



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
13

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979



ANALIZY
RYNKOWE

GRUDZIEŃ 2010

Rasumpcja

- I. Uwarunkowania makroekonomiczne**
- II. Aktualne uwarunkowania obrotu ziemią rolniczą w Polsce – Alina Sikorska**
 - 2.1. Uwarunkowania prawne
 - 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne
 - 2.3. Uwarunkowania społeczne
- III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski**
 - 3.1. Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych
 - 3.2. Rozdysponowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
- IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych**
 - 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami – Alina Sikorska
 - 4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski
 - 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią – Alina Sikorska
- V. Ceny ziemi rolniczej**
 - 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim – Alina Sikorska
 - 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski
- VI. Dzierżawa gruntów rolnych**
 - 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – Alina Sikorska
 - 6.2. Czynsze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkim – Alina Sikorska
 - 6.3. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski
 - 6.4. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski
- VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski**
 - 7.1. Podstawy prawne
 - 7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej
 - 7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne
 - 7.4. Ziemia rolnicza w rejestrach nieruchomości, udziałów oraz akcji nabywanych lub przejętych przez cudzoziemców
- VIII. Aktualne problemy rynku ziemi rolniczej w państwach europejskich – Andrzej Zadura**

**Przy publikowaniu fragmentów analizy oraz informacji i danych liczbowych
prosimy o podanie źródła.**

Analizę przygotowano w Instytucie Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
– Państwowym Instytucie Badawczym
Świętokrzyska 20, 00-950 Warszawa
pod kierunkiem prof. dr hab. Aliny Sikorskiej

AUTORZY:

prof. dr hab. Alina Sikorska

• Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •

• IERiGŻ-PIB •

Tel.: (22) 50-54-518

mgr Tomasz Ciodyk

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (22) 635-53-93

dr Andrzej Zadura

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (22) 860-69-83

mgr inż. Tomasz Zagórski

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (22) 860-65-06

mgr inż. Bogdan Buks

• Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •

• IERiGŻ-PIB •

Tel.: (22) 505-45-45

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 14.12.2010 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Bogumiła Kasperowicz, Jan Małkowski, Jadwiga Seremak-Bulge, Iwona Szczepaniak,
Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący), Zdzisława Wiśniowska-Antonik, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie w grudniu 2011 r.

W 2009 r. na rynku ziemi rolniczej pogłębiła się stagnacja, której symptomy uwidoczniły się już w 2008 r. Od tego czasu uległo zahamowaniu ożywienie w obrocie gruntami rolnymi obserwowane w latach 2006-2007. Było to zjawisko bardzo korzystne, ponieważ stymulowało przemiany agrarne, a zwłaszcza proces koncentracji gruntów i wzmocnienie ekonomiczne gospodarstw, które dążyły do poprawy swojej pozycji w strukturach rolniczych.

Już w 2008 r., liczba zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi zmniejszyła się o 5% w porównaniu z rokiem 2007. Ta tendencja jeszcze silniej zaznaczyła w 2009 roku, w którym liczba takich transakcji wyniosła zaledwie 79 tys., co stanowiło tylko 88% w stosunku do ich liczby w poprzednim roku. Pogłębianie się zastoju na rynku ziemi rolniczej wiązać należy przede wszystkim z spowolnieniem gospodarczym spowodowanym globalnym kryzysem. Nawet przyjmując, że Polska była w stosunkowo lepszym położeniu ekonomicznym niż inne kraje, to nie udało się uniknąć wzrostu bezrobocia, co wzmagało postawy asekuracyjne i nie sprzyjało ograniczaniu wielkości gospodarstw, bowiem w przypadku zagrożenia utraty pracy zarobkowej przyjmują one funkcję zabezpieczającą podstawowy byt rodziny. Ponadto w sytuacji rozpowszechnienia obaw związanych z kryzysem, nieruchomości gruntowe zawsze stanowią jedną z najbardziej pewnych lokat kapitałowych.

W ujęciu przestrzennym obroty na rynku ziemi najbardziej zmalały w województwach: zachodniopomorskim (o ponad 20%) oraz łódzkim i kujawsko-pomorskim (o około 16-17%). Tylko na terenie dwu województw (opolskiego i lubuskiego) w zasadzie nie odnotowano zmian w częstości transakcji gruntowych. Regionalne nierównomierności w natężeniu zawierania umów kupna-sprzedaży ziemi były zdeterminowane sytuacją lokalną, przy czym w niektórych przypadkach istotne znaczenie miało zbywanie gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa. Aczkolwiek łączny obszar nieruchomości rolnych pozostających w dyspozycji ANR ulega stałemu zmniejszeniu, to roczna

liczba transakcji dokonanych w 2009 r. była podobna jak poprzednio i obejmowała około 12 tys. umów. Tym samym obserwowany w 2009 r. spadek w obrocie ziemią w całości wynikał z sytuacji na rynku międzysąsiedzkim, na którym liczba zawieranych umów zmniejszyła się z 75,3 tys. do niespełna 64 tys. (tj. o 15%). W konsekwencji po raz pierwszy po okresie wstąpienia Polski do UE udział rynku prywatnego w obrocie ziemią uległ względnemu zmniejszeniu, natomiast nieco wzrosło znaczenie obrotu z udziałem osób prawnych i średnio prawie co piąta transakcja kupna-sprzedaży ziemi odbywała się z ich udziałem.

W 2009 r. Agencja nie tylko zrealizowała podobną liczbę transakcji, co w roku poprzednim, ale o 34% zwiększyła areal sprzedanej ziemi. Analogicznie, jak i w 2008 roku, najczęściej typowo rolniczych nieruchomości ANR sprzedała w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i lubuskim, a najmniej w województwach: małopolskim, łódzkim i śląskim.

Według powierzchni zbywanych gruntów stosunkowo najczęściej z nich mieściło się w grupie obszarowej od 10 do 100 ha (53,5 tys. ha), co stanowiło około 53% ogółu tej powierzchni. Drugą grupą według wielkości sprzedanej powierzchni stanowiły działki od 1 do 10 ha (łącznie 15,8 tys. ha). Tym samym rozkład zbywanych nieruchomości według grup obszarowych był podobny jak w dwu poprzednich latach. Przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnych przypadająca na 1 umowę sprzedaży w 2009 r. kształtowała się na poziomie 8,5 ha. W 2008 r. analogiczny wskaźnik wynosił 6,5 ha, co oznacza, że w 2009 r. ANR zaoferowała do sprzedaży więcej niż poprzednio stosunkowo dużych nieruchomości.

Ogółem od początku działalności do końca 2009 r. Agencja sprzedała około 1,98 mln ha ziemi rolniczej, tj. 41,8% ogółu gruntów przejętych do Zasobu Skarbu Państwa.

Niezależnie od analizowanego segmentu rynku ziemi (prywatnego bądź z udziałem Agencji) niezmiennym zjawiskiem był wzrost jej ceny.

Jednak na rynku międzysąsiedzkim, tempo drożenia gruntów rolnych w 2009 r. było słabsze niż w latach poprzednich. O ile w latach 2006-2008 ziemia drożała średnio o 29% w skali roku, to w 2009 r. podrożała zaledwie o 11%. Tym samym należy uznać, że na sytuację na rynku ziemi oddziaływały nie tylko bariery ze strony podażowej, które wcześniej nakreślały spiralę wzrostu cen gruntów rolnych, ale coraz silniej zaznaczały się również ograniczenia ze strony możliwości inwestycyjnych kupujących. Wobec pogarszającej się koniunktury w rolnictwie, część jednostek zwłaszcza będących dopiero w fazie rozwoju, w której nie osiągnęły jeszcze w pełni konkurencyjnej pozycji rynkowej, nie było w stanie powiększać majątku produkcyjnego. Zmiany wskaźnika relacji cen ziemi do dochodu rolniczego wskazywały, że w kolejnych latach powiększenie obszaru gospodarstwa wymagało coraz większej części środków pieniężnych uzyskiwanych z produkcji rolniczej. Według danych FADN w 2007 roku rolnik na zakup 1 ha gruntów rolnych musiał przeznaczyć 40% rocznego dochodu rolniczego. W 2008 r. analogiczny wskaźnik wynosił już 63%, a roku 2009 było to 67%.

W porównaniu z wcześniejszym okresem, w 2009 r. znacząco wzrosły również ceny ziemi w stosunku do cen pszenicy i żyta. Dla przykładu cena ziemi wyrażona w wartości dt pszenicy w okresie 2007-2008 powiększyła się o 39%, a w latach 2008-2009 już o 48%.

Według danych GUS w 2009 r. średnia cena gruntów rolnych w skali kraju kształtowała się na poziomie 17 tys. zł, przy rozpiętości od 9,5 tys. zł w województwie lubuskim, do około 25 tys. zł w województwach kujawsko-pomorskim i wielkopolskim. Oznacza to, że utrzymywały się wieloletnie różnice przestrzenne w rynkowej wycenie nieruchomości rolnych.

W porównaniu z sytuacją na międzysąsiedzkim rynku ziemi, wzrost ceny jej sprzedaży był bardziej znaczący w transakcjach z udziałem ANR. W 2009 r. powiększyła się ona o 19% (średnio płacono około 15 tys.

za 1 ha) i tym samym po raz pierwszy tempo wzrostu cen nieruchomości rolnych z Zasobu przekroczyło nasilenie tego zjawiska na rynku prywatnym, na którym w tym czasie ceny ziemi powiększyły się tylko o 11%.

Już od 2006 roku zaznacza się tendencja do stopniowej konwergencji w wycenie ziemi w obu segmentach rynku, a w 2009 r. była ona stosunkowo najbardziej zbliżona i w obrocie prywatnym koszt zakupu 1 ha był tylko o 14% wyższy niż w odniesieniu do Zasobu. Utrzymujące się różnice w rynkowej cenie gruntów wiążą się przede wszystkim z historycznie uwarunkowanym rozmieszczeniem gruntów Zasobu na terenach północnych i zachodnich, natomiast największy popyt ze strony rolników dotyczy głównie Polski centralnej i południowej. Lokalnie upodabnianie się cen ziemi w obrocie prywatnym i z udziałem Agencji najsilniej zaznaczyło się na terenie województw: kujawsko-pomorskiego, śląskiego i wielkopolskiego, gdzie ziemia ceniona jest najwyższą (w 2009 r. było to powyżej 20 tys. za 1 ha).

Obok transakcji kupna-sprzedaży do rynkowych form obrotu ziemią rolniczą zalicza się również dzierżawę, czyli okresowy najem gruntów za uzgodnioną roczną opłatą. W warunkach Polski dzierżawa ziemi ma długą tradycję, a jej zasięg nie jest tak duży jak w niektórych krajach Europy Zachodniej, gdzie w takiej formie jest użytkowane około 40% gruntów rolnych. Także w naszym kraju wraz z przystąpieniem do UE skala dzierżaw ulegała stopniowemu rozszerzeniu. Sprzyjała temu przede wszystkim mała podaż gruntów wystawianych na sprzedaż oraz wzrastające ceny gruntów rolnych, przy równoczesnym dążeniu części gospodarstw do rozszerzania skali produkcji. Obecnie można szacować, że nieco częściej niż co piąte gospodarstwo indywidualne (około 22%) użytkuje ziemię własną i dzierżawioną. Ocenia się, że w odniesieniu do gospodarstw funkcjonujących na bazie własnej (rodzinnej) siły roboczej, dzierżawione grunty stanowią około 20% użytków rolnych, przy dużej przewadze dzierżaw prywatnych (75%).

W ujęciu przestrzennym dzierżawa ziemi jest najbardziej rozpowszechniona na zachodnich i północnych terenach kraju, gdzie korzyści z tej

formy użytkowania gruntów dokumentowała wieloletnia działalność Agencji Nieruchomości Rolnych.

Na początku funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą prywatyzacji gruntów Zasobu. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni przejętych gruntów (4,7 mln ha).

Obecnie w dzierżawie pozostaje ok. 1,69 mln ha. Ogólna powierzchnia dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2009 r. w porównaniu do danych na koniec 2008 r. spadła o ok. 98 tys. ha. Jest to konsekwencją przyjętej przez ANR polityki prywatyzacji, która została głównie nastawiona na sprzedaż ziemi. W 2009 r. wydzierżawiono zaledwie 19 tys. ha (w 2008 r. było to 25,5 tys. ha). Była to najmniejsza skala dzierżaw w całym okresie prywatyzacji prowadzonej przez ANR. Spadek wydzierżawionej powierzchni inicjowany jest przez samą Agencję, zarówno ze względów organizacyjnych jak i przesłanek ekonomicznych. Agencja ogranicza liczbę małych obszarowo dzierżaw (w szczególności do 5 ha), ponadto coraz rzadziej przedłuża umowy dzierżawy, oferując grunty do sprzedaży, w ramach pierwszeństwa nabycia.

Podobnie jak miało to miejsce przy zakupie ziemi, w ostatnich latach wysokość czynszów dzierżawnych w obrocie prywatnym niezmiennie wzrastała. Ta tendencja uległa załamaniu w 2009 r. i w skali kraju średnio koszt dzierżawy 1 ha wyniósł około 427 zł, co oznacza, że jego wielkość w stosunku do roku 2008 obniżyła się o około 3%. W odniesieniu do ceny najmu ziemi od ANR najczęściej jest ona ustalana na przetargach i określana w mierniku naturalnym tj. w decytonach (dt) pszenicy. W ubiegłych latach wysokość czynszów dzierżawnych uzyskiwanych z nowo zawieranych umów wzrastała od 2,5 dt/ha w 2003 r. do 6,9 dt/ha w 2008 r. W 2009 r. odnotowano niewielki spadek cen dzierżaw (do 5,8 dt/ha).

Przy uwzględnieniu, że w 2009 r. wydzierżawiono stosunkowo niewiele gruntów, nowe stawki czynszu w słabym stopniu wpłynęły na zmianę wartości średniego czynszu uzyskiwanego z ogółu gruntów będących w tym czasie w dzierżawie. W 2009 r. kształtował się on na poziomie 2,8 dt psze-

nicy z 1 ha, gdy w 2007 r. było to 2,6 dt/ha, a w 2008 r. – 2,9 dt/ha.

W 2009 r. odnotowano nie tylko zmniejszenie liczby transakcji w rynkowym obrocie ziemią rolniczą, ale podobna tendencja uwidoczniła się w odniesieniu do zmian właścicieli nieruchomości rolnych w wyniku nierynkowego (głównie rodzinnego) przekazywania gruntów.

Ogółem w 2009 r. notariaty odnotowały niespełna 68 tys. wpisów dotyczących nierynkowych zmian własności ziemi rolniczej i było to o 10 tys. mniej niż rok wcześniej (spadek o 13%). Podobnie jak w latach ubiegłych większość, bo prawie 93% tych transakcji dotyczyło przepisania ziemi w obrębie członków rodziny.

Rok 2009 był kolejnym okresem działania znowelizowanej ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Odnośnie ziemi rolniczej wprowadzona po przystąpieniu Polski do UE zmiana w ustawie dotyczyła ułatwień w zakupie gruntów przez osoby pochodzące z państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej i dzierżawiły one ziemię w Polsce przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od województwa). Pomimo tych udogodnień nie zaobserwowano istotnego zwiększenia w zainteresowaniu cudzoziemców zakupem ziemi w Polsce. W 2009 r. liczba wydanych w tym celu zezwoleń uległa nawet zmniejszeniu (274 w 2006 r., 266 w 2007 r., 307 w 2008 r., 195 w 2009 r.). Zwiększył się jednak obszar gruntów rolnych objętych tymi zezwoleniami (2006 r. – 532 ha, 2007 r. – 394 ha, 2008 r. – 1 253 ha, 2009 r. – 1 613 ha). Także, odnotowana w rejestrach MSWiA, powierzchnia ziemi rolniczej rzeczywiście zakupionej przez obywateli innych państw była w 2009 r. nieco większa niż poprzednio (523 ha w 2006 r., 346 ha w 2007 r., 384 ha w 2008 r., 467 ha w 2009 r.). Wymienione transakcje nie wpłynęły na zmianę relacji w wielkości obszaru będącego w posiadaniu cudzoziemców i niezmiennie, w stosunku do ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych, kształtuje się ona na poziomie 0,3%.

W 2009 r. utrzymywały się odmienności w funkcjonowaniu rynków rolnych w poszczególnych państwach europejskich. W niektórych krajach

Europy Środkowo Wschodniej w dalszym ciągu głównym problemem pozostała restytucja i wynikające stąd zmiany w strukturach rolnych. W wielu z tych państw (głównie Czechy, Słowacja) istotnym instrumentem przeciwdziałającym rozdrobnieniu agrarnemu były dzierżawy. W niektórych krajach proces kreowania rynku ziemi rolniczej jeszcze się nie skończył

i prywatny obrót ziemią rolniczą jest mocno ograniczony (Rosja, Ukraina).

Z kolei w krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej problemy na rynku ziemi rolniczej były głównie powiązane z konsekwencjami globalnego kryzysu i uwidoczniły się spadkiem cen ziemi oraz obniżeniem popytu na nieruchomości gruntowe.

Niezależnie jednak od rodzaju i skali problemów zaznaczających się na krajowych rynkach ziemi rolniczej, we wszystkich państwach na obrót gruntami rolnymi oddziaływały agendy państwowe bądź instytucje pozarządowe reprezentujące interesy rolników i społeczności lokalnych wykorzystując w tym celu ustanowione instrumenty prawne.

SUMMARY

Stagnation on the agricultural land market, whose symptoms emerged already in 2008, deepened in 2009. The boom in the agricultural land trade, observed in 2006-2007, slowed down since that time. This was a very favourable phenomenon as it stimulated agrarian reforms, in particular the process of land concentration and economic strengthening of the farms which strove to improve their position in the agricultural structures.

The number of land sale contracts concluded in 2008 decreased by 5% as compared to 2007. This tendency became even more noticeable in 2009, when the number of such transactions amounted to only 79,000, which made only 88% as compared to the previous year. A deepened crisis on the agricultural land market should be first of all attributed to the economic slowdown resulting from the global crisis. Even if we assume that Poland's economic position was relatively better than that of other states, the country still failed to avoid growth of the unemployment rate, which intensified play-safe attitudes and was a factor counteracting limitation of the farms as they secure basic needs of families in case of a risk of lay-off. Furthermore, in a situation in which anxieties concerning the crisis are widely spread, real properties are always recognised as one of the most reliable capital investments.

In geographical terms, the biggest fall of the land transactions volume affected zachodniopomorskie voivodeship (by more than 20%), as well as łódzkie and kujawsko-pomorskie voivodeship (by some 16-17%). Frequency of the land transactions did not change only in two voivodeships (opolskie and lubuskie). Regional disparities in the intensity of land

sale contracts conclusions were determined by local circumstances. In certain cases, sale of lands owned by the State Treasury Reserve was a factor of significance. Although the total area of agricultural lands owned by the Agricultural Property Agency is constantly diminishing, the annual number of transactions concluded in 2009 was close to the numbers for previous years, amounting to some 12 000 contracts. This means that the 2009 fall in the land transactions fully resulted from the situation on the neighbourly market, on which the number of concluded transactions decreased from 75.3 thousand to less than 64 thousand (that is by 15%). As a consequence, for the first time after Poland's accession to the European Union share of the private market was relatively smaller, while significance of the transactions involving legal persons rose as nearly every fifth land sale transaction was concluded by such entities.

In 2009, the Agency not only concluded a similar number of transactions, as in the previous year, but also increased area of the sold land by 34%. Similarly to 2008, the largest number of typical agricultural lands was sold by the Agricultural Property Agency in warmińsko-mazurskie, zachodniopomorskie and lubuskie voivodeships, małopolskie, łódzkie and śląskie voivodeships being on the opposite side.

In terms of area of the sold lands, their relatively largest group consisted of farms ranging from 10 to 100 hectares (53.5 thousand ha), that is about 53% of the total area. The second largest group of the sold lands consisted of plots ranging from 1 to 10

hectares (15.8 thousand ha in total). Thus, distribution of the sold lands according to the area groups was similar to the previous two years. The average area of an agricultural property covered by a single sale contract in 2009 was running at about 8.5 hectares. The same indicator in 2008 amounted to 6.5 hectares, which means that in 2009 the Agricultural Property Agency offered more relatively large estates for sale than previously.

In general, from the very beginning of its operation, the Agency sold by the end of 2009 some 1.98 million hectares of the agricultural lands, that is 41.8% of all lands taken over by the State Treasury Reserve.

Growth of prices for the land, irrespective of the land segment being analysed (private and owned or co-owned by the Agency), was a phenomenon of a permanent nature. However, the pace of growth of prices on the neighbourly market in 2009 was slower than in previous years. While prices in 2006-2008 went up by 29% on average annually, in 2009 they grew only by 11%. One may conclude, therefore, that the situation on the land market was affected not only by supply barriers, which previously had fuelled the growth of prices for agricultural lands, but also by growing investment limitations of the buyers. In view of a worsening economic situation in the agricultural sector, part of entities, in particular the ones still in a development phase in which they did not achieve a fully competitive market position, were unable to extend their production assets. Changes in the agricultural land to income coefficient showed that enlargement of the farm area in sub-

sequent years required investing more funds obtained from the agricultural production. According to the FADN data, a farmer had to allocate 40% of the annual income from farming in order to purchase 1 hectare of agricultural lands in 2007 while in 2008 the analogous indicator fluctuated around 63% and in 2009 this value went up to 67%.

Prices for the land in comparison with wheat and rye prices also significantly grew in 2009 as compared to the previous period. For instance, land prices expressed in the value of wheat quintals in 2007-2008 grew by 39% and by as much as 48% in 2008-2009.

According to the data of the Central Statistical Office, the average price for agricultural lands on the national level in 2009 fluctuated around 17,000 zlotys, ranging from 9,500 zlotys in lubuskie voivodeship up to some 25,000 zlotys in kujawsko-pomorskie and wielkopolskie voivodeships. This means persistence of long-standing geographical differences in the market value of agricultural properties.

Growth of the selling prices for the land in the case of transactions involving participation of the Agricultural Property Agency was higher as compared to the situation on the neighbourly land market. In 2009, it went up by 19% (1 hectare of the land cost on average 15,000 zlotys), thus the pace of the growth of prices for agricultural lands in the State Treasury Reserve exceeded for the first time the pace on the private market, where the land prices grew only by 11%.

There has been a tendency since 2006 for a gradual convergence of the land prices in both segments of the market. The difference was relatively smallest in 2009, when the price of 1 hectare of land purchased on the private market was only 14% higher than the land owned by the State Treasury Reserve. Persisting differences in the market value of real properties result first of all from the historical location of the lands in northern and western parts of the country, while the biggest demand is generated by farmers living in central and southern Poland. The

strongest local convergence of prices in the case of private transactions and transactions concluded by the Agricultural Property Agency took place in kujawsko-pomorskie, śląskie and wielkopolskie voivodeships, where the land is valued most (in 2009, prices exceeded 20,000 zlotys per 1 hectare).

Market forms of trade in the agricultural land, apart from the sale transactions, include also lease, that is a temporary rent of lands for an agreed annual fee. Poland has a long-standing tradition of the land lease, however its coverage is somewhat lesser than in the Western European countries, where about 40% of the agricultural lands are used in this form. Also in Poland the scale of lease has been gradually extending after the country's accession to the European Union. It was fostered first of all by an insignificant supply of lands for sale and growing prices for the agricultural lands, as well as a parallel tendency of some farms to extend their production. Currently, it could be estimated that slightly more than every fifth individual farm (some 22%) operates using both its own and leased lands. It is estimated that in the case of farms relying on their own (family) workforce, the leased land accounts for some 20% of the farmlands, of which private leases are a vast majority (75%).

In geographical terms, the lease of lands is most common in the western and northern parts of the country, where benefits derived from this form of the land usage have been proved by a long-standing operation of the Agricultural Property Agency.

At the beginning of the Agency existence, lease was the main form in which lands owned by the State Treasury Reserve were privatised. Some 3,000,000 hectares were leased in 1993-1995, that is a major part of all lands that were taken over (4.7 million hectares).

At present, there are still 1.69 million hectares of the land leased. The total area of the Reserve's lands leased in 2009 fell by some 98,000 hectares as compared to the end of 2008. This is a result of the privatisation policy adopted by the Agricultural Property Agency whose main

objective is to sell lands. In 2009, only 19,000 hectares were leased out (as compared to 25,500 hectares in 2008). It was the least lease scale during the whole period of privatisation carried out by the Agricultural Property Agency. Fall in the area of the leased lands has been initiated by the Agency itself due to both organisational requirements and economic circumstances. The Agency limits the number of small leases (in particular the ones whose area does not exceed 5 hectares) and more rarely extends contracts of lease, offering lands for sale under the right of pre-emption instead.

As in the case of purchase of the land, the level of lease rents on the private market has been constantly growing in the recent years. This tendency collapsed in 2009, when the average rent for the lease of 1 hectare amounted to PLN 427, which means it fell by some 3% as compared to 2008. Prices of the lands leased from the Agricultural Property Agency are in majority of cases established at auctions and determined using natural units of measure, that is quintals of wheat. In the previous years, the level of lease rents agreed upon in new contracts grew from 2.5 quintals per hectare in 2003 to 6.9 quintals per hectare in 2008. A slight fall in the lease rents was observed in 2009 (to 5.8 quintals per hectare).

The level of new lease rents had a minor impact on the change of the average rent paid for the leased lands in 2009, taking into account the fact that relatively small number of new lands were leased at that time. In 2009, it fluctuated around 2.8 quintals of wheat per 1 hectare, while in 2007 it was 2.6 quintals per hectare and 2.9 quintals per hectare in 2008.

Not only the number of transactions in the market trade in the land was lower in 2009, but a similar tendency could be observed with respect to changes of the agricultural land owners resulting from a non-market transfer of the lands (primarily within families).

In 2009, notary public's offices recorded less than 68,000 entries concerning non-market transfers of the agricultural land property, which was 10,000 entries less than a year before

(fall by 13%). As in previous years, majority (93%) of those transactions concerned transfer of the land to the family members.

2009 was a subsequent year in which the amended Act of 24 March 1920 on the purchase of land by foreigners was in force. The change introduced in the Act with respect to the agricultural land after Poland's accession to the European Union concerned facilitation of the procedure for purchasing lands by persons from the member states of the European Economic Area and the Swiss Confederation who leased lands in Poland for the period of three or seven years (depending on the voivodeship). Despite those facilitations, no significant growth of for the foreigners' interest in purchasing lands in Poland was observed. The number of permits issued in this respect in 2009 was even lower (274 in 2006, 266 in 2007, 307 in 2008, 195 in 2009). However, the area of lands covered with the said permits increased (2006

– 532 hectares, 2007 – 394 hectares, 2008 – 1,253 hectares, 2009 – 1,613 hectares). Also the area of agricultural lands recorded in the registers of the Ministry of Interior and Administration that were actually purchased by citizens of other countries was slightly larger in 2009 than in the previous years (523 hectares in 2006, 346 hectares in 2007, 384 hectares in 2008, 467 hectares in 2009). The above mentioned transactions had no impact on the change of the share of lands owned by foreigners which invariably fluctuates around 0.3% of the total area of agricultural lands.

2009 witnessed a continuing differences in the functioning of agricultural markets in individual European countries. A major problem for certain states in Central and Eastern Europe was still the restitution and resulting changes of the agricultural structures. In many of those countries (mostly the Czech Republic and Slovakia) the lease was recognised as an essential instrument co-

unteracting agrarian fragmentation. In certain other countries process of development of the agricultural land market has not been completed yet and the private trade in the agricultural land is strongly limited (Russia, Ukraine).

On the other hand, problems of the agricultural land market in countries with stable market economies primarily resulted from the consequences of the global crisis and were reflected by the fall of prices for the land, as well as a lower demand for the real properties.

However, irrespective of the type and scale of problems affecting national markets of the agricultural lands, in all countries there were state agencies or non-government institutions that represented interests of the farmers and local communities and exerted their influence on the trade in the agricultural lands using to this end established legal instruments.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE¹

Polska gospodarka rozwijała się w 2010 r. w tempie zbliżonym do obserwowanego w końcu 2009 r. W okresie styczeń-wrzesień produkt krajowy brutto był o 3,6% większy niż przed rokiem, wobec wzrostu o 3,2% w IV kwartale 2009 r. i o 1,7% w całym poprzednim roku. Pod względem dynamiki gospodarczej zajmujemy obecnie drugą, po Słowacji, lokatę wśród krajów Unii Europejskiej. Biorąc jednak pod uwagę bieżący i zeszły rok, dotychczas tylko Polsce udało się przekroczyć (o ponad 5%) poziom 2008 r. Na uwagę zasługuje bardzo wysoka aktywność przedsiębiorstw przemysłowych. W okresie styczeń-październik br. ich produkcja była o 9,6% wyższa niż przed rokiem, w tym przemysłu spożywczego o 5,7%. Wyraźnie poprawia się sytuacja w budownictwie, ale produkcja tego działu, po znacznym spadku na początku roku, ubiegłoroczny poziom przekroczyła dopiero po dziesięciu miesiącach (o 0,2%).

Głównym czynnikiem dynamizującym naszą gospodarkę pozostaje popyt konsumpcyjny i korzystne wyniki wymiany handlowej z zagranicą. W okresie styczeń-wrzesień br., w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, spożycie zwiększyło się o 2,9%, a dynamika importu tylko nieznacznie przewyższała dynamikę eksportu. Natomiast ujemny wkład we wzrost gospodarczy miały inwestycje. Nakłady brutto na środki trwałe były o 3,8% niższe niż rok temu, a nakłady inwestycyjne w firmach, w których liczba pracujących wynosi 50 i więcej osób, spadły o 10,6%. Nadal duży odsetek przedsiębiorstw wstrzymuje się z decyzjami inwestycyjnymi, oczekując mocniejszych sygnałów trwałej odbudowy popytu. Ostatnie prognozy Międzynarodowego Funduszu Walutowego, Bundesbanku i Komisji Europejskiej wskazują, że gospodarka światowa osiągnie w bieżącym roku wzrost większy niż to uprzednio prognozowano. Globalny PKB może przekroczyć poziom 2009 r. o 4,6%, w tym w Stanach Zjednoczonych wzrost wyniesie 3,3%, a w Niemczech – naszym największym partnerze handlowym – około 3,6%.

