlivých okresoch individuálny, ale vo väčšine sledovaných okresov prišlo v roku 2008 k zníženiu predanej výmery PP pôdy. K nárastu predanej výmery prišlo vo väčšine okresov v roku 2010, pokračovanie nárastu bolo u mnohých okresov zaznamenané aj v roku 2011. U väčšiny zo súboru okresov bol v roku 2012 zaregistrovaný značný nárast predanej výmery oproti predošlému roku, len u minimálneho počtu okresov bola v roku 2012 znížená výmera predanej pôdy.

V nasledujúcich grafoch uvádzame vývoj výmery predaných pozemkov v rokoch 2007-2012 vo vybraných okresoch západného, stredného a východného Slovenska.

Zastúpenie výmery poľnohospodárskej pôdy predanej v jednotlivých rokoch z celkového objemu poľnohospodárskej pôdy predanej za roky 2007-2012 vo vybraných dvojiciach okresov západného, stredného a východného Slovenska

Agricultural land area representation which was sold in individual years from total volume of agricultural land sold during years 2007-2012 in selected pairs of districts in West, Central and East Slovakia

Graf 4



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Počet predaných pozemkov za sledované obdobie mal v rámci jednotlivých okresov rozdielne vývojové trendy a tieto boli väčšinou kolísavé. K výraznejšiemu nárastu počtu predaných pozemkov prišlo u väčšiny okresov v rokoch 2010-2012. Najväčší nárast počtu

predaných pozemkov v roku 2012 v porovnaní s predchádzajúcim rokom bol zaznamenaný hlavne v okresoch Rimavská Sobota, Topoľčany, Žilina, Trnava a Michalovce. V okresoch Košice-okolie, Dunajská Streda a Svidník bol v roku 2012 predaný menší počet pozemkov oproti roku 2011.

Vývoj počtu predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v 12-tich okresoch SR v rokoch 2007-2012

Number of sold land parcels with agricultural land development in 12 districts of the Slovak Republic in years 2007-2012

Tab. 5

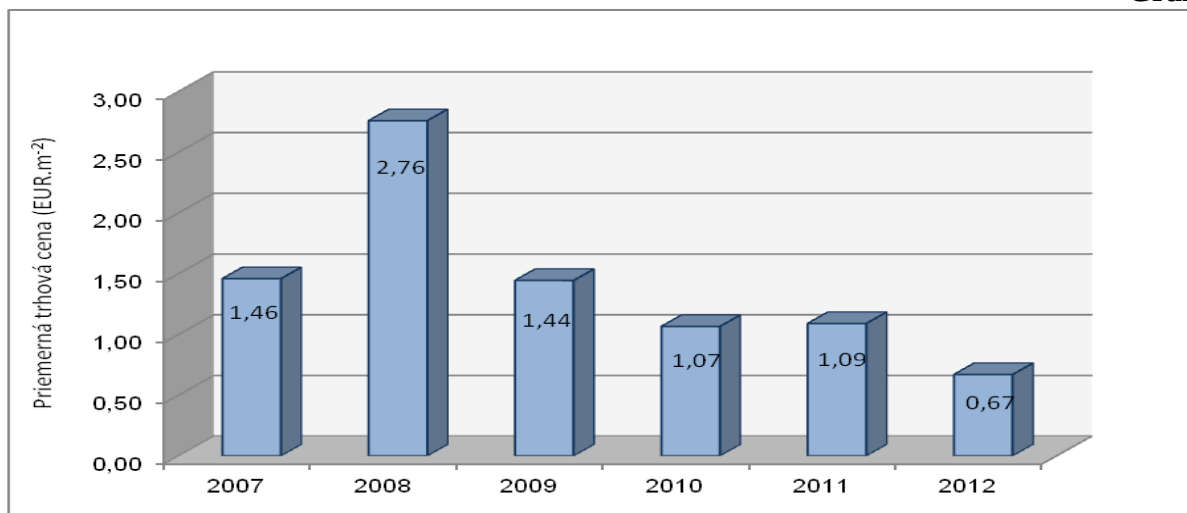
Okres ¹	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007-2012
DS	593	842	336	492	525	408	3 196
TT	1 074	855	813	1 618	1 638	2 194	8 192
NR	443	906	1 275	496	611	611	4 342
TO	322	225	576	2 196	3 138	4 547	11 004
LM	1 148	934	3 016	6 666	6 118	6 339	24 221
ZA	564	703	1 470	4 745	5 225	6 607	19 314
BB	617	80	183	344	226	297	1 747
RS	1 703	1 280	810	387	844	3 618	8 642
PO	196	260	315	177	152	236	1 336
SK	5	70	13	283	21	12	404
KE	644	696	1 659	5 997	2 091	1 290	12 377
MI	241	447	382	627	912	1 260	3 869
Spolu ²	7 550	7 298	10 848	24 028	21 501	27 419	98 644