Działalności prorozwojowej sprzyjają także: wzrost wykorzystania mocy produkcyjnych oraz coraz ko-

rzystniejsze prognozy dotyczące portfela zamówień i zdolności do terminowego regulowania zobowiązań. Na to ostatnie wskazuje szybko poprawiająca się sytuacja finansowa firm, które w okresie trzech kwartałów Br. wypracowały wynik finansowy netto realnie o 9,8% większy niż rok temu.

Pozytywnym symptomem przełamania zapaści inwestycyjnej jest informacja o bardzo dużym wzroście inwestycji rozpoczętych, których wartość kosztorysowa przekroczyła w okresie styczeń-wrzesień poziom ubiegłoroczny o ponad 44%.

Popyt konsumpcyjny kształtuje się w warunkach trudnej, ale poprawiającej się w kolejnych miesiącach sytuacji na rynku pracy, stagnacji wynagrodzeń oraz zwiększającej się dynamiki cen towarów i usług konsumpcyjnych. Od marca bieżącego roku obniża się stopa bezrobocia, ale nadal przekracza ubiegłoroczną. W końcu października wynosiła ona 11,5%, wobec 11,1% w październiku 2009 r. W okresie dziesięciu miesięcy przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było o 0,4% większe od notowanego w analogicznym okresie 2009 r. Siła nabywcza wynagrodzeń wzrosła też o 0,4%. Tempo wzrostu konsumpcji hamuje również drogi i trudnodostępny kredyt. W październiku br., w horyzoncie dwunastomiesięcznym, wartość udzielonych kredytów konsumpcyjnych realnie zmalała o 1,1%, podczas gdy przed rokiem wzrost ich wyniósł 12,6%.

Te uwarunkowania wpływają na poziom sprzedaży detalicznej, która w cenach stałych, w okresie styczeń-październik br., była o 1,9% większa niż rok wcześniej, przy czym w jednostkach handlujących żywnością spadek wyniósł 2,5%.

W porównaniu z niskimi zeszłorocznymi obrotami handlowymi z zagranicą notuje się wysoki wzrost eksportu (licząc w euro w okresie styczeń-październik o 20,3%), jak i importu (o 21,0%). Ujemne saldo (10 mld EUR) było o 28,0% większe, przy czym tradycyjnie nadwyżka występowała w wymianie produktów rolno-spożywczych (1,9 mld EUR w okresie 9 miesięcy). Na wyniki

handlu zagranicznego pozytywnie wpływa deprecjacja złotego, który drugi kolejny rok jest znacznie słabszy niż w latach 2007-2008. Działa to stymulująco na całą gospodarkę. Przy drożącym imporcie firmy szukają tańszych dostawców na krajowym rynku, ożywiając tym popyt wewnętrzny. Jednocześnie bardziej opłacalna staje się produkcja eksportowa.

Silna deprecjacja złotego zahamowana została w połowie 2009 r., w rezultacie czego płatności do grantów ornych na 2011 r. będą realizowane według kursu 3,98 zł za euro, wobec 4,23 zł na 2010 r. Mimo to, stawka dopłat podstawowych do 1 ha użytków rolnych wzrosła z 507 do 562 zł, co wynika ze stopniowego dochodzenia do poziomu płatności bezpośrednich wypłacanych w krajach UE-15 na dzień 30 kwietnia 2004 roku.

W październiku br. roczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych osiągnął 2,8%, przekraczając cel inflacyjny, określony decyzją Rady Polityki Pieniężnej (2,5%). Jednym z czynników inflacyjnych stają się ceny żywności, które w ciągu dwunastu miesięcy wzrosły o 5,3%. Ma to miejsce w warunkach spadających cen większości produktów zwierzęcych. W październiku br. ceny skupu żywca wieprzowego były o 8,5% niższe niż w październiku 2009 r., a bydła tylko o 1% wyższe. Systematycznie drożeją natomiast produkty roślinne. W skupie za żyto płacono ponad dwukrotnie więcej niż przed rokiem, za pszenicę o 51,4%, a za ziemniaki o 15,1%.

Trudna pozostaje sytuacja finansów publicznych. Znacznie wyższy poziom wydatków niż dochodów, przy małych wpływach z prywatyzacji, kreują coraz większy deficyt, który w relacji do PKB przekracza obecnie 7%, wpływając na szybkie powiększanie się zadłużenia krajowego i zagranicznego. Grozi to przekroczeniem w bieżącym roku drugiego progu ostrożnościowego, określonego przepisami ustawy o finansach publicznych (relacja długu publicznego do PKB przewyższająca 55%).

¹ Autorem rozdziału, poprzedzającego wszystkie analizy rynkowe i aktualizowanego w poszczególnych wydaniach raportów, jest Tadeusz Chrościcki.

II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

2.1. Uwarunkowania prawne

Niezależnie od systemów społeczno-politycznych, zazwyczaj powszechnie przyjmuje się zasadę, że ziemia – niezależnie od tego czyją jest własnością – jednocześnie stanowi dobro narodowe, a obowiązkiem państwa jest to dobro chronić. Temu celowi służą akty prawne ustanawiające zasady obrotu ziemią rolniczą.

W odniesieniu do obowiązującego w Polsce stanu prawnego w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi najistotniejsze akty obejmują: art. 23 Konstytucji RP z 1997 roku, który uznał gospodarstwo rodzinne za podstawę ustroju rolnego państwa, ustawę z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i powołaniu w tym celu specjalnej instytucji (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych) oraz ustawę z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. Odrębne zasady ustanawiają formy sprzedaży ziemi cudzoziemcom. Każda z wymienionych obowiązujących regulacji prawnych odnosi się do odrębnych zagadnień i w różnym stopniu, przy użyciu odmiennych instrumentów oddziałuje na obrót nieruchomościami rolnymi.

Biorąc pod uwagę intencje ustawodawcy oraz treść zapisu, stosunkowo najslabiej z obrotem gruntami rolnymi powiązane jest deklaratywne uznanie w Konstytucji trwałości gospodarstwa rodzinnego jako postawy ustroju rolnego państwa. Jednakże, pomimo, że w swojej intencji ten zapis wynikał z przesłanek politycznych, konstytucyjne gwarancje prawa własności przywróciły posiadanym gruntom wartość z tytułu posiadania i w tym sensie oddziaływać zaczęły na sytuację na rynku ziemi rolniczej. Potwierdzają to wyniki analiz dotyczących obrotu ziemią rolniczą w kolejnych latach. Wynika z nich, że reaktywowanie znaczenia renty kapitałowej wynikającej z własności ziemi stopniowo wywierało coraz silniejszy wpływ na relacje popytowo-podażowe na rynku ziemi rolniczej oraz przyczyniało się do rozszerzania korzyści z samego tytułu posiadania.

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady obrotu nieruchomościami rolnymi jest ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Określa ona górną granicę wielkości rodzinnego gospodarstwa rolnego (do 300 ha UR), a przede wszystkim wyznacza uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych jako głównej instytucji nadzorującej obrót gruntami rolnymi.

W ramach podstawowej działalności Agencja na bazie gruntów przejętych po byłych pegeerach, spółdzielniach produkcyjnych itp. tworzy odrębny od obrotu międzysąsiedzkiego segment rynku nieruchomości rolnych. Obowiązują na nim określone prawnie procedury w zakresie zasad wyceny ziemi, organizacji przetargów i wyboru kontrahentów.

Obowiązująca ustawa ma również spełniać rolę zabezpieczającą przed wykupem spekulacyjnym oraz ze strony cudzoziemców. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego umocniła pozycję Agencji Nieruchomości Rolnych, wyznaczając jej pewne funkcje kontrolne przy obrocie gruntami, głównie poprzez instrument pierwokupu.

Aczkolwiek uregulowania zawarte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego odnoszą się bezpośrednio do procedur prawnych w obrocie gruntami rolnymi, dotychczas nie zaobserwowano, by wywierały one zasadniczy wpływ na sytuację na rynku ziemi rolniczej. Ustalone zasady są stosowane przede wszystkim w obrocie gruntami Skarbu Państwa oraz w sytuacji gdy w transakcji uczestniczy Agencja Nieruchomości Rolnych lub inne podmioty prawne. W odniesieniu do osób fizycznych, tj. w obrocie międzysąsiedzkim w dalszym ciągu część transakcji ma charakter nieformalny, a zasadnicze trendy w obrocie nieruchomościami rolnymi, podobnie jak i w latach poprzednich kształtują przede wszystkim czynniki ekonomiczne.

Według obowiązujących przepisów Agencja kontroluje znaczną część obrotu ziemią rolniczą (głównie po-

przez ustawową możliwość skorzystania z prawa pierwokupu), jednak jej rola dotyczy przede wszystkim gospodarowania gruntami pochodzącymi z Zasobu Skarbu Państwa. W odniesieniu do regulacji prawnych obowiązujących na rynku ziemi rolniczej podkreślić należy znaczenie procedur stosowanych przez Agencję przy rozdysponowaniu gruntów z zasobu Skarbu Państwa (wycena nieruchomości, przetargi ograniczone). Sposoby zawierania tych transakcji mają w wiejskim środowisku duże znaczenie w upowszechnianiu profesjonalnych zachowań przy umowach międzysąsiedzkich. Dotychczas, zwłaszcza w przypadku prywatnych dzierżaw, formy ich zawierania często odbiegają od standardów prawnych wymaganych przy takich transakcjach.

W 2007 roku zmianie uległa organizacyjna podległość Agencji i została ona podporządkowana Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi (poprzednio był to Minister Skarbu Państwa). Takie posunięcie miało zintensyfikować działania tej placówki na rzecz rozwoju wsi, a zwłaszcza na zwiększenie tempa przemian w strukturze agrarnej rolnictwa. Jednak przyspieszenie prywatyzacji gruntów napotkało na szereg trudności, w tym również o charakterze legislacyjnym. Dotyczy to zwłaszcza rozszereżenia blokadę zbycia około 500 tys. ha. Zmiana zasady rekompensat na zadośćuczynienie finansowe, umożliwiłaby sprzedaż tych gruntów. Uściślenie prawnych wymaga również definicja rolnika uprawnionego do zakupu gruntów oraz zasady odzyskiwania gruntów od byłych dzierżawców.

Obok ustaleń dotyczących obrotu ziemią rolniczą ustanawiane są prawne zasady dotyczące przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze. Celem ustanowionych procedur jest przede wszystkim ochrona dobrych gleb przed ich eliminacją z użytkowania rolniczego.

Trzeba zaznaczyć, że od strony właściciela ziemi jest on zainteresowany zmianą formy użytkowania

gruntów z rolniczej na nierolniczą wyłącznie wtedy, gdy przeznacza je do upłynnienia. Wynika to z istniejącego systemu fiskalnego tj. relatywnie niskiego podatku od nieruchomości rolnych oraz taniego ubezpieczenia społecznego KRUS. Wymienione przepisy oddziałują ograniczająco na procesy przeobrażeń w obrębie struktur rolniczych, co przekłada się na sytuację na rynku ziemi rolniczej, a zwłaszcza na ograniczenia podażowe.

2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Wpływ procesów gospodarczych na rozwój rolnictwa znalazł wyraz przede wszystkim w postępującej polaryzacji funkcji produkcyjno-ekonomicznych gospodarstw rolnych, przy równoczesnej stagnacji w ich ogólnej liczbie.

Narastająca konkurencyjność i związane z tym wypadanie słabszych jednostek z rynku spowodowało, że rolnictwo stało się źródłem utrzymania tylko dla niewiele ponad jednej piątej rodzin użytkowników gospodarstw rolnych. Głównie w tej grupie podejmowano trud dopasowywania potencjału wytwórczego do wymogów rynkowych i umocnienia swoich pozycji w strukturach agrobiznesu. Sprzyjały temu możliwości jakie stworzyła integracja z UE oraz wsparcie udzielane wsi i rolnictwu w ramach WPR. Z badań wynika, że ta zbiorowość najbardziej aktywnie zdolna była korzystać z uruchomianych programów pomocowych, które wymagały od potencjalnych beneficjentów przedsiębiorczości w zakresie prowadzonej działalności rolniczej. Także bezpośrednie dopłaty obszarowe najsilniej wzmacniały gospodarstwa zasobne w majątek produkcyjny, bowiem ich wysokość jest liniowo uzależniona od arealu uprawianej ziemi.

Uwzględniając, że wszelkie decyzje dotyczące zamierzeń produkcyjnych podejmuje się na poziomie gospodarstwa, różnice w wysokości średniej sumy otrzymywanych dopłat oddziałują na odmiennieści w kształtowaniu lokalnego obrotu gruntami rolnymi. Fakt, że zasobne gospodarstwa pozyskują poprzez dopłaty bezpośrednie stosunkowo wysokie kwoty, niewątpliwie wzmacnia ich pozycję rynkową i zwiększa możliwości in-

westycyjne. Równocześnie słabe ekonomicznie jednostki zgrupowane na terenach, gdzie ziemia rolnicza jest stosunkowo tania, aczkolwiek w stosunku do dopłat obszarowych osiągają stosunkowo wysoką kapitalizację własności gruntowej, niemniej w skali ogólnych dochodów rodziny zazwyczaj nie są to sumy znaczące, a posiadane gospodarstwa spełniają głównie funkcje nie związane z prowadzeniem rolniczej działalności gospodarczej.

Obok dążeń silnych ekonomicznie gospodarstw indywidualnych na rzecz powiększenia majątku produkcyjnego, w tym przede wszystkim powierzchni użytkowanych gruntów, wzrost popytu na ziemię kreował również rozwój sektora nierolniczego. Zwłaszcza w obrębie wielkich aglomeracji presja korzyści jakie przynosi konwersja ziemi na cele nierolnicze istotnie wpływała na rynek nieruchomości.

Korzyści, jakie przynosi właścicielom transfer ziemi do budownictwa czy na cele związane z rozwojem infrastruktury powodują, że takie gałęzie jak rolnictwo i leśnictwo zawsze będą na najmniej uprzywilejowanych pozycjach w konkurencji o ten czynnik produkcji. Rozwój gospodarczy kraju powoduje, że procesy urbanizacji, rozwoju różnych gałęzi przemysłu, usług oraz infrastruktury mają charakter ciągły. W konsekwencji następuje sukcesywne zmniejszanie arealu ziem wykorzystywanych do produkcji rolnej. Zaznaczyć należy, że ten proces następuje stopniowo i jest lokalnie silnie zróżnicowany, niemniej bardzo ostro zarysowuje się wokół dużych aglomeracji, które ze względu na chłonny rynek pracy przyciągają nowych mieszkańców i zmieniają funkcje najbliższych okolic (tzw. wsie sypialnie).

Trzeba zatem przewidywać, że niezależnie od stopnia prawnej ochrony środowiska rolniczego, a także przyrodniczego i krajobrazowego, w zależności od tempa rozwoju makroekonomicznego areal użytkowany rolniczo będzie ulegać zmniejszaniu. Taka tendencja wyraźnie uwidoczniła się po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej, bowiem o ile od roku 2000 do 2004 średnio rocznie z użytkowania rolniczego wypadało około 2% wykorzystanych rolniczo gruntów, to w latach 2004-2007 analogiczny wskaźnik wynosił 2,7%.

Wszystkie wymienione uwarunkowanie ekonomiczne wskazują zatem, że na rynku ziemi rolniczej utrzymać się będzie nierównowaga popytowo-podażowa, co będzie skutkowało wzrostem jej ceny i spowalnianiem procesu koncentracji gruntów.

2.3. Uwarunkowania społeczne

W rolnictwie indywidualnym, a w tej formie użytkowanych jest Polsce ponad 80% powierzchni gruntów rolnych, występuje swoisty związek pomiędzy warsztatem pracy i gospodarstwem domowym. Jego podstawą jest prywatno-rodzinna forma własności, co wyraża się między innymi przestrzeganiem zwyczajowego dziedziczenia majątku rolnego łącznie z funkcją kierownika gospodarstwa. Z badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynika, że w warunkach Polski ponad 90% gospodarstw chłopskich jest użytkowanych na zasadzie schedy rodzinnej. Rozpowszechnienie zwyczajowo – rodzinnego sposobu podejmowania działalności rolniczej ma szereg konsekwencji, które pośrednio i bezpośrednio wpływają na kształtowanie struktury społecznej i ekonomicznej naszego rolnictwa. Występujące uzależnienia mają przede wszystkim wpływ na charakterystykę osób zatrudnionych w zawodzie rolnika. Ich cechy są zdeterminowane zarówno składem osobowym rodziny, aspiracjami zawodowymi młodych członów rodziny oraz skłonnością starszego pokolenia do rezygnacji z kierowania gospodarstwem. W konsekwencji usamodzielnianie się w zawodzie rolnika jest zazwyczaj połączone z fazą demograficznego starzenia się rodziny bądź jej szczególną sytuacją losową. Równocześnie, to czy wśród najbliższej rodziny znajdują się osoby skłonne przejąć funkcje kierownika gospodarstwa zależy w dużym stopniu od atrakcyjności tej perspektywy. Jest ona uzależniona od wartości przejmowanego majątku, koniunktury w rolnictwie, możliwości podjęcia intratnej pracy poza rolnictwem, a przede wszystkim od planów życiowych i aspiracji zawodowych potencjalnych następców.

Przenikanie układu rodzinnego na sferę gospodarstwa rolnego powoduje, że spełnia ono rolę często wykraczającą poza typowy warsztat pracy, a motywacja jego przejścia w użytkowanie nie zawsze jest zwią-

zana z zamiarami prowadzenia działalności produkcyjnej w rolnictwie. W zależności od postaw członków rodziny, głównych źródeł przychodów pieniężnych i ich wielkości, aktualny kierownik gospodarstwa, jak również jego potencjalny następca, dążyć może do rozwoju skali produkcji, bądź tę funkcję gospodarstwa ograniczać. Przejmowanie gospodarstw poprzez zmianę pokoleniową w ramach rodziny w pewnym sensie wzmacnia niestabilność

w zakresie wykorzystania potencjału produkcyjnego gospodarstw, bowiem ich przyszłość zależy od tego jakie są cechy demograficzne, wykształcenie oraz preferencje zawodowe osób znajdujących się w kręgu potencjalnych następców. Jednocześnie należy brać pod uwagę, że zawsze istnieje pewna grupa gospodarstw, które z różnych przyczyn, zarówno sytuacji losowych, szczególnych cech członków rodziny, czy też z powodu aktualnie występujących

trendów społeczno-ekonomicznych (np. rozpowszechnienie migracji ze wsi), nie posiadają następców.

Opisane uwarunkowania nie tylko kształtują zmiany własności ziemi rolniczej w ramach obrotu rodzinnego, ale istotnie oddziałują również na sytuację na rynku ziemi rolniczej, zwłaszcza od strony podażowej oraz wywierają znaczący wpływ na tempo i charakter przemian w strukturze agrarnej.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

3.1. Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych

Proces przekształceń własnościowych w odniesieniu do byłego państwowego mienia rolnego, w tym nieruchomości rolnych, prowadzony jest od 1992 roku przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR)². Agencja jest osobą prawną, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie. W jego skład weszły zasoby likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej³ (ppgr) wraz ze zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, np. z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowi podstawę działań Agencji w zakresie rynku ziemi poprzez proces prywatyzacji powierzonego mienia w drodze sprzedaży, dzierżawy bądź nieodpłatnego przekazania gruntów uprawnionym podmiotom. Od 2003 roku ANR stała się również uczestnikiem rynku prywatnego ziemi rolniczej, mogąc nabywać nieruchomości rolne od prywatnych właścicieli w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych.

Agencja działa na zasadach samofinansowania. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań pokrywane są z przychodów uzyskiwanych z rozdysponowania i gospodarowania powierzonym majątkiem Zasobu. Różnica między wpływami a kosztami odprowadzana jest co-

rocznie do budżetu państwa (w latach 2005-2010 wpłaty wyniosły 4,8 mld zł, dodatkowo od 2006 roku ANR wpłaciła ponad 2,6 mld zł na Fundusz Rekompensacyjny, z którego są zaspakajane roszczenia Zabużan).

Należy podkreślić, że zadania Agencji wykraczają poza sferę polityki agrarnej i strukturalnej. Z mienia będącego w Zasobie regulowane są zobowiązania Skarbu Państwa nie tylko wobec Zabużan, ale również kościołów i związków wyznaniowych. Planowany jest udział tej instytucji także w finansowaniu reprivatyzacji. Grunty z Zasobu wspierają rozwój inwestycji w Polsce (bezpośrednia sprzedaż inwestorom lub współpraca ANR przy sprzedaży z Państwową Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych, sprzedaż i nieodpłatne przekazywanie gruntów podmiotom zarządzającym specjalnymi strefami ekonomicznymi), wspierają również rozwój inwestycji realizowanych przez samorządy. Jednostkom samorządu terytorialnego w latach 2008-2009 ANR przekazała nieodpłatnie ponad 3,5 tys. ha (do końca 2009 r. łącznie ponad 50 tys. ha) gruntów Zasobu pod inwestycje infrastrukturalne np.: drogi, mosty, zaopatrzenie w wodę, ochronę zdrowia i urzędzenia użyteczności publicznej. Tym samym działalność ANR wspiera społeczności lokalne i budżety samorządów, które nie muszą wydawać własnych środków na zakup gruntów pod inwestycje gminne.

Aktualnie instytucja ta koncentruje się na przyspieszeniu tempa sprzedaży nieruchomości pozostających w jej dys-

pozycji, wtórnej restrukturyzacji dzierżawionych większych obszarowo nieruchomości oraz na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad nieruchomościami pozostającymi w dzierżawie.

W 2009 r. w ramach działalności ANR kontynuowano przegląd gruntów Zasobu, pod kątem ich przydatności na cele inwestycyjne, co ma istotne znaczenie w wielkości przychodów uzyskiwanych z prywatyzacji.

Jednocześnie w opisywanym okresie nadal zaznaczały się bariery które utrudniały przyspieszenie prywatyzacji mienia Zasobu oraz funkcjonowanie ANR. Działania na rzecz niwelowania tych trudności już od dłuższego czasu są przedmiotem prac w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz we właściwych komisjach sejmowych i senackich. Agencja aktywnie wspiera te inicjatywy poprzez uczestniczenie w przygotowaniu analiz i ekspertyz dotyczących planowanych zmian związanych z rynkiem nieruchomości rolnych, sygnalizując rozwiązania prawne, które usprawniłyby jej funkcjonowanie i przyspieszyły tempo prywatyzacji mienia. Dotyczy to między innymi trybu realizacji wniosków roszczeniowych, w odniesieniu do

² Do momentu wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego działająca pod nazwą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

³ Państwowe Gospodarstwa Rolne zostały utworzone 1 stycznia 1949 z Państwowych Nieruchomości Ziemskich, Państwowych Zakładów Hodowli Koni i Państwowych Zakładów Hodowli Roślin, a w 1976 r. zostały nazwane Państwowymi Przedsiębiorstwami Gospodarki Rolnej. Najwięcej pegeerów utworzono, na ziemiach zachodnich. W niektórych województwach, takich jak szczecińskie, koszalińskie, słupskie, gdańskie i elbląskie należąca do nich ziemia zajmowała ponad 50% powierzchni użytków rolnych.

których definitywne przyjęcie formy zadośćuczynienia finansowego uwolniłoby grunty, które obecnie są w dzierżawie do sprzedaży. Przyjęcie takiego rozwiązania stworzyłoby jednocześnie potencjalne źródło środków na rekompensaty, tak jak ma to miejsce w wypadku tzw. mienia za-bużańskiego.

Z doświadczeń Agencji wynika, że ograniczeniem sprzedaży ziemi rolniczej jest też tzw. przepis anty-koncentracyjny ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyznaczający łączny limit nabywanej i posiadanej powierzchni na 500 ha UR. Z tego tytułu Agencja nie ma możliwości sprzedaży swoim dzierżawcom około 200-300 tys. ha.

Innym, od wielu lat istotnym, ograniczeniem sprzedaży gruntów Zasobu jest brak planów zagospodarowania przestrzennego gmin oraz ich wielokierunkowość w przewidywanych funkcjach ekonomicznych. Nie tylko spowalnia to procesy prywatyzacji, ale również utrudnia identyfikację gruntów, które są i mają być w przyszłości przeznaczone na cele rolnicze.

Odrębną grupę problemów utrudniających zbywanie ziemi z Zasobu Skarbu Państwa stanowią komplikacje w odzyskaniu gruntów od byłych dzierżawców, uregulowanie spraw tzw. gruntów trudno zbywalnych.

Pośrednio na tempo sprzedaży ziemi przez Agencję oddziałują zasady i wielkość przyznawanych na ten cel kredytów. Fakt, że w ostatnich latach banki zaostrzyły kryteria udzielanych pożyczek oraz spadła liczba kredytów inwestycyjnych z dopłatami na zakup nieruchomości rolnych nie sprzyjał zwiększeniom ich zakupu⁴.

3.2. Rozdysponowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa podstawowymi formami rozdysponowania gruntów są sprzedaż i dzierżawa. Ponadto Agencja gospodaruje Zasobem również w innych formach, z których wymienić należy nieodpłatne przekazanie upraw-

nionym podmiotom, przekazanie w trwały zarząd, wniesienie mienia aportem do spółki.

Odpowiednio do określonych w ustawie zasad gospodarowania Zasobem podstawowym trybem zawieranych transakcji rynkowych jest ogólnodostępny przetarg. Agencja organizuje przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu dzierżawnego. W szczególnych sytuacjach istnieje również możliwość organizowania przetargów ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej propozycji, w świetle wymogów określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba tworzonych miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). Agencja organizuje także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, w których preferuje określoną grupę kontrahentów. Przetargi tego typu organizowane są niemal wyłącznie dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni nie przekraczającej (zgodnie z obowiązującą normą obszarową) 300 ha użytków rolnych. Tryb ten stosowany jest przez ANR m.in. w odniesieniu do nieruchomości nabytych na rynku prywatnym na podstawie prawa pierwokupu lub wykupu.

Część nieruchomości sprzedawana jest bez przetargu, w trybie tzw. pierwszeństwa, które przysługuje: byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r., spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r., dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat oraz zarządcy specjalnej strefy ekonomicznej, na terenie której położona jest dana nieruchomość.

W odniesieniu do dzierżaw, tryb bezprzetargowy, stosowany jest m.in. przy przedłużaniu umów z dotychczasowymi dzierżawcami oraz przy wydzierżawianiu nieruchomości na rzecz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, utworzonych przez Agencję. Niezmiennie, dotychczasowi dzie-

rżawcy stanowią największą grupę nabywców ziemi w trybie bezprzetargowym.

Ponadto nieruchomości Zasobu mogą być zbywane bez przetargu m.in. na rzecz podmiotów, które w dniu przejęcia nieruchomości przez Agencję do Zasobu włączyła na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej (uprawnienie to wygasa po upływie roku od dnia przejęcia mienia przez Agencję) oraz użytkownicy wieczystości nieruchomości. W tym ostatnim przypadku, na poczet ceny zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego, określoną w sposób przewidziany w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

W 2009 r. sprzedaż nieruchomości rolnych Zasobu następować mogła na warunkach preferencyjnych, z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty (pierwsza wpłata płatna przed zawarciem umowy), co najmniej 20% ceny, pozostała należność płatna w okresie maksymalnie do 15 lat od daty sprzedaży przy oprocentowaniu rocznym 4%.

Rozpoczynając prywatyzację na początku lat 90 Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,7 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha. Do końca 2009 r., z przejętego do Zasobu areалу, ANR rozdysponowała w sposób trwały 53% gruntów, czyli ponad 2,5 mln ha, w tym w formie sprzedaży ok. 1,98 mln ha.

Według stanu na 31.12.2009 r. w Zasobie pozostawało ok. 2,23 mln ha, z czego 1,68 mln ha, znajdowała się w dzierżawie. Do zagospodarowania pozostawało jeszcze ok. 331 tys. ha.

Efektom prowadzonych przez Agencję przekształceń, była zmiana udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce, poprzez uruchomienie rynku państwowej ziemi. Według danych GUS w 1992 r., na początkowym etapie działania Agencji sektor prywatny, czyli gospodarstwa indywidualne obejmowały 72% użytków rolnych (13,4 mln ha), a sektor państwowy i spół-

⁴ Dane GUS – spadek w latach 2007-2008 dotyczył linii kredytowych MR (na utworzenie lub urządzenie gospodarstw rolnych przez osoby, które nie przekroczyły 40 roku życia, GR (na zakup gruntów rolnych do gospodarstwa rodzinnego).

dzielczy 28%. (odpowiednio 4,7 mln ha i 0,6 mln ha). Obecnie gospodarstwa sektora prywatnego stanowią 90% ogólnej powierzchni (15,9 mln ha UR).

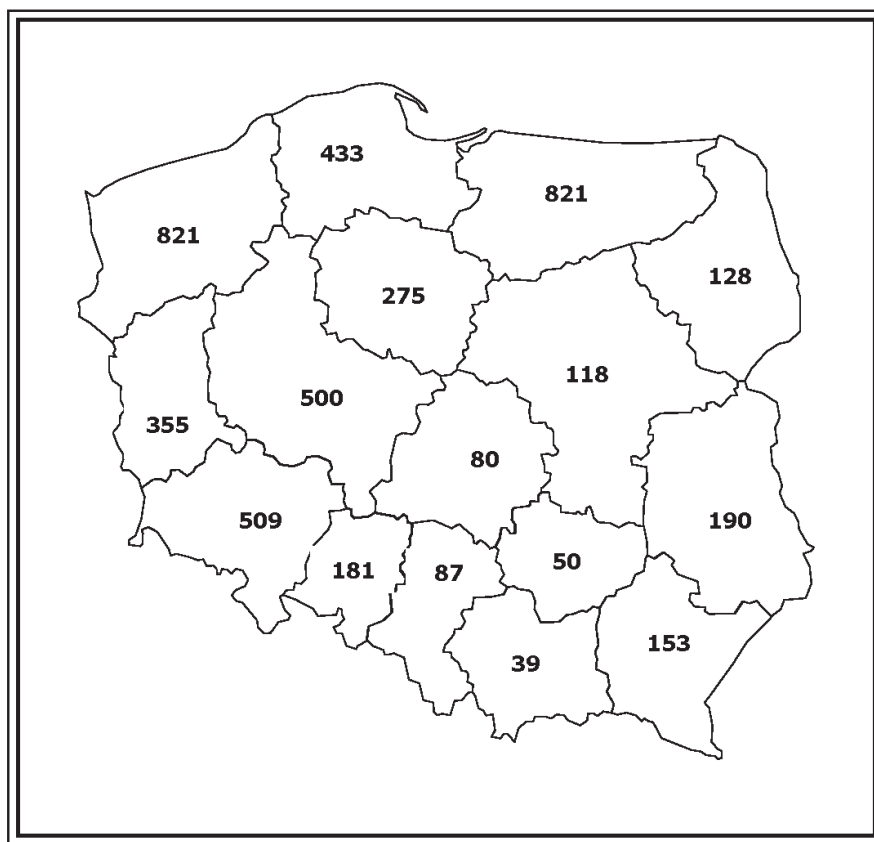
Od początku działalności Agencja najwięcej gruntów przejęła na terenach o dużym udziale sektora

państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Stosunkowo niewielki areal przejęty został na terenie województw: świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego, gdzie dominowały gospodarstwa indywidualne.

W 2009 r. Agencja przejęła do Zasobu około 1 297 ha, z czego 650 ha pochodziło z zakupu ziemi na rynku prywatnym w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Szczegółowe dane dotyczące przejmowania nieruchomości do Zasobu w całym okresie działalności ANR przedstawiono na mapce 1.

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 31.12.2009 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

IV. TRANSAKcje KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

Jednym z podstawowych warunków poprawy efektywności i zwiększenia konkurencyjności polskiego rolnictwa są przemiany strukturalne pozwalające lepiej wykorzystać potencjał produkcyjny, w tym przede wszystkim ziemię. Ma to priorytetowe znaczenie nie tylko ze względu na postępującą konwersję gruntów rolnych na cele nierolnicze, ale przede wszystkim z racji utrzymującego się znacznego rozdrobnienia agrarnego. Można szacować, że jest to około 2 230 tys. ha ziemi rolniczej nie jest należycie wykorzystywane z racji małej produktywności i znajduje się we władaniu rodzin wykorzystujących ją głównie celem samozaopatrzenia i uzyskanie renty kapitałowej. Tempo przepływu tych gruntów do grupy profesjonalnych gospodarstw rolnych wymaga zwiększenia rynkowego obrotu ziemią, bowiem dotychczas słabe natężenie tego zjawiska stanowi podstawową barierę procesów przemian.

Pewne przejawy ożywienia w przepływie gruntów zarysowały się głównie w latach 2006-2007. W tym

okresie, obok wznoszącego popytu na ziemię, umacnianego poprawą dochodowości rolnictwa, na uaktywnienie skali obrotu ziemią oddziaływały coraz liczniejsze przypadki chęci sprzedaży gruntów. Większe, niż w latach wcześniejszych, skłonności do wyzbywania się nieruchomości rolnych łączyć należy z charakterystyczną dla tamtego okresu koniunkturą gospodarczą, co przyczyniało się do ograniczania wielkości bezrobocia, stabilizacji zatrudnienia i wzrostu dochodów i konsumpcji w gospodarstwach domowych. Jednak w większości przypadków, nawet w jednostkach, gdzie nie prowadzono rolniczej działalności gospodarczej z przeznaczeniem na sprzedaż, nie wyzbywano się całych posiadanych gruntów, ale dostosowywano ich wielkość do zakresu rzeczowego wykorzystania.

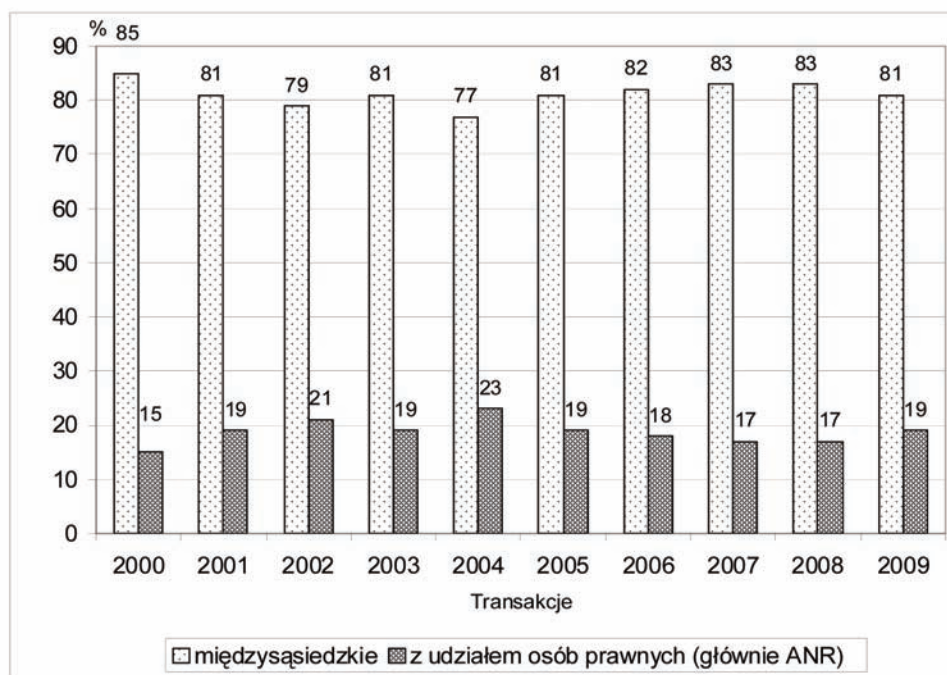
Korzystne zjawiska dotyczące przepływów ziemi do jednostek o relatywnie wysokiej skali produkcji uległy zahamowaniu w 2008 r., co znalazło wyraz w zmniejszeniu liczby zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi o 5% w stosunku do 2007 r. Ta tendencja jeszcze silniej zaznaczyła w 2009 r., w którym liczba takich transakcji wy-

niosła zaledwie 79 tys., co stanowiło tylko 88% w stosunku do ich liczby w poprzednim roku. Pogłębianie się stagnacji na rynku ziemi rolniczej wiązać należy przede wszystkim ze spowolnieniem gospodarczym spowodowanym globalnym kryzysem.

W ujęciu przestrzennym obroty na rynku ziemi najbardziej zmalały w województwach zachodniopomorskim (o ponad 20%) oraz łódzkim i kujawsko-pomorskim (około 16-17%). Tylko na terenie dwu województw (opolskiego i lubuskiego) w zasadzie nie odnotowano zmian w częstotliwości transakcji gruntowych. Regionalne nierównomierności w natężeniu zawierania umów kupna-sprzedaży ziemi były zdeterminowane sytuacją lokalną, przy czym w niektórych przypadkach istotne znaczenie miało upływnianie gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa. Aczkolwiek łączny obszar nieruchomości rolnych pozostających w dyspozycji ANR ulega stałemu zmniejszeniu, to roczna liczba transakcji z udziałem osób prawnych dokonanych w 2009 r. była podobna jak poprzednio i obejmowała około 15 tys. umów (w większości były to transakcje

Diagram 1.

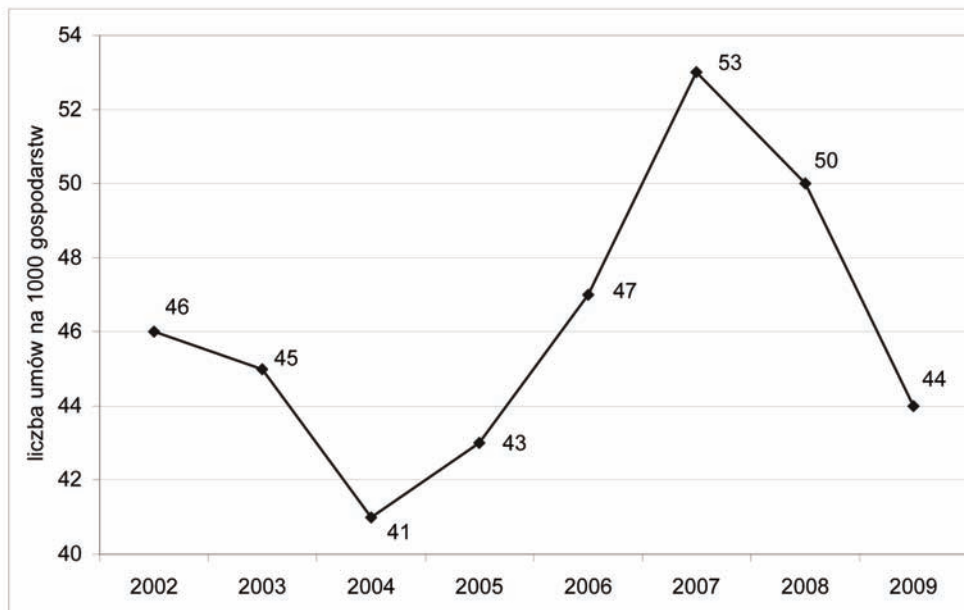
Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Diagram 2.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2009



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

z udziałem Agencji). Tym samym obserwowany w 2009 r. spadek w obrocie ziemią w całości wynikał z sytuacji na rynku między-sąsiedzkiem, na którym liczba zawieranych umów zmniejszyła się z 75,3 tys. do niespełna 64 tys. (tj. o 15%). W konsekwencji po raz pierwszy po okresie wstąpienia Polski do UE udział rynku prywatnego w obrocie ziemią uległ względnemu zmniejszeniu, natomiast nieco wzrosło znaczenie obrotu z udziałem osób prawnych i średnio prawie co piąta transakcja kupna-sprzedaży ziemi odbywała się z udziałem osób prawnych.

Częstotliwość zmian właścicieli gruntów w wyniku transakcji kupna-sprzedaży ziemi wskazuje, że na 1 000 gospodarstw rolnych w 2009 r. przypadały 44 takie umowy, z czego 35 było zawartych pomiędzy osobami fizycznymi. Dla porównania w 2008 r. ogółem na 1000 gospodarstw zawarto 50 umów kupna-sprzedaży ziemi (w 2007 było ich 53), w tym 42 było zawartych między rolnikami (w 2009 r. analogiczna wielkość stanowiła 44). Przytoczone dane bardzo wyraźnie wskazują, że, po wyjątkowo korzystnym 2007 roku, wraz z pogorszeniem sytuacji makroekonomicznej i spowolnieniem rozwoju gospodarczego kraju oraz pogorszeniem się opłacalności produkcji rol-

niczej znacząco osłabił obrót ziemią rolniczą. Tym samym opisana sytuacja oddziaływała ograniczająco na uaktywnienie procesu koncentracji w polskim rolnictwie i umocnienie jego pozycji na rynkach krajowych i międzynarodowych.

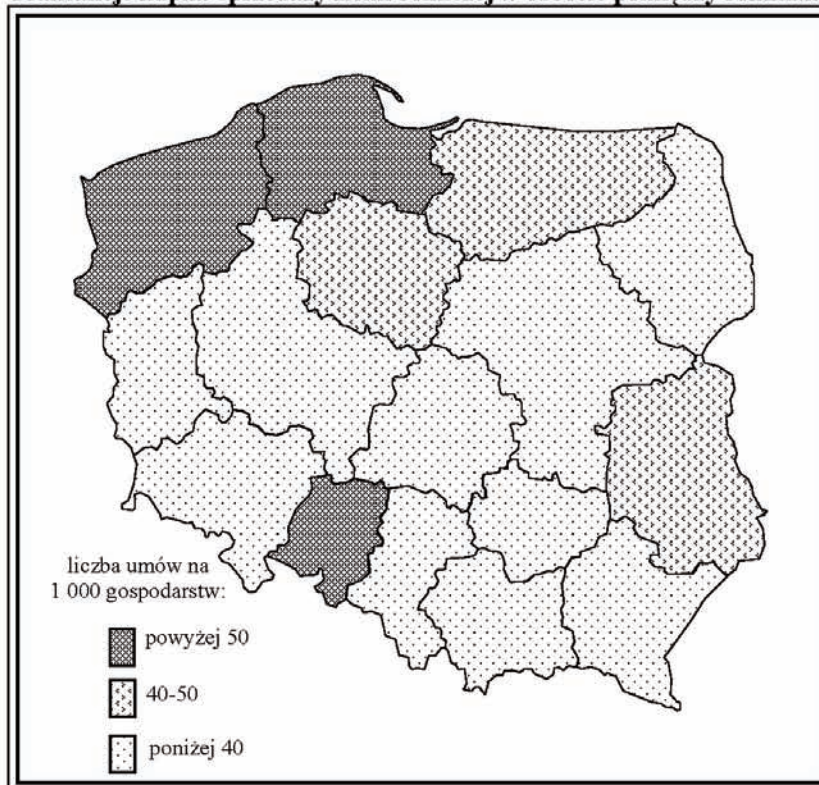
Niezależnie od coraz silniejszego ograniczenia rynkowego obrotu ziemią rolniczą między osobami fizycznymi, w dalszym ciągu w 2009 r. utrzymywały się znaczące różnice przestrzenne w nasileniu tego zjawiska. Niezmiennie, najwięcej gruntów zmieniało właściciela w województwie zachodniopomorskim, gdzie na 1 000 gospodarstw przypadały aż 73 transakcje kupna-sprzedaży ziemi, czyli dwukrotnie więcej niż średnio w skali kraju. Trzeba nadmienić, że właśnie na tym terenie uwarunkowania historyczno-gospodarcze sprawiły, że struktura agrarna gospodarstw rolnych jest stosunkowo najkorzystniejsza. Aktywność rolników w dążeniach do inwestowania w coraz lepsze wyposażenie warsztatu produkcyjnego i rozszerzania powierzchni upraw jest tam wspomagana przez działalność ANR. W tym regionie w 2009 r. średnio w 39 gospodarstwach na 1 000 jednostek zawierano umowę sprzedaży gruntów z udziałem tej instytucji.

Obok województwa zachodniopomorskiego, wśród obszarów wyróżniających się relatywnie dużym prywatnym obrotem ziemią znalazło się również województwo opolskie, gdzie na 1 000 gospodarstw przypadały 62 transakcje kupna-sprzedaży ziemi między rolnikami. Przytoczone dane dokumentują, że cechy charakteryzujące rolnictwo danego terenu, oddziałują na tendencje do racjonalizacji struktur rolniczych, a wysoki poziom kultury rolnej, zagęszczenie wysokoprodukcyjnych, profesjonalnie zarządzanych gospodarstw sprzyja nasileniu tego zjawiska.

Zależność między skalą rynkowego obrotu ziemią rolniczą, a cechami rolnictwa danego terenu zaznacza się także w odniesieniu do rejonów, na których takie transakcje od wielu lat są szczególnie rzadkie. Dotyczy to głównie obszarów położonych w województwach: świętokrzyskim, podkarpackim i śląskim. Na tych terenach w 2009 r. liczba umów kupna-sprzedaży ziemi zawieranych przez osoby fizyczne wynosiła od 25 do 27 na 1 000 gospodarstw. W wymienionych częściach kraju w zasadzie nie było wolnych gruntów Zasobu Skarbu Państwa, których wystawienie na sprzedaż mogłoby ożywić procesy koncentracji ziemi i kształ-

Mapka 2.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

towanie bardziej racjonalnej struktury sił wytwórczych w rolnictwie. W 2009 r. w opisywanych województwach zawarto tylko po kilka (łącznie 14) umów sprzedaży ziemi z udziałem ANR. W konsekwencji w regionach środkowej i południowej Polski znajduje się liczna grupa gospodarstw, których niewielki majątek produkcyjny i rozdrobnienie agrarne marginalizuje produkcję rolniczą, a posiadana własność gruntowa pełni przede wszystkim funkcję rezydencyjną. Pomimo, że użytkownicy tych nieruchomości utrzymują się głównie z pracy poza rolnictwem lub otrzymywanych świadczeń społecznych nie decydują się oni na likwidację gospodarstw, które w większości są zwyczajowo przekazywane następnemu pokoleniu jako scheda rodzinna.

4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2009 r. około 1,98 mln ha gruntów, tj. 41,8% gruntów przejętych do Zasobu⁵. Z wyłączeniem lat 1992-1994, areal sprzedanych gruntów kształtował się

w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z barierą braku kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych jak też z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Przejęte do Zasobu mienie podlegało ponadto tzw. restrukturyzacji, w ramach której na podstawie analizy lokalnych potrzeb i uwarunkowań, określano przedmiot i kierunki rozdysponowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych. Należy również dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała pozyskiwanie gruntów rolnych w formie dzierżaw, bowiem wymagało to relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w wypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 r. (193 tys. ha). Jedną z głównych przyczyn tak nagłego wzrostu zainteresowania zakupem ziemi z Agencji była możliwość zwolnienia na okres 5 lat z podatku rolnego od nabytych gruntów, niezależnie od ich powierzchni. Począwszy od 1 stycznia 1997 r. taka ulga uległa ograniczeniu do powierzchni 100 ha.

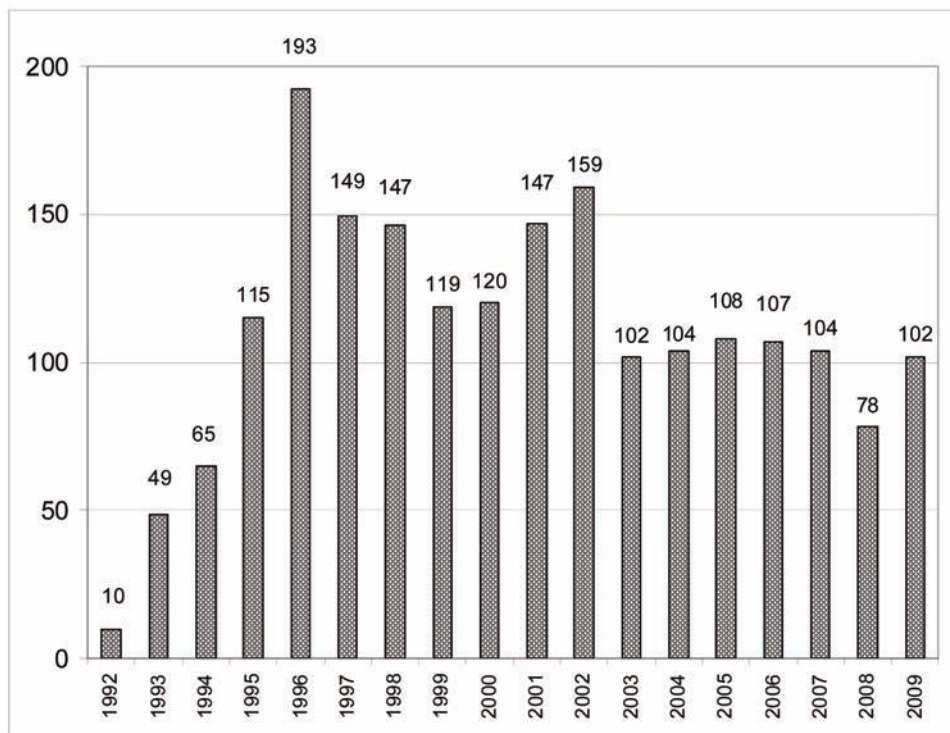
Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu zaznaczył się w 2003 roku i był on związany z ustawowym wymogiem zabezpieczenia roszczeń Zabużan za mienie pozostawione na wschodzie. Sami zainteresowani nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolniczą, a większość z nich zainteresowana jest głównie wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego (do 31.12.2009 r. nabyli oni od ANR łącznie 5,2 tys. ha).

W następnym okresie rozmiar sprzedaży gruntów z Zasobu był dość wyrównany, przy czym ko-

⁵ Z 1,98 mln ha, bez transakcji pod budynkami, wyodrębnionymi obiektami i gruntami o specyficznym charakterze – ANR sprzedała 1,9 mln ha.

Diagram 3.

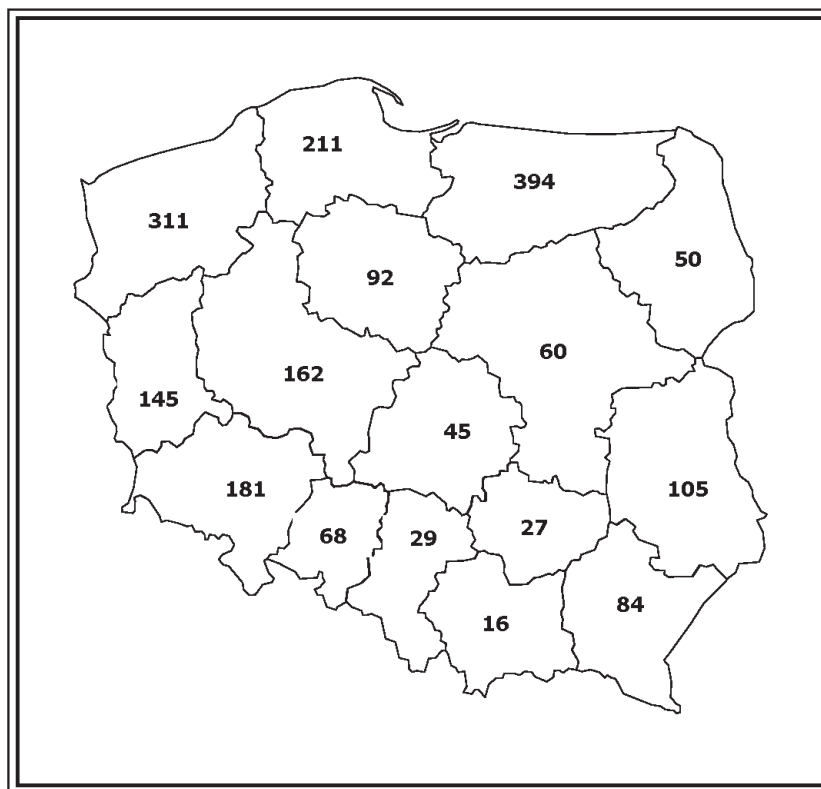
Sprzedż gruntów Zasobu w latach 1992-2009 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSZP i ANR

Mapka 3.

Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2009 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

rzystnie wyróżniały się lata 2005 i 2006. Jednocześnie stopniowo narastały bariery w skali zbytu nieruchomości, które wiązały się głównie z kurczącą się ofertą rynkową oraz pogarszającą się sytuacją dochodową w rolnictwie.

Na tym tle rok 2009 należy ocenić pozytywnie pod względem realizacji planu prywatyzacji, bowiem w tym czasie ANR sprzedała 102,4 tys. ha, a więc o ponad 24 tys. ha więcej niż w 2008 r., w którym ANR zbyła zaledwie 78,2 tys. ha. Nastąpił więc 31% wzrost faktycznej sprzedaży i powrót do średniej z lat poprzednich, czyli poziomu sprzedaży ponad 100 tys. ha rocznie.

W 2009 r., podobnie jak w 2008 r. większość gruntów ANR była zbywana w trybie bezprzetargowym. Dotyczyło to 64 tys. ha (z tego około 63 tys. ha dzierżawcom), natomiast w trybie przetargowym sprzedano 38,4 tys. ha.

W 2009 r. Agencja realizowała również zbyty gruntów w formie przetargów ograniczonych. Prawie w całości, bo w 99,7% były one adresowane do osób zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne. Ogółem w badanym roku ANR przeprowadziła 1 192 tego typu przetargów, co było mniej niż w poprzednim roku. Na sprzedaż zaoferowano w tym trybie 11,3 tys. ha, a do dzierżawy 6,5 tys. ha. Większość z tych gruntów nabyli lub wydzierżawili rolnicy indywidualni.

Przyczyną spadku liczby przetargów ograniczonych i powierzchni gruntów oferowanych w tym trybie w 2009 r. był przede wszystkim mniejszy lokalny popyt ze strony rolników. Sprzedaż i dzierżawa ziemi w przetargach ograniczonych koncentrują się głównie na obszarze województw zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego, pomorskiego i kujawsko-pomorskiego. Są to tereny o stosunkowo dobrej strukturze agrarnej, gdzie procesy koncentracji

gruntów rolnych są na ogół bardziej zaawansowane niż w pozostałych regionach kraju.

Należy dodać, że przetargi ograniczone są organizowane przez Agencję najczęściej w sytuacji, gdy zabiegają o to zainteresowani kupnem ziemi miejscowi rolnicy, izby rolnicze, bądź władze samorządowe. W ramach przetargów ograniczonych sprzedawane są z reguły działki o niewielkim areale. Przygotowanie takich gruntów do sprzedaży jest bardziej pracochłonne niż w wypadku dużych nieruchomości, a procedury przetargowe są dłuższe i bardziej skomplikowane, niż przy przetargach nieograniczonych.

Analogicznie, jak w roku poprzednim, najwięcej typowo rolniczych nieruchomości ANR sprzedała w 2009 r. w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i lubuskim, a najmniej w województwach: małopolskim, łódzkim i śląskim.

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2009 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	8 638	146	1 524	4 941	1 038	989
Kujawsko-pomorskie	4 463	44	494	2 340	787	798
Lubelskie	4 328	230	1 323	2 775	0	0
Lubuskie	10 936	152	1 345	5 690	2 962	786
Łódzkie	1 511	136	688	687	0	0
Małopolskie	829	77	181	571	0	0
Mazowieckie	2 119	133	814	945	228	0
Opolskie	5 336	103	424	2 595	978	1 236
Podkarpackie	2 087	446	930	711	0	0
Podlaskie	2 747	73	771	1 578	0	325
Pomorskie	10 383	80	963	5 605	1 857	1 878
Śląskie	1 682	77	415	952	238	0
Świętokrzyskie	1 884	135	570	464	344	372
Warmińsko-mazurskie	21 075	214	3 143	9 758	3 168	4 793
Wielkopolskie	4 764	83	820	2 697	848	316
Zachodniopomorskie	18 082	118	1 474	11 202	1 832	3 456
RAZEM	100 865	2 246	15 882	53 511	14 279	14 948

Źródło: Dane ANR

* bez umów zawartych na sprzedaż gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2009			W tym w 2009		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	44161	43607	554	2244	2174	70
1,01 - 1,99	51642	50832	810	2817	2739	78
2,00 - 4,99	110023	107493	2530	6074	5866	208
5,00 - 9,99	133587	129135	4452	6995	6766	229
10,00 - 19,99	200483	190801	9682	10765	10222	543
20,00 - 49,99	491317	442585	48732	32799	29056	3743
50,00 - 99,99	138982	121944	17038	9944	8607	1337
100,00 - 499,99	497439	353072	144367	27688	16897	10791
100,00 - 299,99	x	x	x	14277	9486	4791
300,00 - 499,99	x	x	x	13411	7411	6000
500,00 - 999,99	176268	85869	90399	1539	1023	516
1000,00 i więcej	60639	16622	44017	0	0	0
RAZEM	1 904 541	1 541 960	362 581	100 865	83 350	17 515
w tym do 99,99	1170195	1086397	83798	71638	65430	6208
100,00 i więcej	734346	455563	278783	29227	17920	11307

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych, od 2004 nowe przedziały wynikające z UKUR

Analizując zbyt gruntów rolnych Zasobu w 2009 r. według poszczególnych grup obszarowych należy podkreślić, iż na ogólną powierzchnię 100,8 tys. ha dominowała sprzedaż nieruchomości z grupy obszarowej od 10 do 100 ha (53,5 tys. ha), co stanowiło około 53% ogółu upłynionej powierzchni. Drugą grupą według wielkości sprzedanej powierzchni stanowiły działki od 1 do 10 ha (łącznie 15,8 tys. ha). Tym samym rozkład zbywanych nieruchomości według grup obszarowych był podobny jak w dwu poprzednich latach. Dotyczyło to również udziału sprzedanej powierzchni nieruchomości z grup obszarowych 100-300 i powyżej 300 ha.

Ogółem w 2009 r. zawarto 12 tys. umów sprzedaży ziemi rolniczej i było to tylko nieznacznie więcej niż w 2008 r. (11,6 tys.). Najwięcej umów zawarto w odniesieniu do działek mieszczących się w przedziale do 1 ha (5,1 tys.) i od 1 do 10 ha (4,9 tys.). Z kolei w odniesieniu do większych nieruchomości z przedziału od 10 do 100 ha, ANR podpisała 1,8

tys. kontraktów, czyli o ponad 200 więcej niż w roku poprzednim. Transakcji sprzedaży większych obszarowo nieruchomości, od 100 do 300 ha było 77. Niewiele transakcji dotyczyło sprzedaży nieruchomości o powierzchni powyżej 300 ha i stanowiły one tylko około 0,3% podpisywanych umów. Z analizy danych wynika, iż rozkład liczby umów według obszaru nieruchomości, których te transakcje dotyczyły był podobny jak w roku 2008, co przynajmniej po części łączyć należy z szachownicą gruntów będących w dyspozycji Agencji.

W 2009 r. nabywcami nieruchomości z Zasobu były zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Podobnie jak w latach poprzednich, pod względem liczby hektarów nabytej powierzchni, dominowały osoby fizyczne, które łącznie, od początku działania Agencji weszły w posiadanie ok. 1 542 tys. ha (tj. 81% sprzedanego arealu). Osoby prawne nabyły natomiast ok. 363 tys. ha (19%). Przedstawione relacje od kilku lat utrzymują się na podobnym poziomie. Jak już zaznaczono dotyczyło to również 2009 roku,

w którym znacznie większą powierzchnię nabyły osoby fizyczne (83,3 tys. ha) niż osoby prawne (17,5 tys. ha).