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty³

1) District, 2) Total, 3) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch SR v rokoch 2007-2012

Aj hodnotenie vývoja priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy (bez rozlíšenia veľkostných kategórií) sumárne za všetky monitorované okresy v období rokov 2007-2012 ukázalo kolísavý vývojový trend. V konečnom dôsledku možno vývoj priemernej trhovej ceny hodnotiť ako klesajúci. Priemerná trhovacia cena PP dosiahla maximum v roku 2008. V roku 2009 prišlo k jej poklesu oproti predošlému roku cca 1,9-násobne a až pod úroveň roku 2007. Aj v ďalšom roku pokračoval pokles priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy. V roku 2011 prišlo k nepatrnému nárastu oproti predchádzajúcemu roku, ale v roku 2012 priemerná trhovacia cena PP klesla na najnižšiu hodnotu počas celého hodnoteného obdobia. Tento pokles bol oproti predchádzajúcemu roku cca 1,6-násobný a oproti roku 2008, kedy bola priemerná trhovacia cena PP najvyššia, bol jej pokles viac ako 4-násobný.

Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v súbore 12-tich okresov SR v rokoch 2007-2012**Average market price of agricultural land development in set of 12 districts of the Slovak Republic in years 2007-2012****Graf 5**

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations
 Priemerná tržobná cena (EUR.m⁻²) - Average market price (EUR/m²)

Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v dvanástich okresoch SR v rokoch 2007-2012 vykazoval kolísavý trend a v rámci jednotlivých okresov bol rozdielny. V polovici sledovaných okresov (DS, TT, NR, TO, LM, KE) bola priemerná tržobná cena na maximálnej úrovni v roku 2008, v niektorých (ZA, MI) mala najvyššiu hodnotu v roku 2007. Okres BB a SK mali maximálnu priemernej trhovej ceny v roku 2012. Najnižšie priemerné tržobné ceny poľnohospodárskej pôdy boli v okresoch DS, RS a PO zaznamenané na začiatku 6-ročného sledovania v roku 2007. Naopak, v okresoch TT a KE bola najnižšia priemerná tržobná cena poľnohospodárskej pôdy v roku 2012 (na konci sledovaného obdobia). U väčšiny monitorovaných okresov boli najnižšie tržobné ceny PP pôdy zaznamenané v rokoch 2009-2011.

Vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v 12-tich okresoch SR v rokoch 2007-2012**Average market price of agricultural land development in 12 districts of the Slovak Republic in years 2007-2012****Tab. 6**

Okres ¹	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007-2012
DS	1,64	3,09	1,83	2,62	2,34	1,81	2,16
TT	2,94	6,40	2,91	2,07	0,96	0,67	2,00
NR	2,31	4,89	1,93	2,30	1,36	1,56	2,39
TO	0,33	1,02	0,68	0,18	0,68	0,30	0,43
LM	4,19	4,83	1,51	0,90	0,70	0,77	1,34
ZA	4,88	3,22	2,75	4,73	4,37	3,47	3,79
BB	5,06	5,25	2,77	5,28	7,07	8,09	5,27
RS	0,11	0,16	0,15	0,45	0,23	0,27	0,21
PO	0,76	4,25	1,69	1,91	6,41	6,34	2,46
SK	0,08	0,50	0,11	0,04	0,27	1,38	0,12
KE	2,14	3,49	1,13	1,13	1,04	0,80	1,20
MI	1,97	0,98	1,50	0,15	1,04	0,19	0,51
Spolu ²	1,46	2,76	1,44	1,07	1,09	0,67	1,19

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty³

2) District, 2) Total, 3) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, own calculations

Záver

Z celkovo predanej výmery poľnohospodárskej pôdy (39 918,49 ha) v dvanástich okresoch SR za sledované obdobie rokov 2007-2012 bola najväčšia predaná výmera zaznamenaná v okrese Košice-okolie (25,86 %) a z celkovo predaného počtu pozemkov (98 644) bol najväčší počet pozemkov predaný v okrese Liptovský Mikuláš (24,55 %).