Od początku działalności do 31.12.2009 r. ANR zawarła ponad 226 tys. umów sprzedaży nieruchomości rolnych. Wśród kontrahentów w tych transakcjach dominowały osoby fizyczne, z którymi od 1992 r. do końca 2009 r. zawarto 220,2 tys. umów (97,3%), natomiast z osobami prawnymi podpisano 6 tys. umów (2,7%). W roku 2009 ANR zawarła 12 tys. umów sprzedaży (z osobami fizycznymi 11,5 tys., a z osobami prawnymi 0,5 tys.) i było to ponad 1 tys. więcej niż w roku poprzednim.

Przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnych przypadająca na 1 umowę sprzedaży w 2009 r. kształtowała się na poziomie 8,5 ha. W 2008 r. analogiczny wskaźnik wynosił 6,5 ha, co oznacza, że w 2009 r. ANR zaoferowała do sprzedaży więcej niż poprzednio stosunkowo dużych nieruchomości.

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów *

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2009			W tym w 2009		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	103 171	101 966	1 205	5 152	4 992	160
1,01 - 1,99	36 213	35 654	559	1 998	1 942	56
2,00 - 4,99	34 644	33 869	775	1 915	1 858	57
5,00 - 9,99	18 840	18 215	625	987	953	34
10,00 - 19,99	14 226	13 564	662	769	732	37
20,00 - 49,99	14 861	13 520	1 341	969	868	101
50,00 - 99,99	1 977	1 740	237	136	118	18
100,00 - 499,99	2 056	1 541	515	111	74	37
100,00 - 299,99	x	x	x	77	56	21
300,00 - 499,99	x	x	x	34	18	16
500,00 - 999,99	273	136	137	3	2	1
1000,00 i więcej	37	12	25	0	0	0
RAZEM	226 298	220 217	6 081	12 040	11 539	501
w tym do 99,99	223 932	218 528	5 404	11 926	11 463	463
100,00 i więcej	2 366	1 689	677	114	76	38

Źródło: Dane ANR.

* bez umów zawartych na sprzedaż gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych, od 2004 nowe przedziały wynikające z UKUR

4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

W 2009 r. odnotowano nie tylko zmniejszenie w liczbie kontraktów kupna-sprzedaży ziemi rolniczej, ale podobna tendencja uwidoczniła się w odniesieniu do nierynkowego, tj. głównie rodzinnego obrotu gruntami rolnymi.

Ogółem w 2009 r. notariaty odnotowały niespełna 68 tys. wpisów dotyczących nierynkowych zmian własności ziemi rolniczej i było to o 10 tys. mniej niż rok wcześniej (spadek o 13%). Podobnie jak w latach ubiegłych większość, bo prawie 93% tych transakcji dotyczyło przepisania ziemi w obrębie członków rodziny. Zazwyczaj w tym trybie przekazywane są darowizny i tak było również w 2009 roku, w którym stanowiły one 82% ogółu umów zawieranych w ramach nierynkowego obrotu ziemią (w 2008 analogiczny odsetek wynosił 79%). Liczba darowizn w

stosunku do poprzedniego okresu zmniejszyła się aż o 10%.

Zdecydowanie mniejsze różnice pomiędzy porównywanymi latami dotyczyły częstości zmian właścicieli ziemi w związku z przeprowadzonymi postępowaniami spadkowymi oraz działami rodzinnymi. Takich transakcji było mniej tylko o 2%, ale należy brać pod uwagę, że zasięg tego zjawiska od wielu lat jest stosunkowo niewielki. W 2009 r. notariaty odnotowały 5,5 tys. postępowań spadkowych i działów rodzinnych, co stanowiło 9% ogółu zmian własności gruntów rolnych w obrocie nierynkowym. Niemniej jeżeli połączyć tę formę przepływu ziemi z liczbą darowizn łącznie obejmowały one 91% nierynkowego obrotu ziemią.

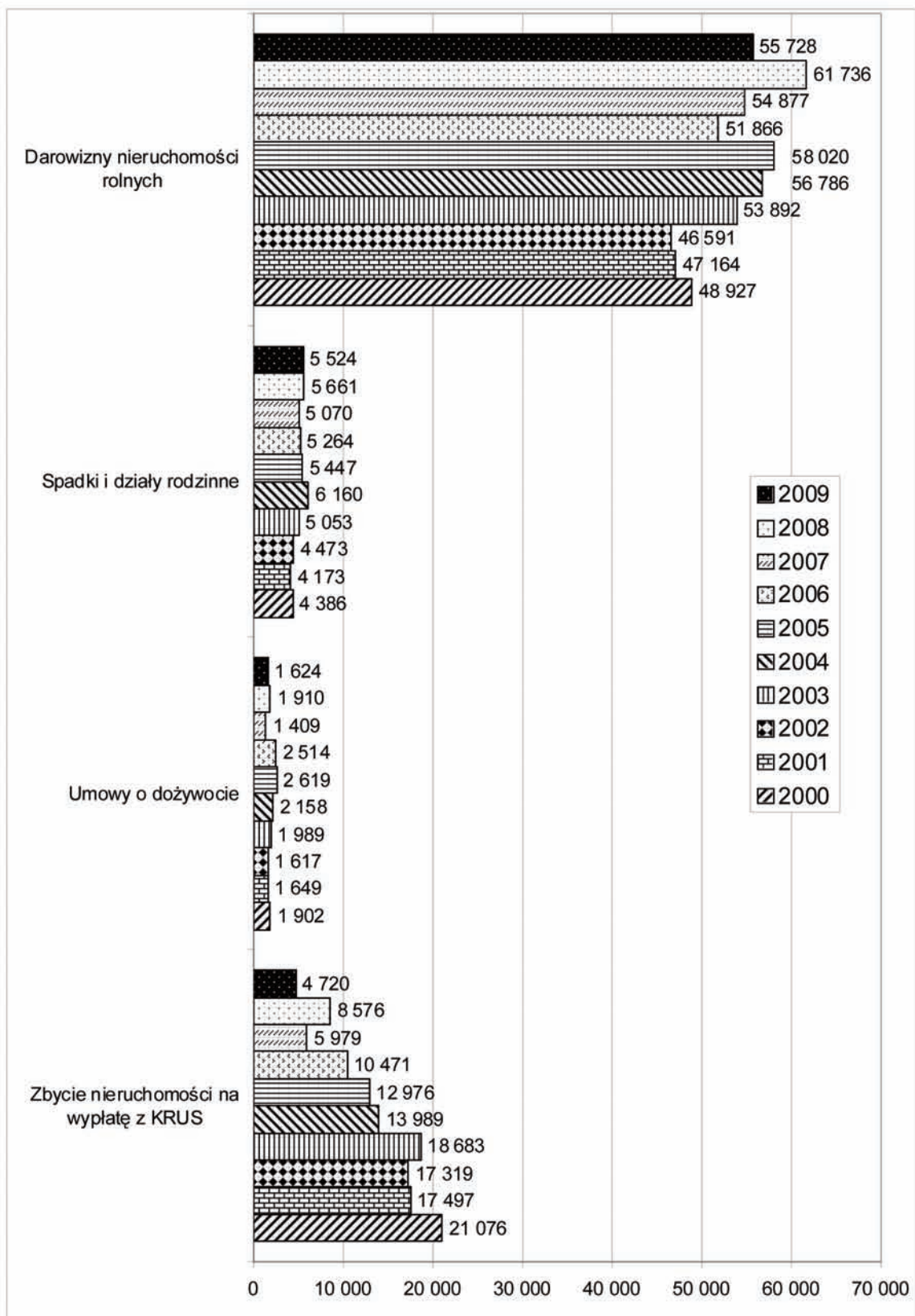
Każdego roku zawierane są również umowy o dożywocie, ale ten zwyczaj przekazywania ziemi stopniowo ulega marginalizacji. W 2009 r. taki tryb

przejęcia gruntów stanowił zaledwie 2,6% wszystkich umów notarialnych zawartych w ramach nierynkowego obrotu ziemią, przy czym liczba zapisów dotyczących przekazania ziemi za dożywocie zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego aż o 15%.

Obok ograniczenia obrotu rodzinnego, w 2009 r. zmniejszeniu uległa również liczba umów przekazywania nieruchomości gruntowej Państwu w zamian za wypłatę z KRUS. Taka forma wyzbywania się gospodarstwa należy obecnie do rzadkości i dotyczy szczególnych przypadków powiązanych zarówno z trudną sytuacją społeczno-bytową ich właścicieli (samotność, starość, niedołęstwo, choroba) jak i z zaniedbaniami w prowadzeniu działalności rolniczej (degradacja majątku produkcyjnego, zadłużenie z tytułu zalegania w opłatach podatkowych). W 2009 r. odnotowano mniej niż 5 tys. aktów przekazywania ziemi w zamian za wypłatę z KRUS i było to o 45% mniej niż rok wcześniej.

Diagram 4.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2000-2009



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

Wpływ integracji z Unią Europejską oraz objęcie polskiego rolnictwa wspólną polityką rolną UE, na rynku ziemi rolniczej zaczął się uwidaczniać od 2005 roku i zasadniczo od tego okresu datuje się znaczący wzrost cen ziemi. Wraz z narastaniem światowego kryzysu i w konsekwencji pogorszeniem się sytuacji makroekonomicznej i spowolnieniem rozwoju gospodarczego kraju oraz obniżeniem opłacalności produkcji rolniczej nie tylko znacząco zmniejszył się obrót ziemią rolniczą, ale osłabiła również tendencja powięk-

szania jej ceny. Aczkolwiek w 2009 roku, rynkowa wartość gruntów rolnych w dalszym ciągu miała tendencję wzrostową, dynamika tego zjawiska była zdecydowanie słabsza niż w latach wcześniejszych.

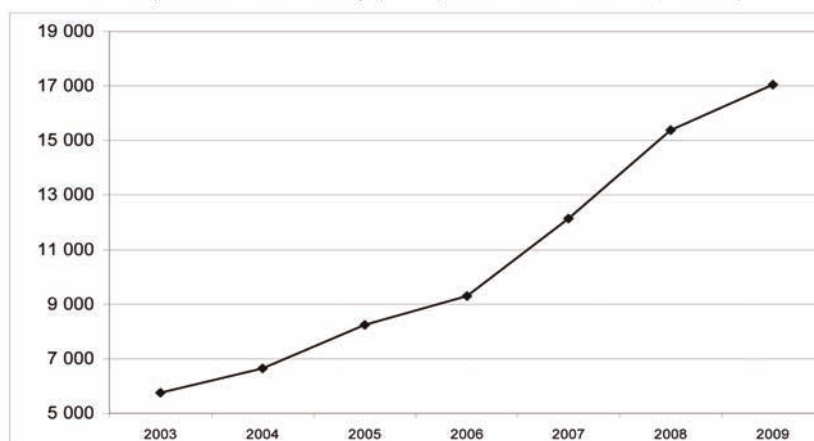
5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

W latach 2006-2008 cena ziemi wzrastała średnio o 29% w skali roku, natomiast w 2009 r. podrożyła zaledwie o 11%. Tym samym należy

uznać, że na sytuację na rynku ziemi oddziaływały już nie tylko bariery ze strony podaży, które wcześniej nakreślały spiralę wzrostu cen gruntów rolnych, ale coraz silniej zaznaczały się również ograniczenia ze strony możliwości inwestycyjnych kupujących. Wobec pogarszającej się koniunktury w rolnictwie, część jednostek zwłaszcza będących dopiero w fazie rozwoju, w której nie osiągnęły jeszcze w pełni konkurencyjnej pozycji rynkowej, nie było w stanie powiększać majątku produkcyjnego.

Diagram 5.

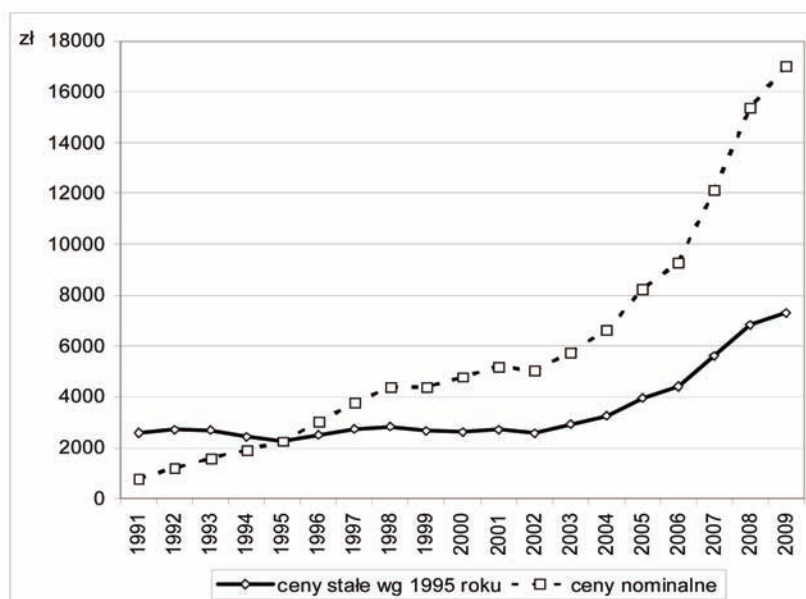
Zmiany cen ziemi w obrocie prywatnym w latach 2003-2009 (w zł/1ha)



Źródło: Dane GUS.

Diagram 6.

Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkim (w zł za 1 ha)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Zmiany wskaźnika relacji cen ziemi do dochodu rolniczego wskazywały, że w kolejnych latach powiększenie obszaru gospodarstwa wymagało coraz większej części środków pieniężnych uzyskiwanych z produkcji rolniczej. Według danych FADN w 2007 r. na zakup 1 ha gruntów rolnych rolnik musiał średnio przeznaczyć 40% rocznego dochodu rolniczego. W 2008 r.

analogiczny wskaźnik wynosił już 63%, a 2009 r. było to 67%.

W porównaniu z wcześniejszym okresem, w 2009 r. znacząco wzrosły również ceny ziemi w stosunku do cen pszenicy i żyta. Dla przykładu cena ziemi wyrażona w wartości dt pszenicy w okresie 2007-2008 powiększyła się o 39%, a w latach 2008-2009 już o 48%.

Według danych GUS w 2009 r. średnia cena gruntów rolnych w skali kraju kształtowała się na poziomie 17 tys. zł, przy rozpiętości od 9,5 tys. zł w województwie lubuskim, do około 25 tys. zł w województwach kujawsko-pomorskim i wielkopolskim. Tym samym utrzymywały się wieloletnie różnice w rynkowej wycenie nieruchomości rolnych.

Tabela 5.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ceny nominalne w zł za 1 ha	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634	8244	9290	12134	15388	17042
Wskaźnik inflacji ¹	127,8	119,9	114,9	111,8	107,3	110,1	105,5	101,9	100,8	103,5	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5
Ceny stałe w zł za 1 ha (1995=100)	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251	3957	4414	5625	6846	7326
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7	207,6	171,7	239,5	353,1
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7	115,3	141,3	151,9	164,1	182,6	298,3	241,2	201,5	297,9	520,5
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	827	998	998	1269	1459	1329,4	1200,2	1412,3	1412,3	1614,1	2158,1	2609,6	3506,9	3837,4	3737,3
W USD za 1 ha ⁵	928	1114	1153	1253	1052	1100	1271	1239	1483	1818	2552	2997	4396	6412	5480
W EUR za 1 ha ⁶	717	810	1021	1116	1040	1194	1420	1310	1310	1464	2051	2388	3210	4384	3945

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

¹ Średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i dóbr konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego – dane GUS.

² Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2009 r. wynosiła 48,26 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2009 r. wynosiła 32,74 zł

⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2009 r. wynosiła 4,56 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2009 r. wynosiła 3,11 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2009 r. wynosiła 4,32 zł.

Tabela 6.

Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł za 1 ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2009 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2008 r.	2009 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	15 388	17 042	20 809	17 726	13 561
Dolnośląskie	14 668	17 223	21 599	17 461	10 934
Kujawsko-pomorskie	25 178	25 272	29 789	26 023	19 762
Lubelskie	10 502	11 987	15 398	11 746	9 402
Lubuskie	7 924	9 490	11 015	10 082	7 962
Łódzkie	15 160	16 150	19 630	18 202	12 781
Małopolskie	14 150	16 248	18 137	16 070	13 644
Mazowieckie	17 654	18 280	24 492	19 243	13 996
Opolskie	14 065	17 160	23 048	16 733	12 730
Podkarpackie	8 294	10 798	12 578	10 585	9 154
Podlaskie	17 105	18 034	22 840	19 420	15 137
Pomorskie	18 083	22 060	24 334	22 354	20 538
Śląskie	15 069	18 667	25 198	19 205	12 090
Świętokrzyskie	8 786	9 647	13 039	9 591	6 802
Warmińsko-mazurskie	13 227	13 588	15 061	14 635	11 547
Wielkopolskie	24 535	27 424	36 075	29 707	20 337
Zachodniopomorskie	10 082	11 992	13 656	12 686	10 008

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Niezależnie od obserwowanego w skali całego kraju spowolnienia wzrostu cen ziemi, na niektórych terenach w dalszym ciągu był on znaczący i zdecydowanie przekraczał średnie tempo tego zjawiska. Taka sytuacja dotyczyła przede wszystkim obszaru województwa podkarpackiego, gdzie ceny ziemi w 2009 r. wzrosły o 30% w stosunku do roku poprzedniego. Zdecydowanie bardziej

niż przeciętnie (o 20%) powiększyła się również rynkowa wartość ziemi w województwach: opolskim, pomorskim i śląskim. Jednak tylko w województwie opolskim wzrost cen ziemi był przede wszystkim efektem drożenia ziemi o szczególnie wysokich właściwościach bonitacyjnych, we wszystkich pozostałych wymienionych przypadkach wzrost cen ziemi był niezależny od jej ja-

kości, a w województwie pomorskim najsilniej wzrastały ceny najsłabszych jakościowo gruntów.

Z kolei stosunkowo najmniej ziemia podrożała w województwach: kujawsko-pomorskim, warmińsko-mazurskim i mazowieckim. Na tych terenach, między 2008, a 2009 rokiem, jej rynkowa wartość w zasadzie nie uległa istotnej zmianie.

Tabela 7.

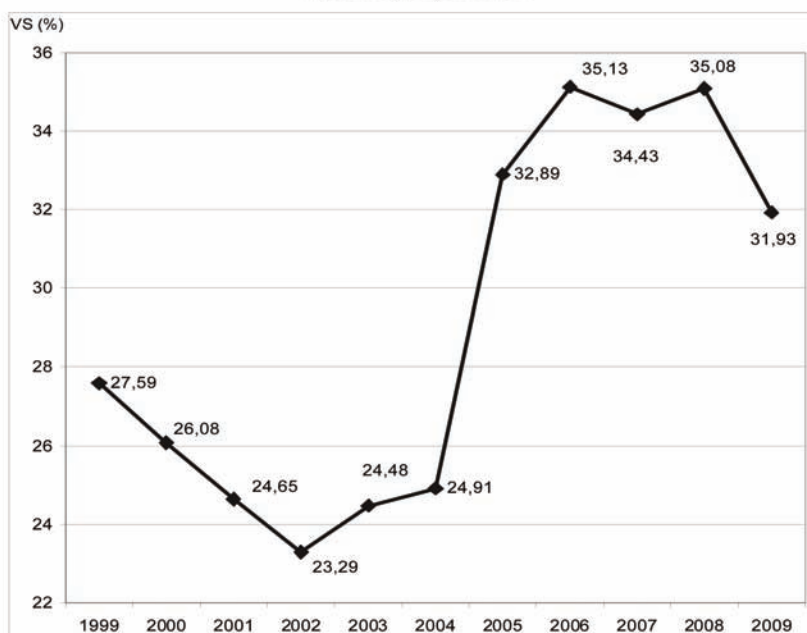
Relacje cen gruntów różnej jakości w 2009 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w% średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	17 042	122,1	104,0	79,6
Dolnośląskie	17 223	125,4	101,4	63,5
Kujawsko-pomorskie	25 272	117,9	103,0	78,2
Lubelskie	11 987	128,4	98,0	78,4
Lubuskie	9 490	116,1	106,2	83,9
Łódzkie	16 150	121,6	112,7	79,1
Małopolskie	16 248	111,6	98,9	84,0
Mazowieckie	18 280	134,0	105,3	76,6
Opolskie	17 160	134,3	97,5	74,2
Podkarpackie	10 798	116,5	98,0	84,8
Podlaskie	18 034	126,6	107,7	83,9
Pomorskie	22 060	110,3	101,3	93,1
Śląskie	18 667	135,0	102,9	64,8
Świętokrzyskie	9 647	135,2	99,4	70,5
Warmińsko-mazurskie	13 588	110,8	107,7	85,0
Wielkopolskie	27 424	131,5	108,3	74,2
Zachodniopomorskie	11 992	113,9	105,8	83,5

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Diagram 7.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Przy interpretacji przestrzennych różnic w tempie zmian ceny ziemi należy przede wszystkim brać pod uwagę, że jej wartość rynkowa zawsze jest bardzo silnie uzależniona od sytuacji lokalnej, bowiem odmiennie od większości dóbr, zrównoważenie popytowo-podażowe nie jest możliwe poprzez jej przeniesienie w miejsce największego zapotrzebowania. Ponadto należy zwrócić uwagę, że wobec powszechnego trendu wzrostu cen nieruchomości gruntowych i wysokiej renty kapitałowej, w ostatnim okresie najszybciej drożały przede wszystkim ziemie stosunkowo najtańsze. W konsekwencji zaczęło się zaznaczać pewne spłaszczenie prze-

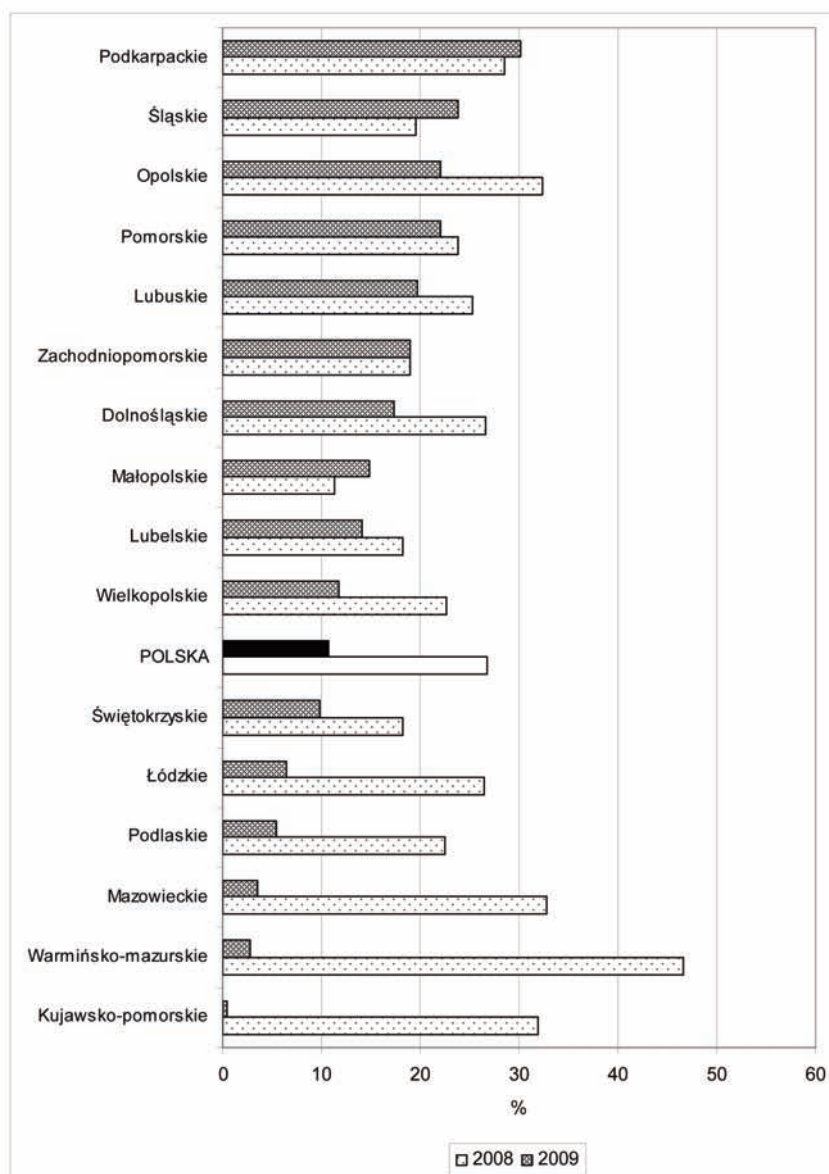
strzennych dysproporcji w cenie ziemi rolniczej co potwierdził spadek wartości współczynnika zmienności, który wyznacza zróżnicowanie w nasileniu badanego zjawiska. W odniesieniu do cen ziemi w poszczególnych województwach w 2009 r. kształtował się on na poziomie około 32%, gdy w 2008 r. było to 35%. Choć różnica pomiędzy obu latami w wartości wyliczonego współczynnika nie jest duża, zwłaszcza że dopiero gdy wynosi on 40% uznaje się że jest ona statystycznie znacząca, niemniej należy podkreślić, że w ostatnim okresie, odmiennie niż w latach wcześniejszych, uwidocznił się trend do konwergencji w wielkości cen ziemi.

Nie zmienia to faktu, że cechy otoczenia, poziom rozwoju rolnictwa, zasobność gospodarstw oraz tzw. renta położenia niezmiennie odgrywają istotną rolę w wycenie nieruchomości gruntowych.

Znaczenie uwarunkowań, charakterystycznych dla poszczególnych regionów kraju oddziałujących na gospodarowanie gruntami rolnymi oraz ich wpływ na zróżnicowanie cen ziemi rolniczej uwidocznił się bardzo silnie po integracji Polski z UE i objęciu naszego rolnictwa WPR. Obok wprowadzenia dopłat gruntowych, których wysokość była bezpośrednio powiązana z wielkością

Diagram 8.

**Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2008 i 2009
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

powierzchni gruntowej, pogłębieniu procesu polaryzacji ekonomicznej gospodarstw rolnych sprzyjały programy wsparcia SPO oraz PROW, które w różny sposób promowały zasobne gospodarstwa, świątlich rolników oraz tereny wiejskie charakteryzujące się aktywnością lokalnych społeczności w pozyskiwaniu form wsparcia. Odmienności w ukształtowanych historycznie strukturach rolniczych oraz w obserwowanym w ostatnich latach tempie i kierunku rozwoju gospodarczego poszczególnych terenów oddziaływały na różnice w cenach nieruchomości rolnych położonych w poszczególnych województwach.

Niezależnie od obserwowanej w latach 2008-2009 dynamiki zmian w cenach ziemi stałe najwyższą rynkową wartość miała ona w województwach wielkopolskim i kujawsko-pomorskim. Tereny te od wielu lat wyróżniają pod względem zaawansowania procesów koncentracji w rolnictwie i relatywnie dużego udziału gospodarstw o silnej pozycji rynkowej

i wysokich dochodach. W tej części kraju ziemia rolnicza jest szczególnie wysoko ceniona, a w 2009 r. jej rynkowa wartość w Wielkopolsce była aż o 61% wyższa niż średnio w kraju (w 2008 r. ta różnica wynosiła 59%). Z kolei w województwie kujawsko-pomorskim ceny ziemi były o 48% wyższe niż przeciętnie w odniesieniu do obszaru całej Polski (w 2008 r. analogiczny wskaźnik wynosił 66%).

Podobnie jak w przypadku położenia gruntów cenionych najwyżej, również rozmieszczenie ziem najtańszych było podobne jak w latach wcześniejszych. W 2009 r. najmniej płacono za grunty rolne w województwie lubuskim, w którym ziemia rolnicza była aż o 44% tańsza niż średnio w kraju.

Relatywnie niska cena nieruchomości gruntowych utrzymywała się także w województwach: świętokrzyskim i podkarpackim. Z porównania rozbieżności w cenach ziemi w 2008 i 2009 r. wynika zatem, że niezależnie od różnic powstałych w efekcie od-

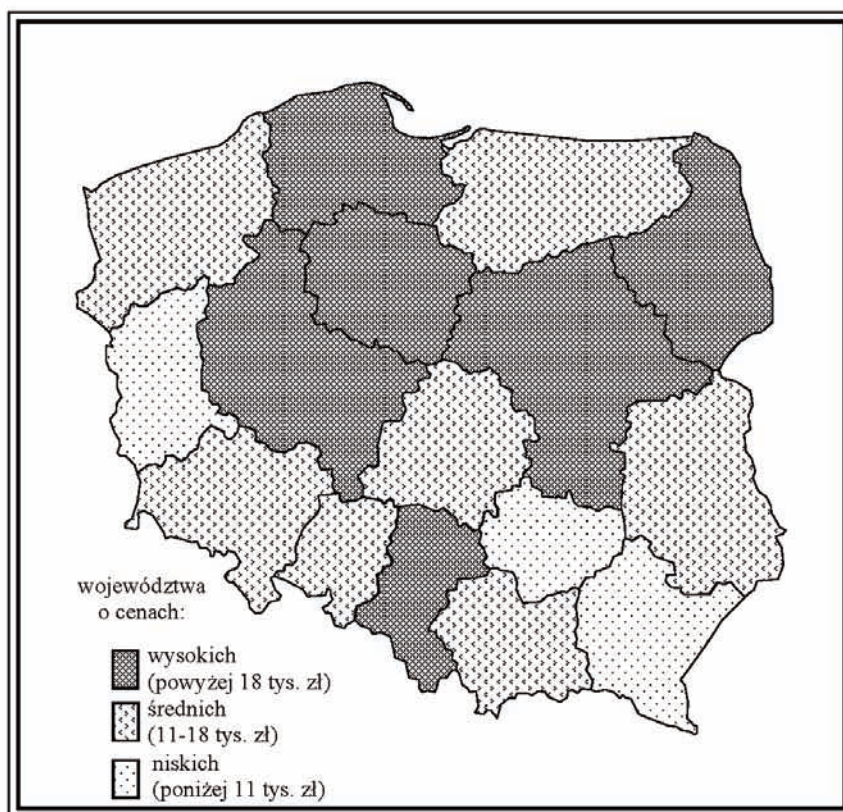
miennego tempa ich wzrostu w poszczególnych województwach, w bardzo niewielkim zakresie uległy zmianie wcześniejsze odrębności regionalne.

O zarysowującej się między 2008, a 2009 rokiem tendencji do zmniejszania się dysproporcji w wysokości cen ziemi pomiędzy poszczególnymi regionami świadczy z kolei fakt, że ubyło terenów zaliczonych do grupy o niskich cenach (tj. nie przekraczających 65% średniej ceny krajowej). W 2008 r. oprócz województw: świętokrzyskiego, podkarpackiego i lubuskiego w ich zbiorze mieściły się również: lubelskie, warmińsko-mazurskie oraz zachodniopomorskie.

Obserwowany w 2009 r. wzrost cen ziemi rolniczej przede wszystkim wykazał, że niezależnie od spowolnienia gospodarczego, pogorszenia sytuacji dochodowej rolnictwa oraz zmniejszenia obrotu gruntami, w dalszym ciągu ziemia była uważana za jedną z najbardziej pewnych lokat kapitału i jej zakup był uznawany za dobrą inwestycję na przyszłość.

Mapka 4.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2009 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS

5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Przy określaniu ceny nieruchomości Zasobu obowiązują określone procedury zazwyczaj wymagające jej wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Uwzględnia on zarówno sytuację na lokalnym rynku ziemi jak i przepisy o gospodarce nieruchomościami.

W szczególnych przypadkach cenę nieruchomości rolnej można też wycenić w oparciu o zasady obowiązujące przy obliczaniu podatku rolnego, tj. kierując się sumą wartości gruntu określoną na podstawie szacunkowych stawek jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta. Ta metoda nie wymaga udziału rzeczoznawcy przy ustalaniu wartości gruntu, jednak może ona być stosowana tylko w szczególnych przypadkach, które obejmują:

- odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- wycenę gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara,

- wycenę gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

Określenie ceny przy zastosowaniu stawki szacunkowej nie może być stosowane w stosunku do nieruchomości przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej. W praktyce wycena przy użyciu stawek szacunkowych należy do rzadkości i dotyczy niewielkich obszarowo nieruchomości.

W ujęciu historycznym zmiany cen ziemi z Zasobu były podobne jak na rynku prywatnym. Oprócz pewnej stabilizacji w latach 1999-2003, zawsze miały one tendencje wzrostowe. Już w 2004 roku, po wstąpieniu Polski do UE, przeciętna cena sprzedaży 1 ha gruntów rolnych wzrosła o 25% w stosunku do roku poprzedniego. W 2005 roku nastąpił kolejny wzrost rynkowej wartości ziemi o 19,8%. Taki trend jeszcze silniej zaznaczył się w latach 2005-2006. W 2006 r. ANR 1 ha gruntów rolnych sprzedawała przeciętnie po 7 374 zł/ha (wzrost cen o 31,5%, w porównaniu do roku 2005). W 2007 było to już 9 773 zł/ha, tj.

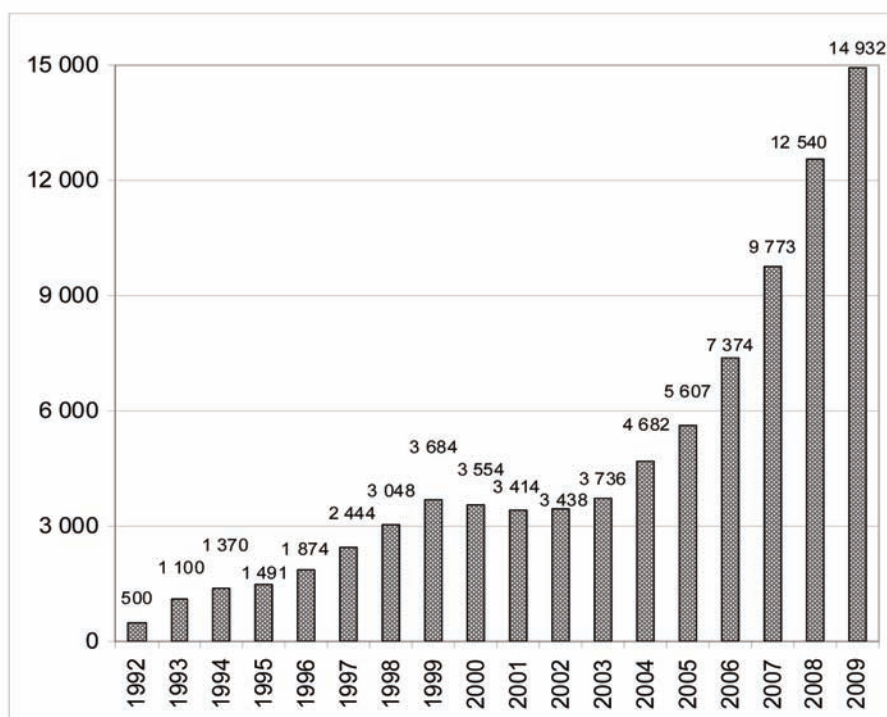
32,5% więcej, niż w roku 2006. Rok 2008 r. był kolejnym okresem, w którym państwowa ziemia rolnicza znacznie podrożała, a 1 ha gruntów typowo rolnych kosztował średnio 12 540 zł, czyli o ponad 28% drożej, niż w 2007 r.

Mimo pewnych symptomów spadku popytu na ziemię również w 2009 r. odnotowano wzrost jej ceny o 19%. Tym samym po raz pierwszy tempo wzrostu cen nieruchomości rolnych z Zasobu przekroczyło nasilenie tego zjawiska na rynku prywatnym, na którym w tym czasie ceny ziemi powiększyły się tylko o 11%. Nie zmienia to faktu, że w dalszym ciągu zakup ziemi poprzez Agencję był tańszy niż w obrocie międzysąsiedzkim. W 2009 r. w transakcjach z udziałem ANR za 1 ha płacono niespełna 15 tys. zł., gdy w obrocie prywatnym było to 17 tys. zł.

Przez cały dotychczasowy okres prywatyzacji ziemi z Zasobu Skarbu Państwa była ona tańsza niż zakup na rynku prywatnym. Stosunkowo najwyższe rozbieżności dotyczyły okresu, w którym podaż ziemi oferowanej do sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym była szczególnie niewielka (głównie lata 2001-2003). Nie mogła

Diagram 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2009 r. (w zł za 1 ha)



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

jej rekompensować oferta Agencji, ponieważ rynek ziemi jest silnie zde-terminowany uwarunkowaniami lokalnymi.

Odpowiednio do przeszłego rozmieszczenia ziem uspołecznionego rolnictwa, sprzedaż przez Agencję zlokalizowana była i jest głównie na terenach północnych i zachodnich, co silnie oddziałuje na miejscowy rynek, natomiast największy popyt na ze strony rolników dotyczy głównie Polski centralnej i południowej. W przeszłości silnie zaznaczały się także różnice w wielkości wystawianego na sprzedaż arealu. W odniesieniu do gruntów Agencji najczęściej

cechowała je duża powierzchnia, w której cenę wliczano również użytki zielone.

Niemniej już od 2006 roku zaznacza się tendencja do stopniowej konwergencji w wycenie ziemi w obu segmentach rynku, a w 2009 r. była ona stosunkowo najbardziej zbliżona i w obrocie prywatnym koszt zakupu 1 ha był tylko o 14% wyższy w obrocie prywatnym niż w odniesieniu do Zasobu.

Stopniowe upodabnianie się w działaniach obu rynków (państwowego i prywatnego) odnosi się również do odmienności przestrzennych w wyso-

kości cen ziemi. W 2009 r. Agencja, podobnie jak i osoby fizyczne, najdrożej sprzedawała grunty rolne na terenie województw: kujawsko-pomorskiego, śląskiego i wielkopolskiego (powyżej 20 tys. za 1 ha). Najniżej ceniono ziemię z Agencji w województwach: lubuskim, lubelskim i podlaskim.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2009 ceny gruntów rolnych Zasobu były uzależnione od zwartej wielkości obszarowej zbywanej nieruchomości. Od lat utrzymuje się tendencja, iż z reguły tańsze były nieruchomości o stosunkowo dużej powierzchni, natomiast najdroższe małe arealy, w szczególności działki do 1 ha.

Tabela 8.

Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2009 r. (w zł za ha)*

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2009
Dolnośląskie	18 343	18 365	19 386	16 029	17 246
Kujawsko-pomorskie	21 153	22 000	31 997	25 290	26 318
Lubelskie	10 584	11 342	9 574	10 214	10 553
Lubuskie	10 827	8 944	10 039	9 976	9 970
Łódzkie	12 397	15 743	17 633	19 778	16 705
Małopolskie	17 452	18 268	20 046	21 022	19 495
Mazowieckie	18 591	18 754	13 048	15 023	16 319
Opolskie	18 379	18 054	17 970	18 909	18 522
Podkarpackie	14 372	14 600	9 984	11 184	12 582
Podlaskie	11 290	11 616	12 266	11 816	11 801
Pomorskie	16 081	19 399	16 234	15 898	17 135
Śląskie	22 896	25 582	21 588	22 349	22 594
Świętokrzyskie	11 994	11 149	18 782	12 094	12 687
Warmińsko-mazurskie	11 989	13 983	14 288	13 040	13 201
Wielkopolskie	20 573	23 066	20 501	21 861	21 617
Zachodniopomorskie	11 867	11 835	13 267	13 216	12 746
RAZEM	13 685	15 623	16 370	14 479	14 932

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych, pod wodami lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych.

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł za 1 ha) w 2009 r.

Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	13 685	17 807	13 652	14 020	10 259	11 598
II	15 623	19 139	14 062	15 035	17 366	17 219
III	16 370	18 922	16 015	16 142	17 989	15 702
IV	14 479	20 800	13 669	14 262	14 795	14 709

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych, pod wodami lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych.

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Obok transakcji kupna-sprzedaży, dzierżawa (czyli przejęcie gruntów w okresowe użytkowanie w zamian za określoną zapłatę) zawsze stanowiła ważny segment w rynkowym obrocie ziemią rolniczą. W Polsce ma ona długą tradycję, jednak dotychczas nie odgrywa tak istotnej roli w formach użytkowania gruntów jak ma to miejsce w innych krajach europejskich.

Dzierżawa jest szczególnie rozpowszechniona w państwach, gdzie ziemia jest zachowana w wysokiej kulturze rolnej, a użytkowane grunty są wykorzystywane głównie w celach produkcyjnych i stanowią podstawę prowadzonej działalności ekonomicznej. W takich warunkach decyzje o gospodarstwie rolnym i skali produkcji są podejmowane pod dużą presją rynku, a użytkowany obszar dostosowuje się do spodziewanych korzyści ekonomicznych. W „starych” państwach UE około 40% powierzchni upraw jest użytkowane w formie najmu. W Polsce ich wielkość jest

dużo mniejsza i dotyczy głównie wielkoobszarowego rolnictwa powstałego na bazie restrukturyzowanego Zasobu Skarbu Państwa. Jednak wraz ze zmianami jakie przyniosła gospodarka rynkowa, a zwłaszcza objęcie polskiego rolnictwa WPR, stopniowo zaczęło się powiększać zainteresowanie dzierżawami w obrocie międzysąsiedzkim.

6.1 Dzierżawy międzysąsiedzkie

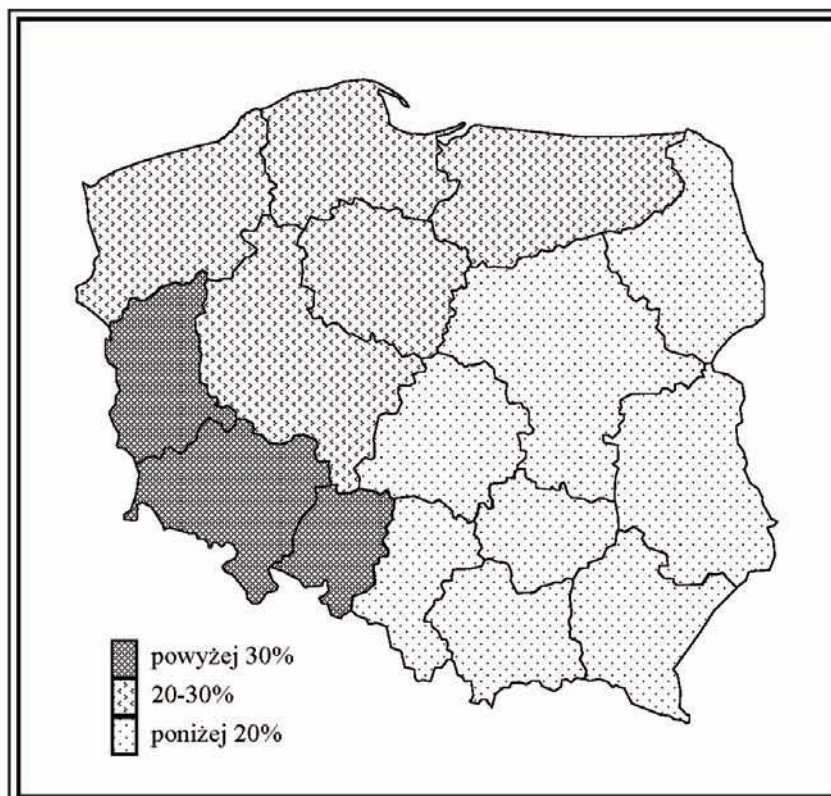
Wraz z przystąpieniem Polski do UE stopniowemu rozszerzaniu skali dzierżaw prywatnych od strony popytowej sprzyjała, stosunkowo mała podaż gruntów wystawianych do sprzedaży, dynamiczny wzrost ich ceny przy równoczesnym dążeniu części gospodarstw do maksymalizacji dochodu poprzez rozszerzenia skali produkcji. Do zwiększenia popularności czasowego najmu gruntów przyczyniała się także działalność Agencji Nieruchomości Rolnych, która spełniała bardzo ważną rolę w propa-

gowaniu korzyści z tej formy zagospodarowania ziemi oraz we wskazywaniu i krzewieniu właściwych procedur przy zawieraniu kontraktów dzierżawy. Jest to zadanie bardzo istotne jeżeli się weźmie pod uwagę fakt, że niezmiennie, w odniesieniu do dzierżaw międzysąsiedzkich większość umów ma charakter nieformalny, bez zobowiązań prawnych i dotyczy stosunkowo krótkich okresów. Taka sytuacja utrudnia monitorowanie rynku dzierżaw w obrocie prywatnym.

Niezależnie od istniejących ograniczeń w rozpowszechnieniu dzierżaw utrudniających zwiększenie ich roli w poprawie struktury agrarnej, ich liczba w ostatnich latach stopniowo zaczęła się zwiększać. Szacuje się, że o ile w 2000 roku średnio co ósme gospodarstwo indywidualne dzierżawiło ziemię, to w 2007 dotyczyło to już co piątego gospodarstwa. Przy założeniu trzymania się takiej tendencji można przyjąć, że ich liczba nieco się zwiększyła (z 20 do 22%). Ocenia

Mapka 5.

Procent gospodarstw indywidualnych z dzierżawą ziemi



Źródło: Szacunki na podstawie danych IERiGŻ-PIB

się, że w odniesieniu do gospodarstw funkcjonujących na bazie własnej (rodzinnej) siły roboczej dzierżawione grunty stanowią około 20% użytków rolnych, przy dużej przewadze dzierżaw prywatnych (75%). Należy przy tym podkreślić, że w odniesieniu do gospodarstw indywidualnych niezmiennie dzierżawa służy głównie powiększeniu własnego areálu upraw, natomiast do rzadkości należy by gospodarstwa rodzinne funkcjonowały wyłącznie na najmowanych gruntach (jest ich niespełna 1%).

Od strony podażowej rozprzeczaniu dzierżaw sprzyjała niechęć do definitywnego wyzbywania się posiadanej własności gruntowej. W dalszym ciągu, w wielu przypadkach, gospodarstwo stanowi, przechodzący z pokolenia na pokolenie, majątek traktowany jako zabezpieczenie rodziny w przypadku trudności ekonomicznych (np. utraty pozarolniczych źródeł dochodu). Ponadto silnie zaznaczający się trend drożnienia gruntów i jej narastająca wartość kapitałowa również nie sprzyjały decyzjom o sprzedaży nawet w sytuacji gdy rodzina utrzymywała się głównie

z źródeł nierolniczych. Na ich zbycie zdecydowano się w szczególnych sytuacjach rodzinnych lub biznesowych wymagających dużych nakładów finansowych, ale obserwowane w ostatnich latach spowolnienie gospodarki ograniczyło takie plany. Dla wielu właścicieli ziemi dodatkowym czynnikiem ograniczającym decyzje o nie wyzbywaniu się całej niewykorzystanej produkcji powierzchni gruntów pozostaje możliwość korzystania z taniego ubezpieczenia w KRUS.

Uwzględniając wszystkie wymienione uwarunkowania, należy uznać, że czasowe przekazanie ziemi innemu użytkownikowi w formie dzierżawy było łatwiej akceptowaną decyzją niż sprzedaż, zwłaszcza, że zazwyczaj nieformalne zasady najmu zabezpieczały przede wszystkim interesy posiadacza gruntów. Z punktu widzenia dzierżawcy słabością tej formy użytkowania ziemi były utrzymujące się w odniesieniu do umów sąsiedzkich stosunkowo krótkie umowy najmu, które według danych ankiety IERiGŻ-PIB obejmowały średnio 5-10 lat (około 60% ogółu umów).

W ujęciu przestrzennym najbardziej dzierżawa ziemi była rozpowszechniona na zachodnich i północnych terenach kraju, gdzie korzyści z tej formy użytkowania gruntów dokumentowała wieloletnia działalność Agencji Nieruchomości Rolnych.

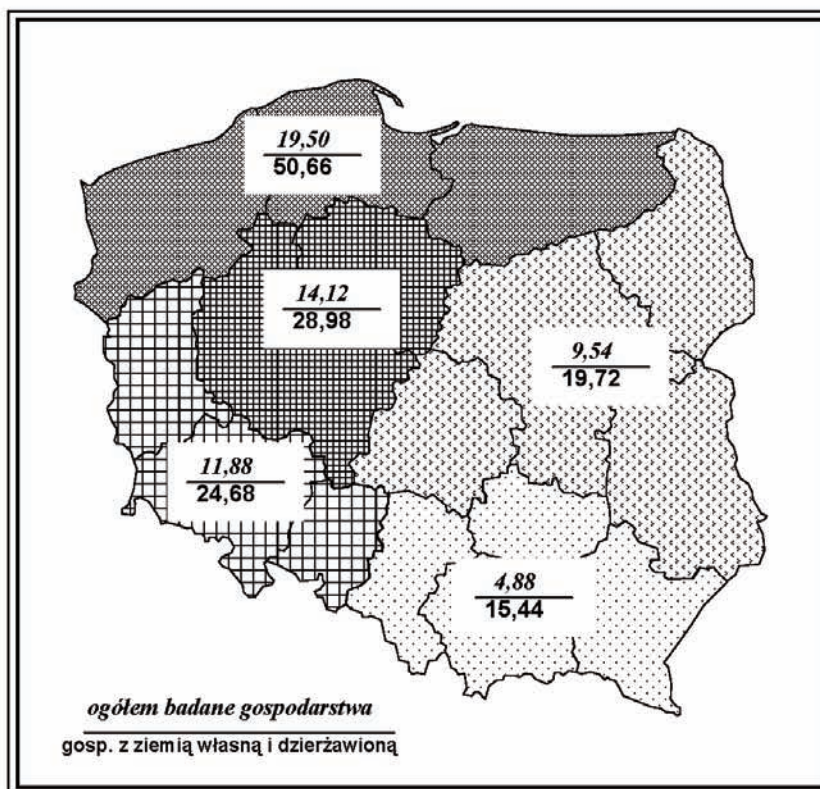
Najczęściej dzierżawiono ziemię w regionie południowo-zachodnim, na co zapewne miały wpływ nie tylko przekształcenia w strukturze rolnictwa (stosunkowo dużo gospodarstw specjalistycznych), ale także liczna w tej części kraju czasowa migracja zarobkowa ludności.

Przestrzenne natężenie skali dzierżaw odzwierciedla przede wszystkim regionalne różnice w strukturze agrarnej gospodarstw. Istotną rolę dzierżaw w natężeniu koncentracji ziemi potwierdzają także dane dotyczące średniej wielkości gospodarstw z dzierżawą ziemi na tle ogółu.

Aczkolwiek przedmiotem umów najmu w obrocie sąsiedzkim są na ogół stosunkowo niewielkie kilkuhektarowe działki, to coraz silniej zaznacza się zjawisko łączenia dzie-

Mapka 6.

Średnia powierzchnia gospodarstw z dzierżawą na tle ogółu (w ha)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych IERiGŻ-PIB.

rzaw od kilku kontrahentów. W konsekwencji jednostki zwiększające posiadaną własność gruntową w drodze dzierżawy średnio dysponują ponad dwukrotnie większym arealem niż przeciętne gospodarstwo indywidualne.

Szacuje się, że wśród wszystkich gospodarstw indywidualnych jest około 235 tys. (tj. 14%) takich jednostek, w których nadwyżka bezpośrednia wynosi co najmniej 8 ESU. Osoby zatrudnione w tych gospodarstwach wypracowują dochód na poziomie co najmniej równym przeciętnym zarobkom w działalności nierolniczej. Średni obszar ich gospodarstw wynosi około 30 ha UR. W tym zbiorze około połowa rolników użytkuje ziemię własną i dzierżawioną.

6.2. Czynsze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkim

Podobnie jak koszt zakupu ziemi, w ostatnich latach wielkość czynszów dzierżawnych niezmiennie wzrastała. W 2005 roku w obrocie międzysąsiedzkim średni czynsz za 1 ha gruntów ornych wynosił 248 zł za 1 ha,

a w 2006 roku 304 zł, czyli o 23% więcej niż w roku poprzednim. W 2007 roku koszt najmu ziemi ornej na rynku prywatnym powiększył się o kolejne 21% i wyniósł średnio 368 zł za 1 ha. Ta tendencja utrzymała się także w 2008, kiedy średnie ceny dzierżaw wyniosły 453 zł, co oznaczało wzrost o 23%. Tym samym należy uznać, że po wstąpieniu do Unii Europejskiej i objęciu polskiego rolnictwa WPR, ceny czynszów dzierżawnych prawie się podwoiły, bowiem pomiędzy 2005, a 2008 rokiem ich wzrost wyniósł aż 83%.

W 2009 r. opisywany trend uległ zahamowaniu i w skali kraju średnio koszt dzierżawy 1 ha wyniósł około 427 zł, co oznacza, że jego wielkość w stosunku do roku 2008 obniżyła się o około 3%. Chociaż potaniecie dzierżaw wystąpiło w większości regionów, to równocześnie w tych regionach, w których dotychczas ta forma użytkowania gruntów była stosunkowo tania (województwa: podkarpackie, śląskie lubuskie i świętokrzyskie) ceny najmu gruntów wzrosły.

Z kolei ceny dzierżawy ziemi uległy największemu obniżeniu na terenach, które dotychczas wyróżniały się szczególnie dużymi czynszami najmu i najbardziej znacząco odbiegały od średnich krajowych. Taka sytuacja dotyczyła przede wszystkim województw: mazowieckiego i podlaskiego. Są to regiony, które w ostatnich latach cechowały się przyspieszeniem tempa przebudowy struktur rolniczych i narastaniem polaryzacji gospodarstw indywidualnych. W wymienionych województwach szczególnie silnie zaznaczył się obserwowany po 2008 r. spadek koniunktury w rolnictwie, ponieważ osłabił on rozmach do powiększania skali produkcji poprzez dzierżawę ziemi w grupie jednostek dotychczas silnie inwestujących w majątek produkcyjny. Równocześnie rozszerzeniu uległa podaż ziemi przekazywanej do najmu z gospodarstw wypadających z rynku i służących głównie samozaopatrzeniu rodzin utrzymujących się z dochodów pozarolniczych.

Przy interpretacji różnic w kosztach najmu gruntów rolnych pomiędzy poszczególnymi latami należy brać

Tabela 10.

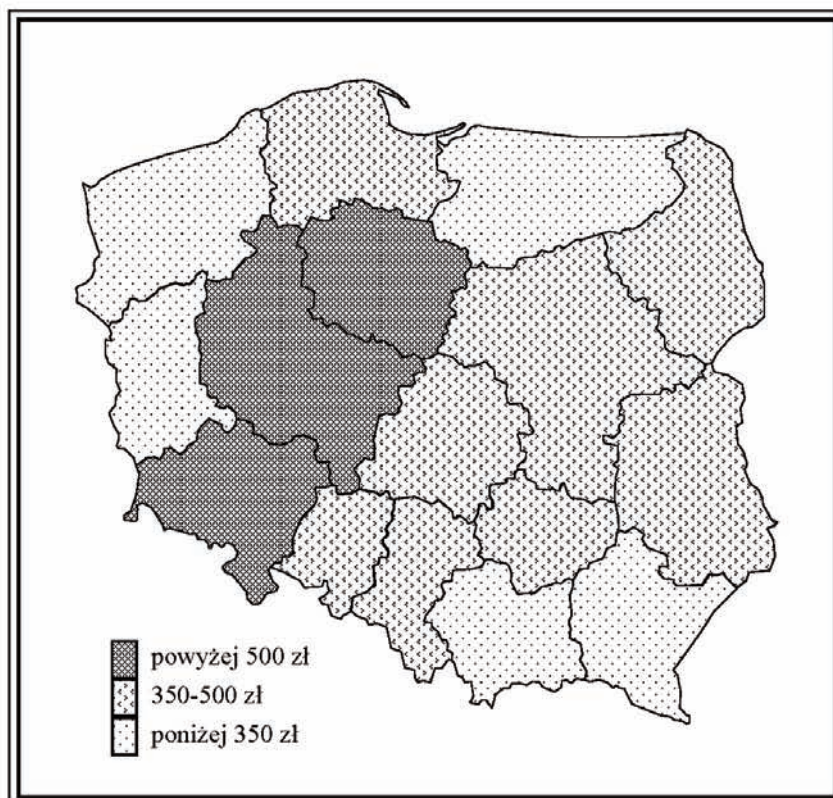
Średnie ceny dzierżaw gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł za ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2009 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2008 r.	2009 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	453,4	426,8	548,3	436,1	325,7
Dolnośląskie	542,5	525,9	644,5	504,1	402,1
Kujawsko-pomorskie	680,8	634,8	780,3	645,3	488,8
Lubelskie	415,8	384,4	483,5	361,0	321,6
Lubuskie	203,9	218,3	291,7	233,4	173,7
Łódzkie	436,1	422,0	514,0	464,4	337,4
Małopolskie	316,8	308,1	390,2	290,5	205,3
Mazowieckie	518,1	380,0	450,5	424,1	295,4
Opolskie	491,3	429,8	633,5	424,0	269,9
Podkarpackie	212,7	263,5	312,5	291,9	183,0
Podlaskie	509,8	399,1	444,8	432,7	346,8
Pomorskie	386,7	368,4	551,0	346,1	289,9
Śląskie	315,2	370,0	502,5	369,8	250,4
Świętokrzyskie	341,1	378,9	518,5	354,6	245,3
Warmińsko-mazurskie	328,9	304,0	335,2	341,0	232,2
Wielkopolskie	737,7	716,0	1013,1	761,9	521,5
Zachodniopomorskie	289,8	318,7	390,3	313,6	267,2

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Mapka 7.

Średnia cena dzierżawy UR w zł. za ha w 2009 roku



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

pod uwagę, że ze względu na określony czasowo okres użytkowania ziemi w tej formie, wielkość czynszu jest bardziej wrażliwa na zmiany koniunktury gospodarczej niż cena zakupu nieruchomości gruntowej. Potwierdzają to dane o cenach dzierżawy międzysąsiedzkiej w I kwartale 2010. Średnio w kraju wyniosła 440 zł za 1 ha, co oznacza wzrost o 3,3% w stosunku do roku 2009. Chociaż obserwowane tendencje podrożenia dzierżawy w większości regionów nie były znaczące, to wśród terenów wyróżniających się szczególnie wysoką dynamiką wzrostu ceny najmu ziemi znalazło się między innymi województwo mazowieckie (wzrost cen dzierżawy a o 30%).

Niezależnie od obserwowanych wahań w wycenie wielkości czynszu dzierżawy, zarówno dane z roku 2009, jak i z początku 2010 roku wskazywały na tendencje do stopniowego zmniejszania się przestrzennego zróżnicowania w tym zakresie. Współczynnik zmienności w odniesieniu do średniej wielkości ceny dzierżaw w poszczególnych województwach uległ zmniejszeniu z 36% w 2008 r.

do 32% w 2009, przy czym analogiczna wartość tego wskaźnika utrzymała się w I kwartale 2010.

Przy ocenie wielkości czynszów najmu gruntów należy podkreślić, że pomimo zaznaczających się rozpiętości w cenie dzierżawy międzysąsiedzkiej niezmiennie ta forma użytkowania gruntów była stosunkowo tania, jeżeli uwzględni się, że średni udział wypłat JPO na 1 ha w stosunku do opłat dzierżawy średnio wynosił w 2009 r. 83%.

6.3. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na początku funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą prywatyzacji gruntów Zasobu. W latach 1993-1995 wydzierżawiono ok. 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni przejętych gruntów (4,7 mln ha).