Za sledované obdobie mala priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v súbore dvanástich okresoch Slovenska hodnotu 1,19 EUR.m⁻². Hodnotenie priemernej trhovej ceny podľa okresov ukázalo, že najvyššiu priemernú trhovú cenu PP mal okres Banská Bystrica, kde jej hodnota činila 5,27 EUR.m⁻², nasledovala Žilina s hodnotu 3,79 EUR.m⁻². Najnižšie priemerné trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy boli v okresoch Rimavská Sobota (0,21 EUR.m⁻²) a Svidník (0,12 EUR.m⁻²). Vysoké priemerné trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v okresoch Banská Bystrica, Žilina boli zaznamenané prevažne vo veľkostnej kategórii pozemkov do 1 ha a to pravdepodobne na základe predpokladaného budúceho využitia tejto pôdy na nepoľnohospodárske (stavebné, rekreačné a iné) účely.

Vývoj výmery aj počtu predaných pozemkov v rokoch 2007-2012 vykazoval kolísavý trend. Maximum predanej výmery poľnohospodárskej pôdy bolo dosiahnuté v roku 2010. Aj v roku 2012 bola predaná značná výmera PP, ale neprekročila rozsah predanej výmery v roku 2010. Nárast počtu predaných pozemkov nastal v roku 2010. V roku 2012 bol predaný najväčší počet pozemkov za sledované obdobie. Vývoj výšky priemernej trhovej ceny v rokoch 2007-2012 bol tiež kolísavý, ale celkovo ho možno zhodnotiť ako klesajúci. Maximum výšky priemernej trhovej ceny bolo zaznamenané v roku 2008. V ďalších rokoch prišlo k poklesu priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy. V roku 2011 priemerná

trhová cena PP nepatrne narástla oproti predchádzajúcemu roku, ale v roku 2012 bol zaznamenaný jej opätovný pokles na najnižšiu hodnotu počas celého sledovaného obdobia.

Literatúra

- [1] BANDLEROVÁ, A. - SCHWARCZ, P. - MARIŠOVÁ, E.: Držba pôdy a rozvoj vidieka na Slovensku. Acta regionalia et environmentalica roč. 8, č. 1/2011, s. 6-15. Nitra, SPU, 2011.
- [2] BARAN, T. - BANDLEROVÁ, A. - TAKÁČ, I. - STRAŇÁK, P.: Neľahká situácia na trhu s pôdou. In: Naše pole, č. 8, 2012. s.14-15. ISSN 1335-2466-XVI
- [3] BUDAY, Š. a kol.: Rozvoj trhu s pôdou a trhu nájmu v podmienkach EÚ. Vedecká monografia č. 182/2013. Bratislava: VÚEPP, 2013. 123 s., 61 tab., 74 grafov, samostatná tabuľková príloha 74 strán. ISBN 978-80-8058-586-0
- [4] BUDAY, Š. – VILČEK, J.: Kategorizácia a hodnotenie poľnohospodárskych pozemkov na Slovensku (Clasification and Evaluation of Agricultural Land in Slovakia). Brno, Mendelova univerzita, 2013, 130 s., tab. 60, obr. 47. ISBN 978-80-7375-789-2
- [5] HINTZE, J. L.: NCSS Statistical System, Kaysville, Utah, 2005.
- [6] NĚMEC, J.: Prodej a koupě pozemku pro pozemkové úpravy. In: Sborník ze semináře: Půda v 21. Století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů. 1.-2. 11. 2011, Doksy, ÚZEI, Praha, 2011.
- [7] VILHELM, V. a kol.: Vývoj trhu se zemědělskou půdou a identifikace faktorů ovlivňujících vývoj cen zemědělské půdy v podmínkách ČR. Zpráva o výsledcích tematického úkolu, 1.výstup, ÚZEI, Praha, 2013, 87 s.

Došlo 29.1.2014

Kontaktná adresa

doc. Ing. Štefan BUDAY, PhD.

Ing. Gabriela GRAUSOVÁ

Ing. Tatiana ČIČOVÁ, PhD.

Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum (NPPC – VÚEPP)

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

tel. +421 (0)2 58243 339 e-mail stefan.buday@vuepp.sk

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

tel. +421 (0)2 58243 300 e-mail tatiana.cicova@vuepp.sk