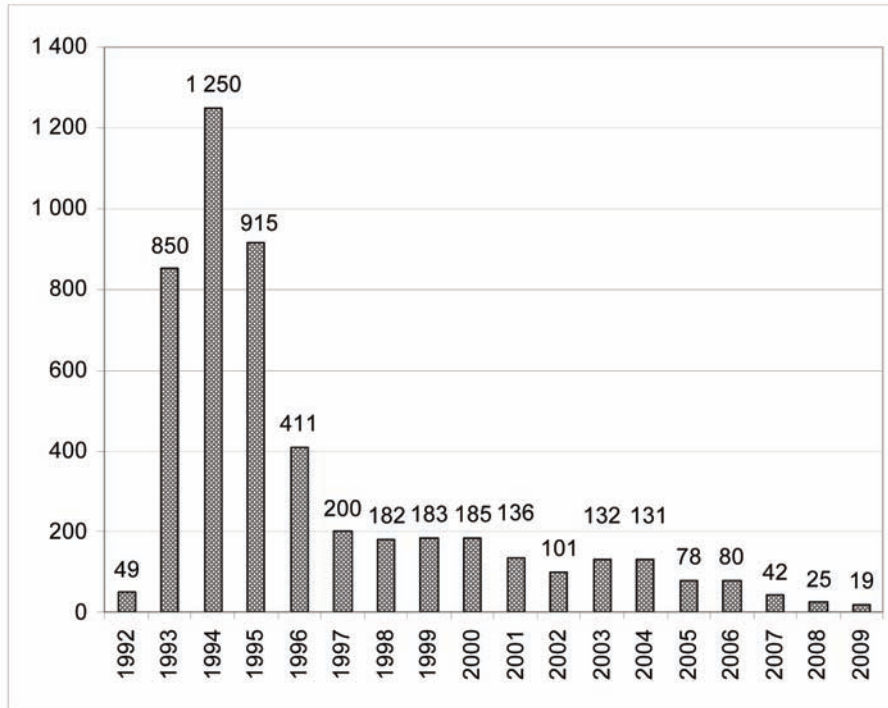
Obecnie w dzierżawie pozostaje ok. 1,69 mln ha. Ogólna powierzchnia dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2009 r. w porównaniu do danych

na koniec 2008 r. spadła o ok. 98 tys. ha. Jest to konsekwencją przyjętej przez ANR polityki prywatyzacji, która została głównie nastawiona na sprzedaż ziemi. W 2009 r. wydzierżawiono zaledwie 19 tys. ha (w 2008 r. było to 25,5 tys. ha). Była to najmniejsza skala dzierżaw w całym okresie prywatyzacji prowadzonej przez ANR. Spadek wydzierżawionej powierzchni inicjowany jest przez Agencję, zarówno ze względów organizacyjnych jak i przesłanek ekonomicznych. Agencja ogranicza liczbę małych obszarowo dzierżaw (w szczególności do 5 ha), ponad to coraz rzadziej przedłuża umowy dzierżawy, oferując grunty do sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia.

Ograniczanie dzierżawy gruntów z Zasobu łączyć należy zarówno z nałożonym na Agencję obowiązkiem znacznych wpłat do budżetu państwa z wpływów z prywatyzacji jak i z preferowaniem zakupu ziemi przez potencjalnych kontrahentów. W najbliższych latach należy spodziewać się dążenia do maksymalizacji sprzedaży ziemi z Zasobu, kosztem zmniejszenia ilości gruntów oferowanych do dzierżawy.

Diagram 10.

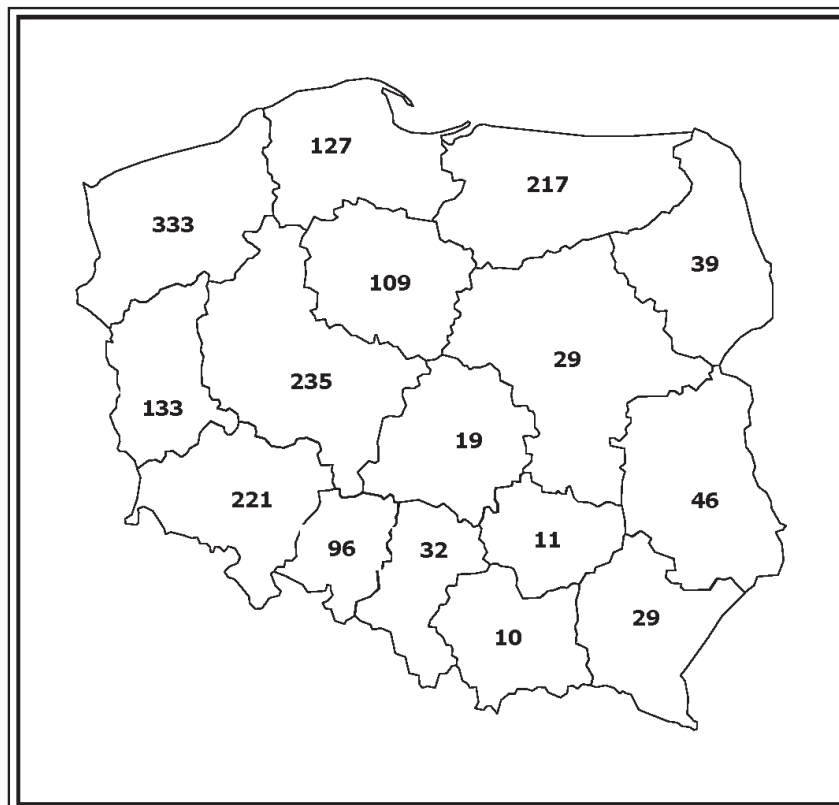
Powierzchnia gruntów Zasobu wydierżawionych w latach 1992-2009 (w tys. ha)



Źródło: Raporty AWRSP i ANR (bez powrotów z dzierżawy)

Mapka 8.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie wg stanu na 31.12.2009 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Dodatkowo na zmniejszenie dzierżaw mają wpływ działania podejmowane w ramach „klauzul wyłączeniowych”, które w odniesieniu do wynajmu nieruchomości o obszarze powyżej 300 ha, zawierają zapis o możliwości przejęcia przez Agencję do 20% pierwotnej powierzchni objętej umową w celu jej odrębnego zagospodarowania. Z przedmiotu dzierżaw nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha, Agencja wyłącza w trakcie trwania umowy grunty do odrębnego zagospodarowania (do 20% pierwotnej powierzchni objętej umową).

Najwięcej gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położone jest na terenach województw: zachodniopomorskiego (333 tys. ha), wielkopolskiego (235 tys. ha) i warmińsko-mazurskiego (217 tys. ha), natomiast najmniej jest ich w województwach: małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

Podobnie jak w przypadku dzierżaw międzysąsiedzkich najem gruntów Zasobu służy głównie powiększaniu arealu upraw gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych.

W ujęciu powierzchniowym w 2009 r. dominowały dzierżawy nieruchomości od 10 do 100 ha, które łącznie obejmowały 13 tys. ha. Jednocześnie, podobnie jak w latach 2007-2008, zmniejszał się udział nowych dzierżaw zawieranych przez ANR w odniesieniu do działek o obszarze do 1 ha. W 2009 r. w tej grupie wydzierżawiono 173 ha, gdy w 2008 r. było to 181 ha, a w 2007 r. 416 ha.

Spadek roli dzierżawy w prywatyzacji gruntów Zasobu potwierdzają dane dotyczące liczby zawieranych umów. W 2009 r. ANR podpisała ponad 1,5 tys. nowych umów, podczas gdy w 2008 r. Agencja zawarła 1.8 tys. umów dzierżawy i już wtedy było to dwukrotnie mniej niż w roku 2007 (3,5 tys.). Spadek liczby umów dzierżawy w porównaniu z 2008 r. dotyczył wszystkich grup obszarowych, z wyłączeniem dzierżaw o pow. powyżej 100 ha, których w obu porównywanych latach zawarto tyle samo tj. 21.

Szczególnie duży spadek liczby umów dzierżawy zanotowano w grupie działek 1-9,99 ha (o 23%) i w zbiorze 10,0-99,9 ha. Opisane

zjawisko jest konsekwencją preferowania przez ANR sprzedaży, która została uznana za najważniejszą formę zagospodarowania gruntów Zasobu. Decyzje o przeznaczaniu ziemi do dzierżawy podejmuje się wyłącznie w sytuacji, gdy, z różnych powodów, nie można jej wystawić do sprzedaży (głównie złożone roszczenia reprivatyzacyjne bądź prace nad zmianami w zagospodarowaniu terenu). Ograniczenie liczby dzierżaw o małej powierzchni, szybka sprzedaż takich gruntów z uwagi na ich liczbę i koszty obsługi, jest priorytetem ANR również na najbliższe lata.

Od początku funkcjonowania ANR wydzierżawiła 4,6 mln ha (część nieruchomości wydzierżawiana była więcej niż raz, wskaźnik gruntów wydzierżawionych do znajdujących się w dzierżawie wynosi 2,8). Rozkład powierzchni dzierżaw pod względem kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w wypadku sprzedaży. Osoby fizyczne wydzierżawiły przez ostatnie 18 lat 2,8 mln ha (61%), a osoby prawne 1,8 mln ha (39%). W 2009 r. ANR zawierała transakcje wynajmu ziemi głównie z osobami fizycznymi.

Tabela 11.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydzierżawionych w 2009 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	2 742	36	548	2 058	100	-
Kujawsko-pomorskie	840	8	157	441	234	-
Lubelskie	322	8	82	70	162	-
Lubuskie	2 449	13	320	2 116	-	-
Łódzkie	11	-	-	11	-	-
Małopolskie	319	17	58	141	103	-
Mazowieckie	28	1	14	13	-	-
Opolskie	851	24	189	638	-	-
Podkarpackie	356	11	101	244	-	-
Podlaskie	182	1	16	43	122	-
Pomorskie	1 227	7	174	775	271	-
Śląskie	1 622	36	179	1 003	404	-
Świętokrzyskie	185	0	58	127	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 919	3	148	1 332	102	334
Wielkopolskie	2 352	2	111	1 260	672	307
Zachodniopomorskie	3 737	6	245	2 749	737	-
RAZEM	19 142	173	2 400	13 021	2 907	641

Źródło: Dane ANR

* bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

Tabela 12.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2009 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	273	63	131	78	1	-
Kujawsko-pomorskie	75	17	43	14	1	-
Lubelskie	51	15	31	4	1	-
Lubuskie	221	57	80	84	-	-
Łódzkie	1	-	-	1	-	-
Małopolskie	65	40	18	6	1	-
Mazowieckie	7	2	4	1	-	-
Opolskie	119	48	53	18	-	-
Podkarpackie	53	18	28	7	-	-
Podlaskie	9	1	4	3	1	-
Pomorskie	142	60	48	32	2	-
Śląskie	138	54	59	22	3	-
Świętokrzyskie	21	1	14	6	-	-
Warmińsko-mazurskie	71	3	27	39	1	1
Wielkopolskie	85	6	19	56	3	1
Zachodniopomorskie	179	11	50	113	5	-
RAZEM	1 510	396	609	484	19	2

Źródło: Dane ANR

*bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

Tabela 13.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych wg podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2009			W tym w 2009		
	razem	z tego		razem	Z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	70 688	70 478	210	172	157	15
1,01 - 1,99	84 396	83 966	430	260	245	15
2,00 - 4,99	143 778	142 140	1 638	750	692	58
5,00 - 9,99	159 213	155 863	3 350	1 390	1 325	65
10,00 - 19,99	223 269	215 804	7 465	3 220	3 133	87
20,00 - 49,99	407 799	380 988	26 811	6 865	6 592	273
50,00 - 99,99	312 231	277 495	34 736	2 938	2 643	295
100,00 - 499,99	1 295 385	888 307	407 078	3 547	2 590	957
100,00 - 299,99	x	x	x	2 906	2 56	2 650
300,00 - 499,99	x	x	x	641	334	307
500,00 - 999,99	975 239	417 536	557 703	0	0	0
1000,00 i więcej	939 046	180 090	758 956	0	0	0
RAZEM	4 611 044	2 812 667	1 798 377	19 142	17 377	1 765
w tym do 99,99	1 401 374	1 326 734	74 640	15 595	14 787	808
100,00 i więcej	3 209 670	1 485 933	1 723 737	3 547	2 590	957

Źródło: Dane ANR

Tabela 14.

Liczba umów dzierżawy zawartych wg podmiotów

Wyszczególnienie Według obszaru w ha	Do 31.12.2009			W tym w 2009		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	141 418	141 032	386	396	363	33
1,01 - 1,99	60 394	60 136	258	179	168	11
2,00 - 4,99	46 545	46 087	458	233	218	15
5,00 - 9,99	22 539	22 074	465	197	188	9
10,00 – 19,99	16 086	15 582	504	222	216	6
20,00 – 49,99	13 124	12 309	815	223	214	9
50,00 – 99,99	4 519	4 035	484	39	35	4
100,00 - 499,99	5 388	3 944	1 444	21	17	4
100,00 - 299,99	x	x	x	19	16	3
300,00 - 499,99	x	x	x	2	1	1
500,00 - 999,99	1 408	630	778	0	0	0
1000,00 i więcej	560	135	425	0	0	0
RAZEM	311 981	305 964	6 017	1 510	1 419	91
w tym do 99,99	304 625	301 255	3 370	1 489	1 402	87
100,00 i więcej	7 356	4 709	2 647	21	17	4

Źródło: Dane ANR

Tabela 15.

Grunty Zasobu w dzierżawie* według stanu na 31.12.2009 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01- 1,99	2,00- 4,99	5,00- 9,99	10,00- 19,99	20,00- 49,99	50,00- 99,99	100,00- 299,99	300,00- 499,99	500,00- 999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	221 026	4 234	3 347	5 872	6 623	12 102	23 275	19 385	38 091	46 702	30 141	31 254
Kujawsko- pomorskie	108 470	766	1 043	3 073	4 027	5 360	7 503	5 579	18 122	22 482	16 495	24 018
Lubelskie	46 207	2 617	3 701	5 190	2 786	1 759	2 803	2 579	7 518	9 071	4 079	4 105
Lubuskie	133 080	2 657	3 878	5 519	6 123	9 225	18 868	15 327	22 115	16 316	19 564	13 487
Łódzkie	18 668	168	298	514	182	143	468	845	6 230	4 602	1 783	3 436
Małopolskie	9 885	443	462	573	354	362	643	913	2 199	325	1 716	1 894
Mazowieckie	29 147	455	760	1 244	704	1 027	2 260	2 928	10 961	4 763	3 734	310
Opolskie	95 578	1 038	969	1 475	1 383	1 540	3 124	1 562	9 299	14 171	26 630	34 388
Podkarpackie	29 137	793	717	1 118	981	1 633	4 250	4 841	8 804	3 148	2 381	472
Podlaskie	38 226	1 966	3 056	5 151	5 129	3 555	3 600	3 294	6 388	4 723	1 362	0
Pomorskie	125 672	505	1 060	2 867	4 075	8 042	13 861	9 959	21 145	26 757	20 428	16 974
Śląskie	31 629	841	1 166	1 746	1 007	1 428	3 608	3 225	6 853	5 258	573	5 925
Świętokrzyskie	10 622	309	341	559	322	463	1 545	1 149	4 394	489	535	516
Warmińsko- mazurskie	216 795	796	2 012	6 631	10 879	15 024	29 201	19 561	36 559	42 644	23 257	30 232
Wielkopolskie	236 021	573	950	2 818	5 466	10 929	17 076	13 630	31 427	38 624	41 455	73 072
Zachodnio- pomorskie	329 058	1 381	2 759	7 271	10 252	18 520	45 780	34 612	53 266	49 342	56 554	49 323
RAZEM	1 679 222	19 541	26 519	51 620	60 295	91 112	177 865	139 388	283 372	289 417	250 687	289 405

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych, pod wodami lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

Łącznie obejmowały one 17,4 tys. ha, co stanowiło 91% całej powierzchni wydzierżawionej w tym okresie.

W 2009 r. przeciętny obszar wydzierżawionych nieruchomości przypadający na 1 umowę wynosił 12,6 ha, gdy w 2008 r. było to 13,7 ha, a w 2007 r. 11,3 ha.

Według stanu na 31.12.2009 r. w dzierżawie od ANR pozostawało 1,68 mln ha, gruntów rolnych. Najwięcej dzierżawionej ziemi mieściło się w grupie obszarowej ponad 100 ha, łącznie obejmowała ona 829 tys. ha, co stanowi 49% całego dzierżawionego arealu, na który zawarto 1 243 umowy.

Ogółem na koniec 2009 r. Agencja obsługiwała ponad 102 tys. umów dzierżawy, tj. o ponad 10 tys. mniej niż w roku poprzednim. Najwięcej umów dzierżawy dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do

1 ha (41 tys. umów). Liczną grupę stanowiły również nieruchomości 1-2 ha (18,9 tys. umów) i 2-5 ha (16,5 tys. umów). Łącznie umowy dotyczące powierzchni do 5 ha, liczyły 76 tys. co stanowiło 74,5% ogółu kontraktów. całkowitej ilości umów dzierżawy. Stosunkowo niewiele było natomiast dzierżawy nieruchomości większych obszarowo tj. ponad 300 ha (1,2 tys.).

W zagospodarowywaniu ziemi poprzez dzierżawę należy brać pod uwagę fakt, że nie jest to trwała forma dysponowania gruntami. Znalazło to wyraz również w działalności Agencji, bowiem od początku jej istnienia do 31.12.2009 r. w ramach około 210 tys. umów wygasło, rozwiązano lub wyłączono z dzierżawy ponad 2,9 mln ha. W 2009 r. z dzierżaw powróciło 124 tys. ha, przy czym część z tych gruntów zostało sprzedane dzierżawcom w ramach przysługującego im pierwszeństwa nabycia.

6.4. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsz za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. W umowach dzierżawy określa się go z reguły w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny pszenicy z półrocza poprzedzającego termin płatności ogłaszanej przez GUS. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze decyduje kontrahent.

Na poziom uzyskiwanego czynszu przez ANR mają wpływ przede wszystkim indywidualne cechy nieruchomości rolnych (zabudowana nie-

Tabela 16.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu według stanu na 31.12.2009 r.

Wyszczególnienie	Liczba umów dzierżawy											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	15 965	8 504	2 371	1 902	925	846	743	282	213	118	42	19
Kujawsko-pomorskie	4 987	1 826	734	950	573	386	244	80	102	57	25	10
Lubelskie	10 319	5 162	2 634	1 773	425	130	90	34	38	24	6	3
Lubuskie	13 053	5 898	2 802	1 803	879	643	596	221	133	42	27	9
Łódzkie	850	347	217	173	28	11	14	12	32	11	3	2
Małopolskie	1 739	1 080	339	188	52	24	23	13	14	1	3	2
Mazowieckie	2 233	919	540	416	104	67	69	40	60	13	5	0
Opolskie	4 073	2 337	703	477	196	112	99	22	45	34	37	11
Podkarpackie	3 125	1 724	524	361	138	116	132	69	50	8	3	0
Podlaskie	8 632	3 561	2 194	1 698	695	271	117	45	37	12	2	0
Pomorskie	4 749	1 133	757	902	571	565	442	148	118	70	31	12
Śląskie	3 652	1 767	834	590	147	102	108	44	41	14	1	4
Świętokrzyskie	1 239	636	246	187	48	32	49	15	24	1	1	0
Warmińsko-mazurskie	9 414	1 746	1 395	2 041	1 546	1 085	949	286	209	108	34	15
Wielkopolskie	5 481	1 322	665	857	760	758	564	198	166	97	59	35
Zachodnio-pomorskie	12 580	3 066	1 944	2 276	1 457	1 298	1 495	501	311	122	79	31
RAZEM	102 091	41 028	18 899	16 594	8 544	6 446	5 734	2 010	1 593	732	358	153

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych, pod wodami lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

ruchomość czy też nie, jakość gruntów, rozłóg, lokalizacja itp.), czynniki koniunkturalne, lokalny popyt i podaż gruntów rolnych będących w Zasobie ANR, jak też ilość gruntów dostępnych do dzierżawy na rynku prywatnym.

Do 2003 roku czynsz dzierżawy ziemi od Agencji oscylował na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. Po tym okresie, podobnie jak w przypadku cen sprzedaży, koszty najmu ziemi wykazywały tendencję wzrostową i wysokość czynszów dzierżawnych uzyskiwanych z nowo zawieranych umów wzrastała od 2,5 dt/ha w 2003 r. do 6,9 dt/ha w 2008 r. W 2009 r. odnotowano niewielki spadek cen dzierżaw (do 5,8 dt/ha).

Przy uwzględnieniu, że w 2009 r. wydzierżawiono stosunkowo niewiele gruntów nowe stawki czynszu w słabym stopniu wpłynęły na zmianę wartości średniego czynszu uzyskiwanego z ogółu gruntów będących w tym czasie w dzierżawie. W 2009 r. kształtował się on na poziomie 2,8 dt pszenicy z 1 ha, gdy w 2007 r. było to 2,6 dt/ha, a w 2008 r. – 2,9 dt/ha.

Uwzględniając, że obciążenia z tytułu dzierżaw ziemi z Zasobu są relatywnie niewielkie, należy brać pod

uwagę, że ten czynnik może oddziaływać zniechęcająco na podejmowanie decyzji o zakupie użytkowanych czasowo gruntów.

Niskie obciążenia dzierżawne nie zachęcają w niektórych wypadkach dzierżawców do wykupu dzierżawionych nieruchomości na zasadach pierwszeństwa nabycia.

Obserwowane wahania w cenach dzierżawy ziemi, podobnie jak w przypadku jej sprzedaży, wskazują, że w najbliższych latach nie należy spodziewać się tak dynamicznego ich wzrostu, jak miało to miejsce w okresie 2006-2008.

W 2009 r. najwyższe średnie czynsze dzierżawne Agencja uzyskiwała w województwach: wielkopolskim, dolnośląskim i kujawsko-pomorskim, natomiast najniższe w województwach: lubuskim, pomorskim i małopolskim. W poszczególnych kwartałach 2009 r. przeciętny czynsz za 1 ha gruntu rolnego kształtował się następująco: I kwartał 5,3 dt, w II kwartale wzrósł do 6,4 dt, w III kwartale 6,1 dt i w IV kwartale spadł do 5,5 dt, co dało średnio w roku 5,8 dt pszenicy z 1 ha.

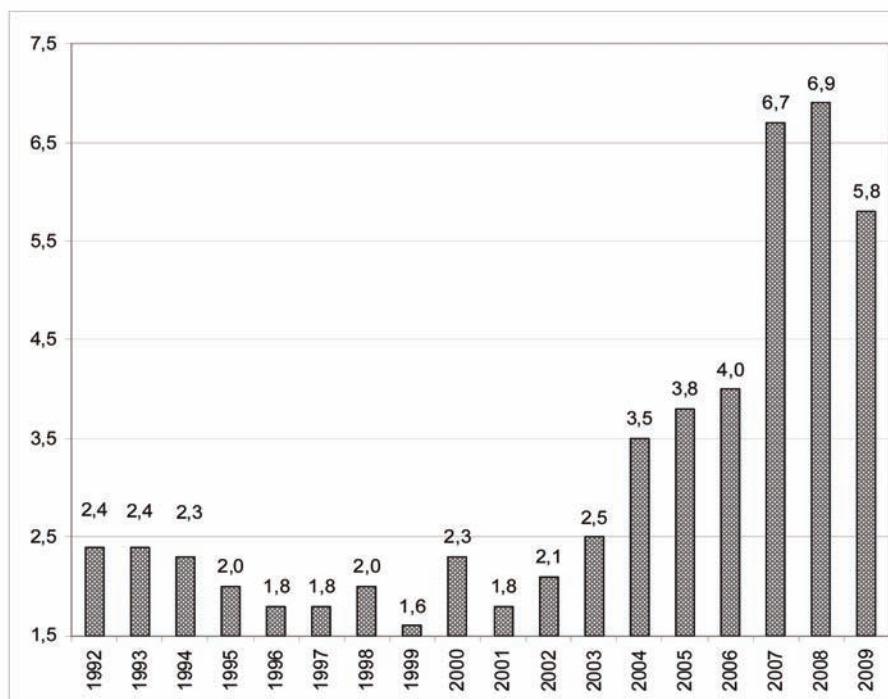
Przy ocenie tych zmian należy uwzględnić, że na poziom płatności za dzierżawę gruntów od ANR zasadniczy wpływ ma rynek pszenicy. Wahania jej ceny oddziałują zatem na poziom czynszu, jaki faktycznie płaci dzierżawca gruntów państwowych w danym roku gospodarczym.

Czynsz dzierżawny ustala się w umowie zawieranej z ANR jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. W tym ostatnim przypadku cenę najmu określa się na podstawie podawanej przez GUS średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności czynszu. Czynsz ANR płatny jest w dwóch ratach: I – do 30 września, II – do 28 lutego.

W I półroczu 2008 r. cena pszenicy wynosiła 87,75 zł/dt, czyli wzrosła o 18,5%, w porównaniu do II półrocza 2007 r. (74,04 zł/dt), natomiast w II półroczu 2008 r. spadła o 38,8%. (53,70 zł/dt) w porównaniu do I półrocza tego roku. W 2009 r. w I półroczu średnia cena skupu pszenicy spadła o 4,3% do okresu ubiegłego, a (51,39 zł/dt), przy czym w II półroczu tendencja ta się utrzymała i nastąpił dalszy spadek o 9,5% (46,49 zł/dt).

Diagram 11.

Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2009 w dt pszenicy



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Tabela 17.

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2009 r.
w dt pszenicy za 1 ha***

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	5,3	11,1	8,2	5,9	7,6
Kujawsko-pomorskie	7,0	8,9	1,2	13,6	7,5
Lubelskie	2,6	1,4	4,8	6,2	4,8
Lubuskie	2,2	3,8	6,3	3,6	3,5
Łódzkie	-	7,2	-	-	7,2
Małopolskie	13,6	4,9	4,2	1,5	4,4
Mazowieckie	7,9	4,9	-	1,3	7,5
Opolskie	5,9	5,9	3,9	9,6	6,2
Podkarpackie	6,6	7,2	3,6	2,6	5,5
Podlaskie	11,0	4,4	9,2	-	4,8
Pomorskie	2,9	7,3	2,9	8,7	4,1
Śląskie	6,1	2,9	2,2	-	5,3
Świętokrzyskie	3,2	3,4	1,8	3,4	3,3
Warmińsko-mazurskie	2,7	6,5	3,3	4,5	5,0
Wielkopolskie	9,5	10,1	8,5	9,5	9,2
Zachodniopomorskie	4,6	5,4	5,4	3,6	5,0
RAZEM	5,3	6,4	6,1	5,5	5,8

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych, pod wodami lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych.

Przedstawione zmiany w cenach pszenicy mają istotny wpływ na faktyczne płatności czynszu w danym roku gospodarczym, co niekiedy powoduje trudności w utrzymaniu płynności finansowej dzierżawców i przyczynia się do powstania zaległości płatniczych. Może się bowiem zdarzyć, że dzierżawcy w bieżącym półroczu uzyskują mniejsze dochody ze sprzedaży pszenicy, niż jej wartość w poprzednim półroczu, według której muszą wyliczyć swoje opłaty.

Biorąc pod uwagę wahania w cenie pszenicy, w 2009 r., jak w latach poprzednich, mniej odczuli wahania cen dzierżawy ziemi kontrahenci ANR, którzy cenę najmu mieli ustanowioną w kwocie pieniężnej, waloryzowanej wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie). W badanym okresie koszykowy wskaźnik podstawowych produktów rolnych zmienił się w I półroczu 2008 r. wzrósł zaledwie 0,1%, a w II półroczu spadł o 5,8%, jednak było to mniej niż wzrost samej ceny

pszenicy, stanowiącej podstawę do wyliczenia płatności. Z kolei w 2009 r., w I półroczu powiększył się o 0,7%, a II obniżył o 1,3% w stosunku do poprzedniego półrocza zatem zmiany były daleko mniejsze niż w odniesieniu do pszenicy.

Niezależnie od opisanych zależności cena dzierżawy przede wszystkim jest pochodną sytuacji popytowo-podażowej na rynku ziemi rolniczej. Z uwagi na coraz mniejszą ilość gruntów oferowanych do dzierżawy na przetargach organizowanych przez ANR, w niektórych rejonach kraju osoby zainteresowane najmem licytują relatywnie wysokie stawki czynszu. Na wielkość cen najmu istotny wpływ mają również indywidualne cechy nieruchomości wystawianych do przetargów.

Zależność między wysokością średnich czynszów za grunty rolne wydzierżawione od ANR, a wielkością użytkowanej w tej formie ziemi wykazała, że w 2009 r., podobnie jak w latach poprzednich, z reguły wyższe czynsze osiągnęto za wynajem nieruchomości z przedziału obszarowego

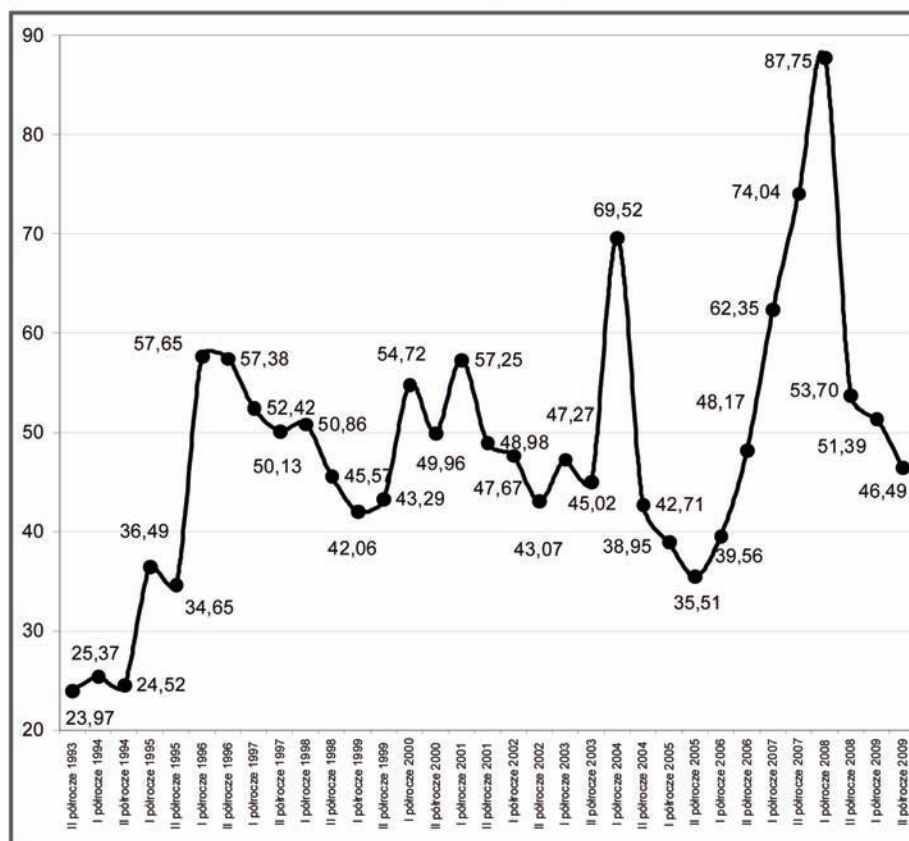
od 10 ha do 100 ha. Na tym tle stosunkowo niskie opłaty dzierżawne dotyczyły nieruchomości do 1 ha oraz powyżej 100 ha.

W 2009 r. w ujęciu kwartalnym duży wzrost wielkości czynszu odnotowano w II i III kwartale roku, a mniej trzeba było płacić za dzierżawę w I i IV kwartale. Te różnice spowodowały spadek średniej rocznej opłaty z 6,9 dt/ha w 2008 r. do 5,8 dt/ha w 2009 r. czyli o 16%.

Przeliczając średni czynsz za dzierżawę zawarte przez ANR w ramach umów z 2009 r. według ówczesnej ceny pszenicy za poszczególne półrocza uzyskuje się obciążenie płatnością na poziomie 284 zł/ha. Jest to dużo mniejsze obciążenie niż najem ziemi na rynku prywatnym (wg GUS – 427 zł/ha gruntów ornych, a 297 zł 1 ha łąk). Nawet jeśli uwzględnić, że wielkości te nie są w pełni porównywalne z uwagi na metodykę ich wyliczenia, podkreślić należy, że na obu rynkach w 2009 r. nastąpił podobny spadek cen dzierżawy w odniesieniu do nowo zawieranych kontraktów.

Diagram 12.

Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: Dane GUS

Tabela 18.

Średnie czysze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2009 wg powierzchni*
w dt pszenicy za 1 ha

Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	5,3	4,2	5,1	5,3	5,2	-
II	6,4	4,7	7,8	6,8	3,3	7,8
III	6,1	3,1	4,2	7,0	6,2	1,6
IV	5,5	8,5	6,4	5,9	2,8	-
Średnio	5,8	4,9	5,1	6,3	4,8	4,8

Źródło: Dane ANR.

* bez gruntów zabudowanych, pod wodami lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych.

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

7.1. Podstawy prawne

Rok 2009 był piątym z kolei rokiem działania przepisów znowelizowanej ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wprowadzona zmiana była związana z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i gwarantowała obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Począwszy od dnia 1 maja 2004 r., w stosunku do tych osób nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabywanie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wyjątek stanowi nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych, w odniesieniu do których wprowadzono 12-letni okres przejściowy, liczony od dnia przystąpienia do Unii Europejskiej. Ten warunek nie dotyczy cudzoziemców, którzy dzierżawią ziemię w Polsce, osobiście użytkują wzmiankowaną nierucho-

mość i legalnie zamieszkują na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Jeśli wymienione osoby są obywatelami państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, to mogą zakupić nieruchomość rolną po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym jest ona położona) liczonych od dnia zawarcia umowy dzierżawy tzw. z datą pewną. Wymóg 7-letniego okresu użytkowania ziemi w formie najmu dotyczy województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, opolskiego, pomorskiego, warmińsko-mazurskiego, wielkopolskiego, i zachodniopomorskiego, natomiast 3-letniego województw: lubelskiego, łódzkiego, małopolskiego, mazowieckiego, podkarpackiego, podlaskiego, śląskiego i świętokrzyskiego.

7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2009 r. cudzoziemcy uzyskali⁶ 313 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1 757,69 ha. W obrębie tych zezwoleń 195 dotyczyło nieru-

chomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 1 612,63 ha, w tym 30 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 136,23 ha.

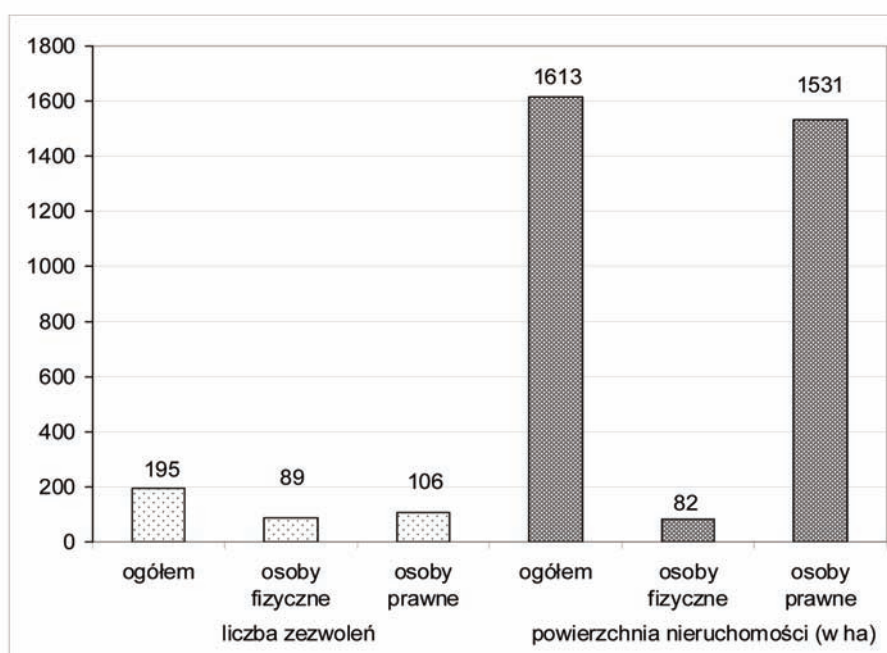
Spośród 195 zezwoleń na zakup nieruchomości rolnych, 89 (o powierzchni 82 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast 106 dotyczących (obejmujących obszar 1 531 ha) osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością arealu na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem, na którego zgodę na zakup otrzymały osoby fizyczne. Dla porównania w 2008 r. areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 92% całej powierzchni na jaką udzielono zezwolenia ogółem, natomiast w 2009 r. analogiczna wielkość wynosiła 95%.

W ramach 89 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 61 (obejmujących

⁶ „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2009 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.”. Warszawa, marzec 2010 r.

Diagram 13.

Zezwolenia udzielone w 2009 r. na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA

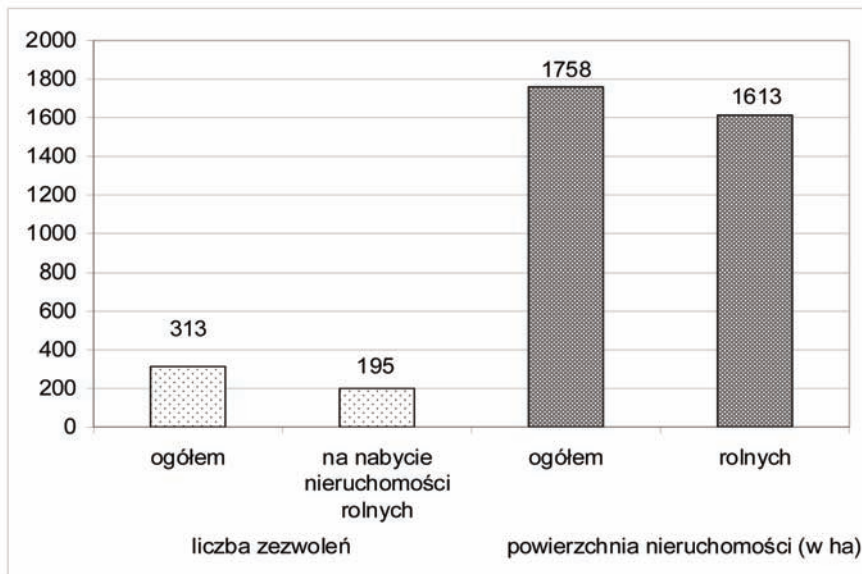
powierzchnię 53 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 106 zezwoleń (na 1 531 ha) jakie uzyskały osoby prawne w całości otrzymali przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

W 2009 r. największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia były położone na terenie następujących województw: opolskiego (708 ha – 44%), dolnośląskiego (459 ha – 28%) i lubuskiego (86 ha – 5%). W porównaniu

z 2008 r, to rozmieszczenie uległo zmianom, bowiem poprzednio największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były rozmieszczone w województwach: dolnośląskim (295 ha – 24%), lubuskim (183 ha – 15%) i łódzkim (127 ha – 10%).

Diagram 14.

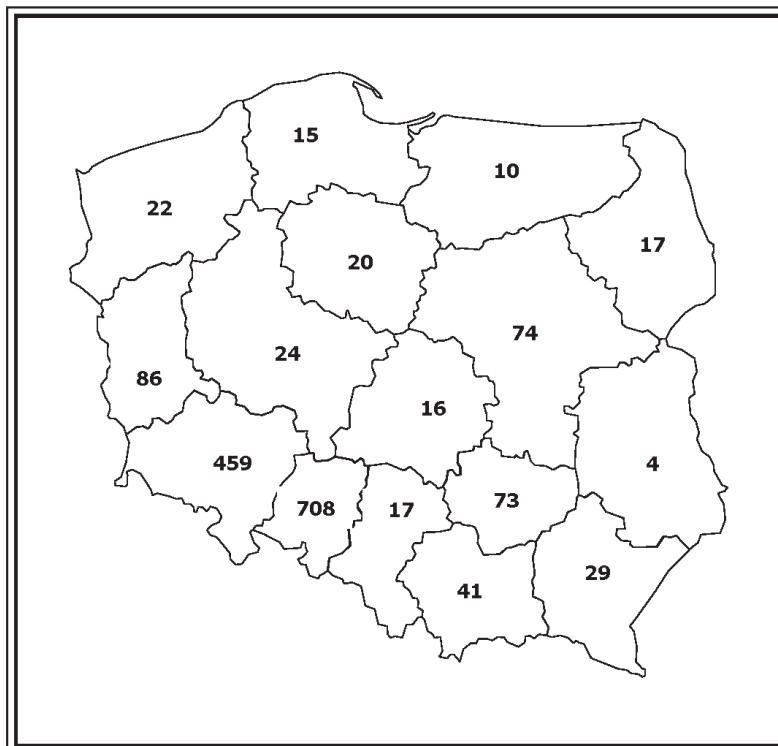
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2009 roku



Źródło: Dane MSWiA

Mapka 9.

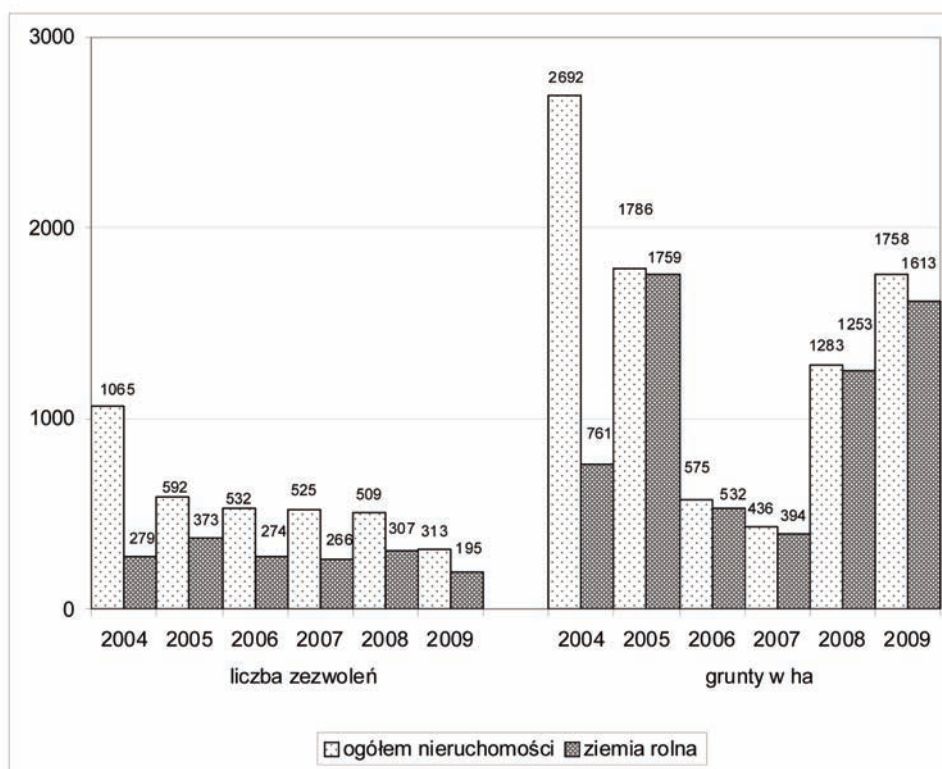
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2009 r. (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 15.

**Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców
w latach 2004-2009**



Źródło: Dane MSWiA

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, w 2009 r. najczęściej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fizyczne i prawne pochodzące z Niemiec (43 zezwolenia na 90 ha), Holandii (27 zezwoleń na 1 291 ha), Francji i Austrii (po 14 zezwoleń odpowiednio na: 10 i 9 ha). Tym samym nie zaszły istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się główni inwestorzy uzyskujący zezwolenie na nabycie ziemi rolniczej. W 2008 r. nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 63 zezwolenia na 190 ha, z Holandii 52 zezwolenia na 466 ha, a z Francji 18 zezwoleń na 18 ha.

W 2009 r. nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 22% zezwoleń dotyczących 6% powierzchni, a z Holandii 14% zezwoleń dotyczących aż 80% powierzchni.

W 2009 r. liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była mniejsza niż 2008 r. (195 w 2009 r., 307 w 2008 r. – spadek o 36%). Odmienna sytuacja dotyczyła różnic w ujęciu powierzchniowym, w 2009 r.

obszar nieruchomości rolnych objętych zezwoleniami był o 27,8% większy niż w 2008 r. (1 613 ha w 2009 r., 1 253 ha w 2008 r.). W konsekwencji średnio na jedno udzielone zezwolenie w 2009 r. przypadało 8 ha, gdy w 2008 r. było to 4 ha.

W 2009 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości był podobny jak w roku 2008 (62% w 2009 r., 60% w 2008 r.). Podobny był również udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem zezwoleń (92% w 2009 r., 98% w 2008 r.).

7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

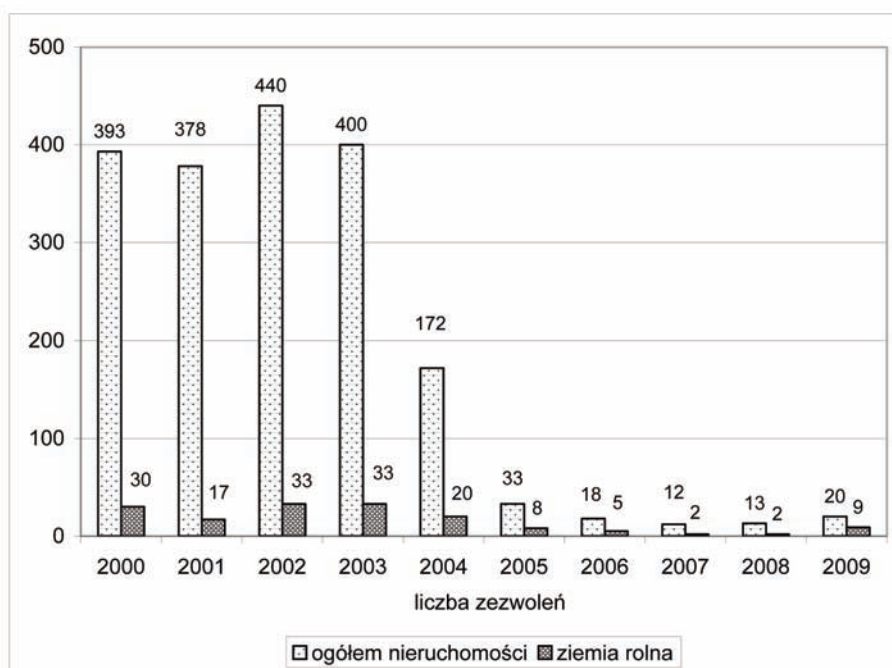
Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami ziemi rolniczej w Polsce lub nabyć prawa do jej wieczystego użytkowania nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również

poprzez zakup lub przejęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2009 r. cudzoziemcy uzyskali łącznie 20 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 123 ha. Spośród tych zezwoleń 9 dotyczyło nieruchomości o charakterze rolnym, które razem obejmowały 51 ha. Grunty te położone były głównie na terenie województw: lubuskiego (18 ha), warmińsko-mazurskiego (8 ha) i łódzkiego (7 ha). Według kraju pochodzenia osób, które uzyskały zezwolenie na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, cudzoziemcy reprezentowali głównie kapitał amerykański (28 ha) i izraelski (15 ha).

Zgody udzielone na zakup ziemi rolniczej obejmowały 45% wszystkich zezwoleń, jakie cudzoziemcy otrzymali w 2009 r. na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, co w ujęciu powierzchniowym wyniosło 41%.

Diagram 16.

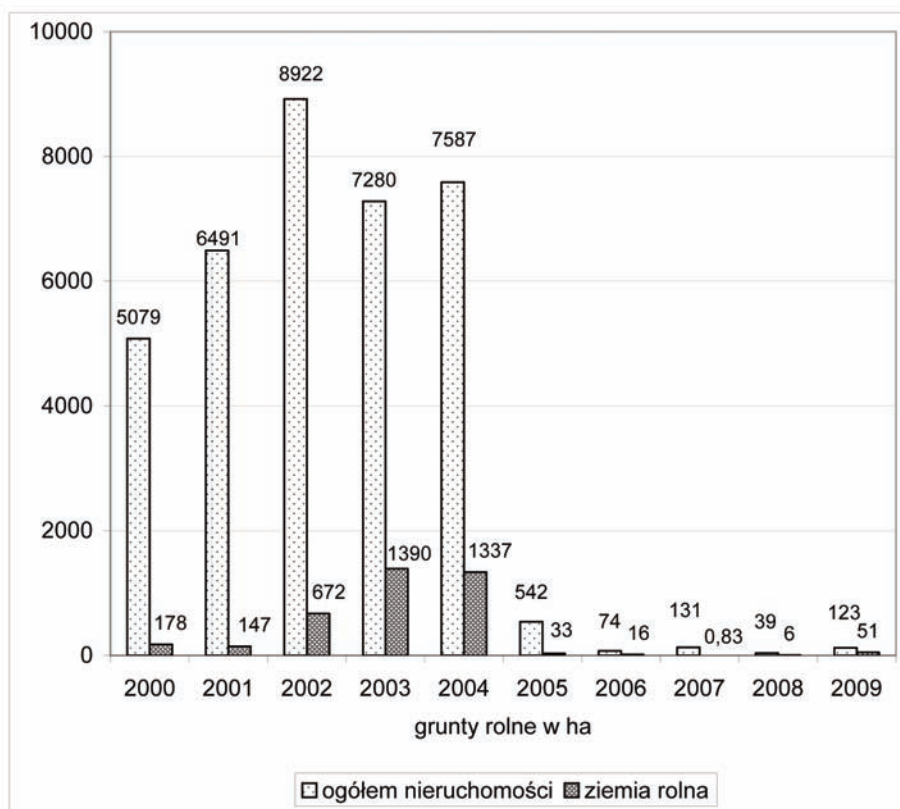
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2009)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 17.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2000-2009)



Źródło: Dane MSWiA

W 2009 roku, w porównaniu z 2008 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe była większa (20 w 2009 r., 13 w 2008 r.). Większa była również liczba zezwoleń dotycząca nieruchomości rolnych (9 w 2009 r., 2 w 2008 r.). Znacznie wzrosła natomiast ogólna powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji (123 ha w 2009 r., 39 ha w 2008 r.), jak również powierzchnia nieruchomości rolnych (51 ha w 2009 r., wobec 6 ha w 2008 r.). Niezależnie od przedstawionych różnic, w obu latach były to stosunkowo niewielkie powierzchnie. Należy jednak zaznaczyć, że obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG już od 2004 roku mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne, bez zezwolenia.

W 2009 r. na jedno zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych przypadało średnio ok. 6 ha. Podobna powierzchnia dotyczyła nieruchomości rolnych. W roku 2008 w obu przypadkach było to 3 ha.

7.4. Ziemia rolnicza w rejestrach nieruchomości, udziałów oraz akcji nabywanych lub przejętych przez cudzoziemców

Zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Minister Spraw wewnętrznych i Administracji prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub przejętych przez cudzoziemców zarówno bez zezwolenia (gdy zezwolenie nie jest wymagane), jak i na podstawie uzyskanego zezwolenia.

Z danych zgromadzonych w 2009 r. wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie uzyskanego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o nie 3 679 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 2 801 ha. W tej liczbie mieściło się 3 321 nieruchomości gruntowych uzyskanych bez obowiązku pozwolenia (obejmowały one obszar 2 383 ha) oraz 358 nieruchomości gruntowych zakupionych na podstawie otrzymanych zezwoleń (o całkowitej powierzchni 417 ha).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (429 ha), śląskiego (318 ha), dolnośląskiego

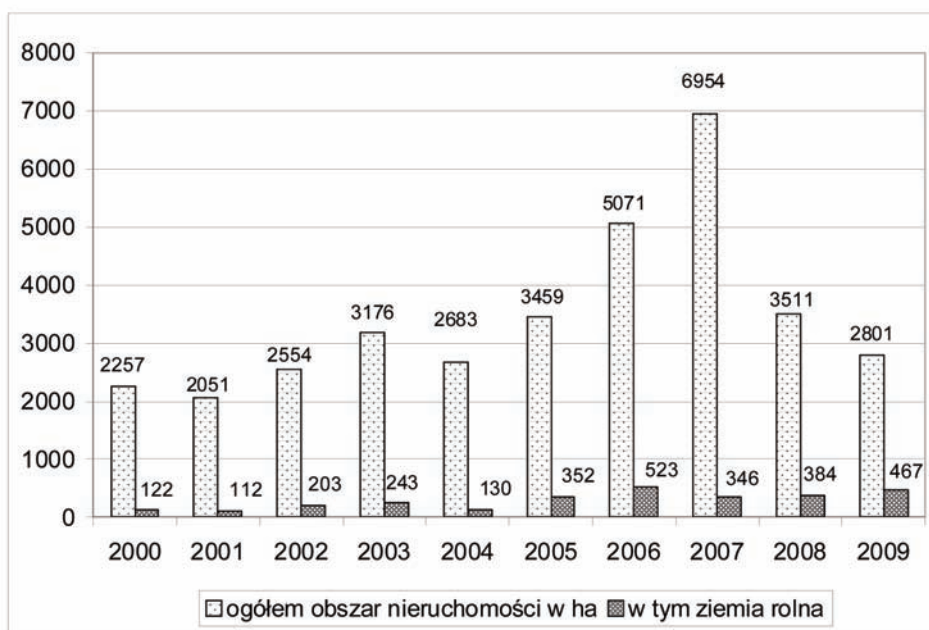
(280 ha), zachodniopomorskiego (274 ha), wielkopolskiego (265 ha), opolskiego (210 ha), pomorskiego (166 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (142 ha), Holandii (39 ha), Wielkiej Brytanii (29 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (608 ha), niemieckiego (427 ha), luksemburskiego (300 ha), cypryjskiego (217 ha) i duńskiego (117 ha).

Spośród 3 679 nieruchomości gruntowych nabytych w 2009 r. przez cudzoziemców, 406 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 467 ha (17% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2008, kiedy cudzoziemcy nabyli 384 ha nieruchomości rolnych, oznacza to wzrost o 22%.

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 188 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 403 ha (w 2008 r. 250 nieruchomości o pow. 326 ha). Osoby prawne nabyły 96 nieruchomości o powierzchni 323 ha, natomiast osoby fizyczne 92 nieruchomości o powierzchni 79 ha.

Diagram 18.

Obszar ziemi rolniczej i powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom



Źródło: Dane MSWiA

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2009 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 218 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 64 ha (w 2008 r. 190 nieruchomości o powierzchni 58 ha).

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2009 r. 46% (dla porównania w 2008 r. było to 57%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2009 r. 86% areалу było objęte umowami zawartymi po uzyskaniu zezwolenia. W 2008 r. ten odsetek kształtował się na bardzo podobnym poziomie i wynosił 85%.

W 2009 r. zarejestrowano 257 transakcji, które dotyczyły nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Łącznie obejmowały one powierzchnię 4 740 ha, czyli o 32% mniej niż w 2008 r., kiedy analogiczny obszar wynosił 7 027 ha.

W wymienionych transakcjach uczestniczyli głównie przedstawiciele kapitału niemieckiego (40 wpisów), austriackiego (35), holenderskiego (30), cypryjskiego (24) i duńskiego (18).

Umowy dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne dotyczyły łącznie 4 279 ha i były realizowane

głównie przez kapitały: duński (1 828 ha), włoski (1 039 ha), niemiecki (790 ha) i brytyjski (458ha).

W latach 1990-2009 ogółem wydano cudzoziemcom 23,3 tys. zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 47,4 tys. ha. W całym tym okresie cudzoziemcy nabyli stosunkowo najwięcej ziemi rolniczej w roku 2006 (523 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2009 dotyczyły powierzchni 56,2 tys. ha.

Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź udziałów i akcji, dotyczyły 0,3% ogólnej powierzchni kraju.

VIII. AKTUALNE PROBLEMY RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Europejski rynek gruntów rolnych

W 2009 r. w większości krajów Europy na rynkach nieruchomości rolnych zaznaczały się skutki globalnego kryzysu finansowego. Uwidoczniły się one głównie poprzez spadek lub zahamowanie wzrostu cen gruntów. Miało to miejsce zwłaszcza w tych krajach Europy Środkowo-Wschodniej (EŚW), które odnotowały wysoki spadek PKB. Jednocześnie, w niektórych państwach Europy, z uwagi na ograniczoną podaż gruntów wystawianych na sprzedaż lub dostęp do rynku gruntów rolnych inwestorów spoza rolnictwa, w dalszym ciągu utrzymywał się trend wzrostu cen gruntów. Taka sytuacja dotyczyła między innymi Polski, gdzie odnotowano nominalne powiększenie cen gruntów rolnych zarówno na rynku prywatnym, jak i na rynku z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych. Trzeba jednak zaznaczyć, że ze względu na deprecjację złotej, ceny gruntów rolnych liczone w euro były niższe od cen z 2008 r. (odpowiednio o 10,1% i 3,3%)⁷.

Holandia i Dania

Fenomen wzrostu cen gruntów rolnych w Holandii do wysokiego poziomu 47 tys. EUR/ha (o 16,9% więcej niż w 2008 r.) to wynik niezwykle ostrej walki konkurencyjnej o pozyskanie gruntów prowadzonej między sektorem rolnym, budownictwa mieszkaniowego i infrastrukturalnego oraz ochrony środowiska i rekreacji. W 2009 r. w Holandii ubyło 3% gospodarstw rolnych, a ich grunty zostały przejęte prawie w całości przez pozostałe, istniejące gospodarstwa. Przy bezprecedensowym, bo 50% spadku dochodów, rolnicy holenderscy obronili swoją pozycję w konkurowaniu o pozyskanie gruntów i byli gotowi zapłacić za nie wysoką cenę głównie dlatego, że powiększanie obszaru gospodarstw umożliwia im osiąganie większego wolumenu dochodów i sprostanie coraz bardziej restrykcyjnym przepisom ochrony środowiska⁸. Dotyczy to zwłaszcza gospodarstw wyspecjalizowanych w produkcji mleka, które zajmują 60% powierzchni holenderskich gruntów rolnych.

W Danii cena gruntów rolnych w ostatnim dziesięcioleciu wzrosła blisko trzykrotnie. Wykorzystując kredyty udzielane przez banki pod zabezpieczenie hipoteczne wysoko wycenianych nieruchomości rolnych, duńscy rolnicy inwestowali w konieczne zakupy gruntów i wyposażenie techniczne gospodarstw. Na skutek spadku cen produktów rolnych w latach 2008-2009 (głównie cen mleka i żywca wieprzowego) wiele gospodarstw wpadło w pułapkę zadłużeniową. Podobnie jak w Holandii, duńscy rolnicy od szeregu lat gospodarują pod presją koncentracji produkcji, co w większości przypadków wiąże się z koniecznością powiększania obszaru gospodarstw. O skali tej presji świadczy fakt, że w 1984 r., kiedy w UE wdrożono kwoty mleczne, w Danii było 34 tys. gospodarstw mlecznych, a do 2008 r. ich liczba zmniejszyła się do 3,8 tys. Konsolidacja sektora mlecznego wymagała

⁷ Średni roczny kurs euro notowany przez NBP wzrósł o 23,1% (z 3,5166 zł za 1 euro w 2008 r. do 4,3273 za 1 euro w 2009 r.), http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/kursy/kursy_archiwum.html

⁸ Agricultural Economic Report 2010 of the Netherlands. The Hague, Agricultural Economics Research Institute, 2010.

Tabela 19.

**Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy
w latach 2005-2009 w EUR/ha**

Kraj	2005	2006	2007	2008	2009
Belgia	22 053	27 190	27 000	29 824	25 000
Bułgaria	864	1 023	1 180	1 560	1 518
Czechy	1 621	1 625	1 867	2 340	2 520
Dania	18 787	22 791	25 745	26 440	26 850
Estonia	486	623	777	928	980
Finlandia	5 377	5 979	6 250	6 250	6 000
Francja	bd	4 000	4 880	5 170	5 090
Grecja	4 930	4 950	5 000	5 000	bd
Hiszpania	7 081	10 402	11 070	10 974	11 000
Holandia	30 235	31 276	34 969	40 196	47 000
Irlandia	30 000	60 000	49 990	39 191	27 990
Litwa	536	734	870	1 000	1 025
Łotwa	2 301	1 135	1 135	1 374	900
Niemcy ogółem	8 692	8 909	9 205	9 955	10 908
Niemcy - stare landy	15 825	15 941	16 394	17 175	17 960
Niemcy - b. NRD	3 964	4 040	4 134	4 973	5 943
Rumunia	879	1 200	1 250	1 300	2 000
Słowacja	982	1 017	1 121	1 328	1 350
Szwecja	bd	3 706	3 957	4 360	4 320
Węgry	742	1 550	1 820	2 500	1 639
Włochy	bd	15 900	17 000	16 210	18 000
Wielka Brytania	12 995	13 382	11 965	14 413	15 394
Polska - rynek prywatny	2 108	2 388	3 199	4 379	3 945
Polska - rynek z udziałem ANR	1 454	1 893	2 583	3 566	3 451

Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie danych EUROSTAT, ANR, agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami, informacji otrzymanych od polskich placówek dyplomatycznych i ministerstw rolnictwa analizowanych krajów.

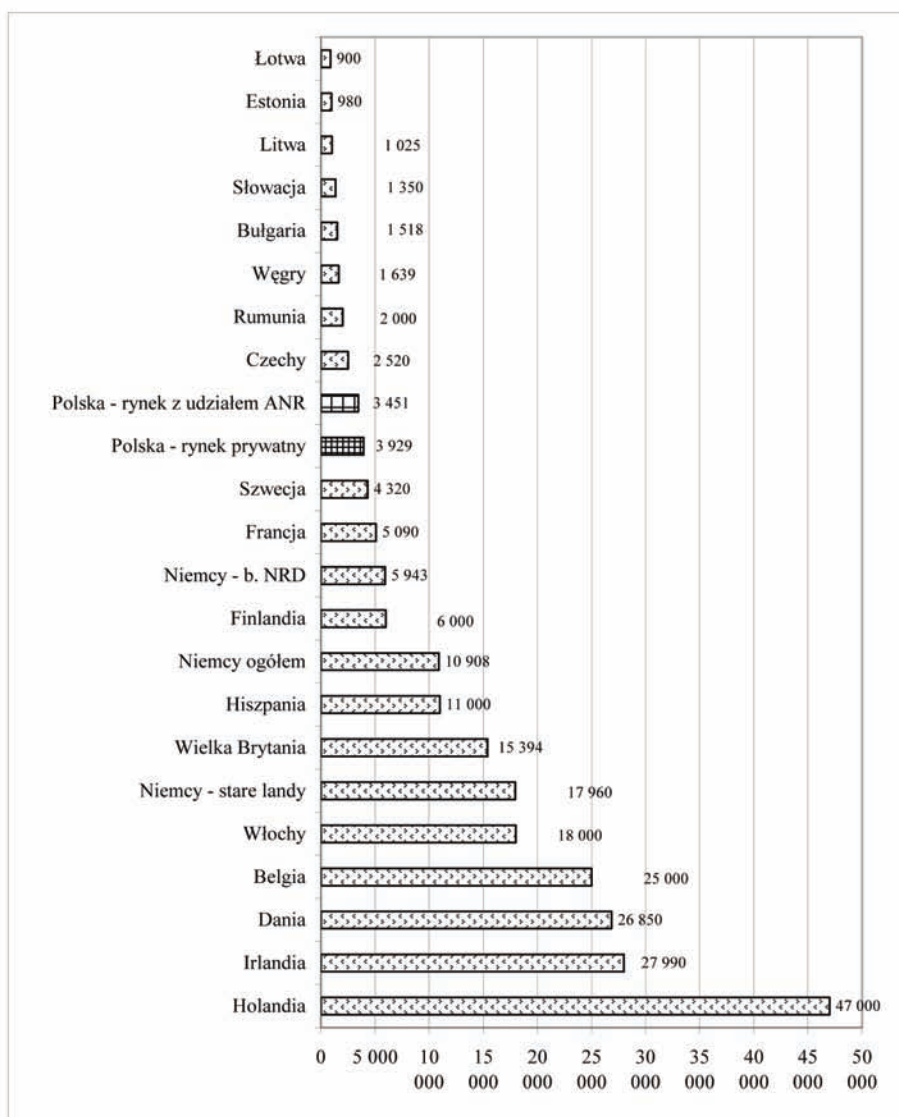
ponoszenia nakładów inwestycyjnych głównie na zakupy gruntów oraz budowę i modernizację budynków inwentarskich, przez co średnie zadłużenie gospodarstwa mlecznego w Danii wynosi obecnie ok. 2,5 mln. EUR. Z powodu wysokiego zadłużenia realna wycena gruntów rolnych w Danii według niektórych szacun-

ków oceniana jest na ok. 50-60% ich wartości księgowej. W takiej sytuacji banki zdecydowanie ograniczyły akcję udzielania kredytów inwestycyjnych pod zabezpieczenie hipoteczne nieruchomości rolnych. W efekcie duńskie gospodarstwa rolne natrafiły zarówno na barierę finansową w postaci braku środków na zakup gruntów

rolnych, jak i na barierę podaży gruntów, bowiem właściciele zadłużonych gospodarstw nie chcieli się ich wyzbywać licząc na poprawę koniunktury. Dowodzi tego spadek liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych, gdyż w 2009 r. zawarto ogółem 878 transakcji, podczas gdy w 2006 r., poprzedzającym okres

Diagram 19.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w 2009 roku w EUR/ha



Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie danych EUROSTAT, ANR, agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami, informacji otrzymanych od polskich placówek dyplomatycznych i ministerstw rolnictwa analizowanych krajów.

spadku cen produktów rolnych, zawarto 1 778 takich transakcji. O tym, że przewidywania poprawy sytuacji ekonomicznej duńskich gospodarstw były jednak trafne świadczy fakt, że w bieżącym roku na skutek wzrastających cen na mleko, żywiec wieprzowy i zboża rolnictwo duńskie zaczyna podnosić się z recesji.

Nowe zasady sprzedaży gruntów państwowych w Niemczech

Najbliższe realiom polskim są doświadczenia rolnictwa RFN, które jako pierwsze państwo w Europie podjęło wyzwanie prywatyzacji państwowego rolnictwa (na terenie byłej

NRD). W 2009 r., w porównaniu do 2008 r., średnie ceny gruntów rolnych w Niemczech wzrosły o 9,6% i wyniosły 10 908 EUR/ha⁹. W dalszym ciągu najwyższej ceniono ziemię w starych landach, gdzie osiągnęła ona poziom 17 960 EUR/ha (wzrost o 4,6% w stosunku do 2008 r.). Z kolei na terenie nowych landów (terytorium byłego NRD) ceny ziemi rolniczej w dalszym ciągu były stosunkowo niskie (5 943 EUR/ha), ale cechowała je duża dynamika wzrostu (o 19,5%). Najwyższe średnie ceny sprzedaży (26 841 EUR/ha) osiągnięto w landzie Nadrenii-Westfalii, najniższe zaś w graniczącej z Polską Brandenburgii (4 715 EUR/ha). Ogółem sprzedano 115 tys. ha gruntów rolnych

tj. o 7,1% mniej niż w 2008 r., przy czym spadek powierzchni sprzedaży miał miejsce w obu częściach Niemiec.

Od 1992 r. rolnictwo Skarbu Państwa na terenie wschodnich landów Niemiec (Meklemburgia-Pomorze Przednie, Brandenburgia, Saksonia, Saksonia-Anhalt i Turynia) prywatyzowane jest przez spółkę wyceny i zarządu gruntami (Bodenverwertungs und Verwaltungs GmbH – BVVG). Byli właściciele ziemscy pozbawieni nieruchomości rolnych w ramach reformy rolnej oraz osoby, które miesz-

⁹ Statistisches Bundesamt. Land und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. 2009. Fachserie 3, Reihe 2.4. Wiesbaden 2010.

kały na terenie NRD w 1989 r., a po zmianach ustrojowych podjęły się zarządzania nowych gospodarstw, mają prawo nabycia nieruchomości od BVVG na warunkach preferencyjnych. Od 2006 r. jest to możliwość kupna ziemi z 35% obniżką urzędowej ceny gruntów. Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej począwszy od 2010 r. skład beneficjentów, którzy są uprawnieni do korzystania z takiego przywileju został ograniczony tylko do byłych właścicieli gruntów. W 2009 r. BVVG sprzedała ogółem 69 tys. ha, z czego 42 tys. ha na warunkach preferencyjnych po średniej cenie 5138 EUR/ha.

Na wysoki wzrost średniej ceny gruntów we wschodnich landach Niemiec mieli wpływ inwestorzy spoza rolnictwa, którzy zaczęli lokować „gorące pieniądze” w sektorze rolnym. Windowanie cen gruntów rolnych przez inwestorów spoza rolnictwa uczestniczących w przetargach nieograniczonych na sprzedaż gruntów przez BVVG spowodowało, że aktywni zawodowo rolnicy nie byli w stanie konkurować z tą grupą nabywców. W 2006 r. decyzją władz federalnych wprowadzono ograniczenie wielkości rocznej sprzedaży gruntów przez BVVG w ramach przetargów nieograniczonych (do 25 tys. ha), pomimo że już wtedy Związek Rolników Niemieckich wniosł o wprowadzenie dwuletniego moratorium na sprzedaż przez BVVG gruntów w takich przetargach. Taką decyzję Federalne Ministerstwo Finansów podjęło dopiero we wrześniu 2009 r., a przyjęte moratorium (z mocą obowiązującą do końca 2009 r.) dotyczyło zarówno gruntów sprzedawanych jak i dzierżawionych przez BVVG. Równolegle rozpoczęte zostały negocjacje Federalnego Ministerstwa Finansów oraz Ministerstwa

Żywności, Rolnictwa i Ochrony Konsumentów ze związkami rolników i władzami resortów rolnictwa wschodnich landów Niemiec, w wyniku których w marcu 2010 r. osiągnięto porozumienie w sprawie nowych zasad dzierżawy i sprzedaży państwowych gruntów rolnych przez BVVG na terenie wspomnianych landów. Stosownie do tych zasad niemieccy dzierżawcy, którzy na dzień 1 stycznia 2007 r. byli w posiadaniu umów dzierżawy gruntów od BVVG zawartych na okres co najmniej 6 lat nabyli prawo kupna określonej przepisami powierzchni dzierżawionego gruntu w drodze bezprzetargowej w trybie natychmiastowym lub w trakcie nowej czteroletniej umowy dzierżawy. Jeżeli dzierżawca rezygnuje z takiej szansy, to jest z nim zawierana nowa, dziewięcioletnia umowa na dzierżawę gruntu BVVG. Dzierżawca może skorzystać z obu opcji najmu w stosunku do określonych powierzchni dzierżawionego gruntu, jednakże bez możliwości ich zamiany w trakcie trwania nowych dzierżaw.

Wielkość powierzchni gruntu sprzedawanego przez BVVG podlega dwóm rodzajom ograniczeń. Pierwsze z nich dotyczy maksymalnej powierzchni zakupu dzierżawionego państwowego gruntu, która nie może przekroczyć 450 ha (100 ha dla landu Saksonii-Anhalt) Obszar zakupu pomniejszany jest o powierzchnię gruntu jaki dotychczas został nabyty od BVVG przez aktualnego dzierżawcę lub działających w przeszłości jego poprzedników. Drugie tzw. ograniczenie względne uzależnia powierzchnię zakupu od udziałem procentowego udziału gruntu dzierżawionego od BVVG w całkowitej powierzchni użytkowanej przez rolnika ziemi.

Mechanizm funkcjonowania ograniczeń przedstawia przykład gospodarstwa o powierzchni 500 ha, gdzie rolnik jest właścicielem 200 ha (z czego wcześniej nabył od BVVG 170 ha), natomiast obecnie dzierżawi od BVVG pozostałe 300 ha.

Odnosząc prawo nabycia gruntu do pierwszego, bezwzględnego ograniczenia, rolnik może zakupić od BVVG 280 ha (450 ha – 170 ha). Zgodnie z drugim, względnym ograniczeniem 300 ha dzierżawione od BVVG stanowi 60% całej powierzchni gruntów użytkowanych w gospodarstwie. Jeśli grunty dzierżawione od BVVG stanowią więcej niż 50% powierzchni całego gospodarstwa, to rolnik może nabyć prawo własności do całej powierzchni gruntów użytkowanych w gospodarstwie (w rozpatrywanym przypadku mogłoby to być 500 ha). Uwzględniając, że rolnik posiada już na własność 200 ha, to mógłby dokupić 300 ha (500 ha – 200 ha), ale i w tym przypadku spełnić on musi również warunek pierwszego bezwzględnego ograniczenia, czyli ostatecznie może kupić tylko 280 ha. W przypadku, gdy najemca zrezygnuje z tego zakupu, wymienione 280 ha może być przez niego wydzierżawione na kolejne 9 lat. Gdy nie wykupi on tego gruntu w czteroletnim okresie dzierżawy lub upłynie okres dzierżawy dziewięcioletniej, ziemia zostanie wystawiona na sprzedaż lub dzierżawy w publicznym przetargu, w którym mogą wziąć udział również jego dotychczasowi dzierżawcy.

Niemieccy eksperci wyrażają przekonanie, że tak skonstruowane kryteria sprzedaży gruntów przez BVVG preferują powiększanie małych gospodarstw, które mają najkorzystniejszą relację gruntów dzierżawionych od BVVG do całej powierzchni użytkowanych gruntów.

Tabela 20.

Ograniczenie względne zakupu gruntów dzierżawionych od BVVG

Powierzchnia użytków rolnych ogółem%	
Grunty dzierżawione od BVVG	Grunty własne rolnika
<10	50
10-30	60
30-50	80
>50	100

Źródło: Dane BVVG

Rynki gruntów rolnych w Irlandii i Wielkiej Brytanii

Irlandia od momentu swojego przystąpienia do UE w 1973 r. określana była przez niektórych analityków rynku nieruchomości rolnych jako przykład „fenomenalnego” wzrostu cen gruntów rolnych, który osiągnął swoje apogeum w 2006 r., kiedy cena gruntów na zarejestrowanych przetargach publicznych przekraczała 60 tys. EUR/ha. Tak niebywały wzrost cen ziemi windowany był przez nabywców spoza rolnictwa, gdyż napływ inwestycji zagranicznych do Irlandii spowodował boom budowlany i wzrost nakładów na inwestycje infrastrukturalne. W 2008 r. Irlandia jako pierwszy kraj UE ogłosiła wejście jej gospodarki w etap recesji. Głównym powodem takiej sytuacji było ograniczenie inwestycji i przenoszenie produkcji poza Irlandię, co w latach 2007-2008 przełożyło się na spadek (rzędu 20-30% rocznie) cen ziemi. W 2009 r. średnie ceny gruntów rolnych spadły już o blisko 40% (do poziomu 27 990 EUR/ha), a ceny gruntów o najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach spadły aż o prawie 60%. Kryzys na rynku ziemi spowodował niektórych analityków do postawienia tezy, że w warunkach funkcjonowania zliberalizowanego rynku gruntów rolnych, ich cena jest rezultatem oddziaływania czynników zewnętrznych, które nie mają związku z prowadzeniem działalności rolniczej.

Mimo ograniczenia popytu i obserwowanego, głębokiego spadku cen gruntów rolnych, irlandzcy analitycy rynku ziemi określają to zjawisko jako stabilizację poziomu cen, przewidując ponowny wzrost zainteresowania jej zakupem, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów o dobrej lokalizacji.

W Wielkiej Brytanii od połowy 2008 r. miał miejsce postępujący spadek cen gruntów rolnych, który był spowodowany wzrostem podaży ziemi wystawianej do sprzedaży przez osoby, które wcześniej zakupiły te grunty w celach inwestycyjnych lub nabyli go wraz z budynkami w celach rekreacji. Od drugiego kwartału 2009 r. ta tendencja uległa odwróceniu bowiem na brytyjski rynek ziemi powrócili krajowi i zagraniczni nabywcy gruntów przewidujący „koniec ery taniej żywności”. Od lipca do grudnia 2009 r. w Anglii i Walii ceny gruntów rolnych bez zabudowań wzrosły śred-

nio z 14 815 EUR/ha do 15 476 EUR/ha (o 4,5%), a ceny gruntów rolnych z budynkami o 7,8%.

Ceny gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii wykazują nadal tendencję do wzrostu gdyż brytyjscy nabywcy gruntów reagują bardzo żywo na sygnały rynkowe zapowiadające wzrost cen produktów rolnych. Takim sygnałem był znaczny wzrost cen pszenicy odnotowany w lipcu br. zapowiedź wstrzymania eksportu zbóż przez Rosję oraz powodzie i susze jakie dotknęły niektóre z krajów naszego kontynentu. Jednocześnie niektóre grunty kupowane są jako lokata kapitału, bo, podobnie jak w 2008 r., brytyjscy inwestorzy uważają, że nabycie gruntów rolnych stanowi bezpieczną inwestycję asekuracyjną. Wzrost cen ziemi o 13% w pierwszym półroczu 2010 r. zdaje się dowodzić słuszności wcześniejszych opinii brytyjskich analityków rynku ziemi, że, zgodnie z cyklicznością gospodarki rynkowej, po okresowym spadku cen gruntów następuje ich wzrost.

Stabilizacja cen gruntów we Francji

Francja jest tym krajem, w którym już od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku w wysokim stopniu ograniczono dostęp do rynku gruntów rolnych osobom spoza rolnictwa. W przyjętej koncepcji polityki strukturalnej uznano za niezbędne zachowanie gospodarstw rolnych zatrudniających co najmniej 2 osoby. Egzekutorem tej polityki są Stowarzyszenia Zagospodarowania Ziemi i Urządzania Obszarów Wiejskich (SAFER) działające na rynku ziemi poprzez zakup, dzierżawę i odsprzedaż nieruchomości rolnych z preferencją dla młodych rolników, jako nabywców ziemi. Każdy zamiar sprzedaży lub kupna gruntu rolnego (o powierzchni minimalnej od 0,1 do 1 ha w zależności od regionu Francji) musi być zgłoszony do SAFER. Transakcja może być dokonana jeśli SAFER, w ustawowym terminie, nie zgłosi zamiaru skorzystania z przywileju pierwokupu. Monitoring transakcji i cen sprzedaży gruntów prowadzony przez SAFER powoduje, że ceny gruntów rolnych we Francji utrzymują się na relatywnie niskim poziomie (5 090 EUR/ha w 2009 r.).

Unia Europejska docelowo zmierza do wprowadzenia w obrocie gruntami rolnymi w państwach członkowskich zasady „swobodnego przepływu kapitału”. W większości krajów UE funkcjonują jednak wewnętrzne regulacje prawne, które ograniczają lub zamykają dostęp do rynku gruntów rolnych, zarówno dla zagranicznych jak i krajowych osób fizycznych i prawnym nie będących aktywnymi rolnikami. Także w większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej, w których w wyniku przemian ustrojowych wprowadzono gospodarkę rynkową, obowiązują ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi, co pośrednio przyczynia się do zaniżania wartości gruntów. Oponenti ustaleń ograniczających obrót gruntami rolnymi zwracają uwagę, że tanie grunty rolne nie są traktowane przez banki jako zabezpieczenie kredytów hipotecznych zaciąganych na cele modernizacji gospodarstw, a niska wycena kapitału w rolnictwie hamuje przemiany struktury agrarnej. Słabe tempo koncentracji gruntów nie sprzyja tworzeniu dużych gospodarstw rolnych wykorzystujących działanie prawa skali produkcji. Także w opinii Stowarzyszenia Rolników Francuskich, kontynuowana od 50 lat polityka strukturalna powinna ulec rewizji, gdyż staje się jedną z przyczyn obniżania konkurencyjności francuskiego rolnictwa¹⁰.

Restytucja praw własności do gruntów i jej skutki

W większości państw Europy Środkowo-Wschodniej przyjęto model prywatyzacji z przywróceniem (restytucją) praw własności do gruntów rolnych ich byłym właścicielom lub spadkobiercom. Model ten wykazuje duże zróżnicowanie w zależności od tego w jakim zakresie beneficjenci prywatyzacji podjęli się samodzielnego prowadzenia działalności rolniczej na otrzymanym gruncie. Na przykład rolnictwo czeskie charakteryzuje duże rozdrobnienie tytułów własności do gruntów rolnych, ale z uwagi, że większość beneficjentów restytucji wydzierżawiła je prorynkowo zorientowanym rolniczym spółdzielniom produkcyjnym lub spółkom, gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej 50 ha użytkują ponad 90% gruntów rolnych w tym kraju. Podobnie wygląda sytuacja w rolnictwie słowackim, natomiast najbardziej konsekwentnymi

¹⁰ SAF – Agriculteurs de France, 2008; Competitiveness of Farming Operations – Structural Control.

przykładami odtworzenia dawnej struktury gospodarstw są Rumunia i Węgry.

Po przywróceniu praw własności ziemi Rumunia zajęła miejsce Polski w rankingu krajów UE posiadających największą liczbę gospodarstw rolnych. Powstało tam ponad 4 mln gospodarstw o średniej powierzchni 3,4 ha. Obok niewielkiej grupy gospodarstw dużych, jednostki o średniej powierzchni 10-50 ha użytkują tylko 6% ogólnego obszaru gruntów rolnych. Wśród niewielkich obszarowo gospodarstw zdecydowana większość, bo 80% produkuje wyłącznie na samozaopatrzenie. W konsekwencji w prawie każdym małym gospodarstwie prowadzony jest chów trzody chlewnej, a około 1 mln takich gospodarstw posiada jedną lub dwie krowy.

Rozdrobnienie agrarne, zapóźnienie technologiczne i starzenie się wiejskiej ludności, (udział rolników w wieku emerytalnym wynosi ponad 40%), powodują że rolnictwo rumuńskie nie pokrywa krajowego zapotrzebowania na niektóre artykuły żywnościowe (np. na mięso wieprzowe, warzywa i owoce). Obserwowany w ostatnich latach wzrost ceny gruntów rolnych w Rumunii należy wiązać przede wszystkim z zainteresowaniem zakupem gruntów w tym kraju przez zagranicznych inwestorów.

Rumunia wynegocjowała z UE siedmioletni okres przejściowy, w trakcie którego wymagane jest uzyskanie zezwolenia na nabywanie gruntów rolnych i leśnych przez osoby fizyczne i prawne z krajów członkowskich UE. Osoby fizyczne z tych krajów stale mieszkające w Rumuni są zwolnione z obowiązku uzyskiwania takiego zezwolenia. Podobnie jak na Słowacji zwolnione z tego obowiązku są także osoby prawne z udziałem kapitału zagranicznego z krajów UE, które mają siedzibę spółki zarejestrowaną w Rumunii. Takie spółki traktowane są jako podmioty rumuńskie, nawet przy 100% udziale kapitału zagranicznego.

Szacuje się, że zagraniczni inwestorzy użytkują od 3 do 5% rumuńskich gruntów rolnych. Obco-krajowcy zainwestowali również w zakup około 100 tys. ha lasów, stąd niemiecki fundusz inwestycyjny Nordcapital wspólnie z fińską firmą

Tornator i autriacką Cascade Empire utworzyli Związek Dużych Właścicieli Lasów w Rumunii, do którego należą cudzoziemcy posiadający co najmniej tysiąc ha gruntów leśnych.

Jednym z największych zagranicznych inwestorów kupujących i dzierżawiących grunty rolne w Rumunii jest duńska firma FirstFarms A/S, która w 2007 r. przez swoją spółkę zarejestrowaną w tym kraju zakupiła 7 tys. ha rumuńskich gruntów rolnych. W 2005 r. FirstFarms rozpoczęła również działalność na Słowacji użytkując poprzez swoich pięć spółek ogółem 8 300 ha gruntów rolnych (w tym 7 900 ha gruntów dzierżawionych). Wymienione spółki gospodarują na gruntach byłych słowackich spółdzielni produkcyjnych, których ziemie w postaci udziałów gruntowych powróciły do byłych właścicieli lub ich spadkobierców. Większość z tych właścicieli zdecydowała się na wydzierżawienie swoich gruntów spółkom FirstFarms powstałym na bazie majątku byłych spółdzielni. Dlatego 5 600 ha gruntów dzierżawionych przez FirstFarms na Słowacji należy do 5 000 właścicieli. Kolejne 2 000 ha dzierżawionych gruntów nie ma jeszcze zidentyfikowanych właścicieli i znajduje się w zasobie Słowackiego Funduszu Ziemi, który jest odpowiednikiem polskiej Agencji Nieruchomości Rolnych. Pozostałe grunty dzierżawione przez FirstFarms należą do kościoła i jednostek samorządu terytorialnego. FirstFarms dzierżawi grunty na okres od 5 do 15 lat, przy średniej wysokości czynszu dzierżawnego o równoważności 165 zł/ha. Dotychczas FirstFarms nie miała problemów z przedłużaniem umów dzierżawy i w ocenie kierownictwa firmy nie istnieje ryzyko wystąpienia takich trudności.

Z uwagi na przywrócenie prawa własności ziemi wielu byłym właścicielom w Rumunii, na Słowacji, w Czechach, Bułgarii i na Ukrainie, w tych krajach dzierżawa lub zakupienie gruntu o powierzchni 1 000 ha wymaga połączenia działek 500-900 właścicieli. W konsekwencji cena jednostkowa gruntów skomasygowanych jest przeciętnie dwukrotnie wyższa niż cena gruntów rozproszonych w małych działkach.

Na Węgrzech również przywrócono własność znacjonalizowanych nieruchomości rolnych ich byłym

właścicielom lub ich spadkobiercom oraz przekazano udziały gruntowe członkom rolniczych spółdzielni produkcyjnych. W rezultacie restytucji posiadaczami gruntów rolnych i leśnych stało się 1,8 mln obywateli Węgier, a średnia działka gruntu w stosunku do której odzyskano prawo własności miała powierzchnię 4,4 ha. Znaczna część właścicieli takich gruntów, a w tym zwłaszcza emeryci, osoby nie związane z rolnictwem lub nie mieszkające na wsi, nie podjęła się działalności rolniczej, a przejętą własność wydzierżawiła nowopowstałym gospodarstwom indywidualnym, spółkom i spółdzielniom rolniczym. Użytkowanie ziemi w formie dzierżawy pozwoliło zapobiec rozdrobnieniu agrarnemu i obecnie spółki prawa handlowego, rynkowo zorientowane spółdzielnie produkcyjne i inne osoby prawne użytkują na Węgrzech ok. 50% gruntów rolnych. W większości są to ziemie dzierżawione od posiadaczy niewielkich nieruchomości gruntowych.

Drugim, ważnym powodem wysokiego udziału dzierżaw w strukturze gruntów użytkowanych przez duże węgierskie gospodarstwa rolne jest zakaz nabywania ziemi rolniczej przez osoby prawne. Wymieniona restrykcja nie dotyczy jedynie tych osób prawnych, które reprezentują własność skarbu państwa, samorządów i fundacji. Osoba fizyczna ma prawo posiadania maksymalnie do 300 ha powierzchni gruntu. Cudzoziemcy mają takie samo prawo dzierżawy gruntów jak obywatele węgierscy.

Perspektywa roku 2011 budzi na Węgrzech wiele obaw, gdyż właśnie w tym roku (podobnie jak na Słowacji i w Czechach) ulegnie, zgodnie z zapisami traktatu akcesyjnego, zakończeniu okresu przejściowego na nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców z krajów UE. W trakcie negocjacji akcesyjnych Węgrzy uzgodnili, że przed upływem terminu okresu przejściowego porównają ceny krajowych nieruchomości rolnych z rynkową wartością ziemi w Austrii i w Niemczech. Obecnie grunty rolne w Austrii są około 5 razy droższe niż na Węgrzech i istnieje obawa napływu inwestorów z tego państwa. W zaistniałej sytuacji rząd węgierski zamierza skorzystać z możliwości przedłużenia okresu przejściowego na kolejne trzy lata. Także aktualnie urzędujący litewski

minister rolnictwa uważa, że sprawa sprzedaży gruntów rolnych cudzoziemcom jest „kwestią bezpieczeństwa narodowego” i Litwa będzie ubiegać się w UE o przedłużenie o kolejne trzy lata okresu przejściowego na nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców.

W Bułgarii sposobem na przeciwdziałanie „porestrydacyjnego” rozdrobnienia gruntów jest działalność założonego w kwietniu 2005 r. pierwszego w tym kraju funduszu powierniczego ELANA specjalizującego się w inwestowaniu w zakupy, a następnie wydzierżawianie gruntów rolnych. ELANA jest spółką akcyjną ponad 1 000 akcjonariuszy notowaną na sofijskiej giełdzie papierów wartościowych. W opinii ekspertów funduszu komasacja gruntów zasadniczo podwyższa ich atrakcyjność rynkową i dlatego została przyjęta jako strategia działania funduszu na nadchodzące lata.

W 2006 r. ze stanem posiadania 13 tys. ha gruntów fundusz rozpoczął działania mające na celu oddanie ich w dzierżawę i już w roku gospodarczym 2006/2007 wydzierżawił ok. 90% z tych gruntów, osiągając średni czynsz dzierżawny w wysokości 60 EUR/ha. W 2007 r. fundusz zaczął realizować wstępny projekt komasacji polegający na wymianie gruntów z innym, podobnie działającym, funduszem i wyemitował 10 tys. obligacji (o jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. EUR) celem pozyskania środków na dalsze zakupy gruntów. Na koniec 2007 r. fundusz wydzierżawiał 17,5 tys. ha gruntów przy średnim areale dzierżawy wynoszącym 17 ha.

Według stanu na koniec marca 2009 r. fundusz nabył ogółem 29 320 ha gruntów po średniej cenie (wliczając koszty przeprowadzenia transakcji) 1 120 EUR/ha. Plan na rok 2010 zakłada, że zasób funduszu powiększy się do 37 900 ha. Rada dyrektorów funduszu rozważa również możliwość sprzedaży gruntów funduszu po 2012 r. o ile taką decyzję zaaprobuje udziałowcy funduszu.

W 2007 r. ELANA oraz sześć innych podobnych firm utworzyło organizację pod nazwą Bułgarskie Stowarzyszenie Właścicieli Gruntów Rolnych. W tym czasie sygnatariusze stowarzyszenia posiadali łącznie 60

tys. ha gruntów rolnych. Celem działania stowarzyszenia jest przyspieszenie procesu komasacji gruntów rolnych, ochrona interesów posiadaczy takich gruntów oraz wspieranie modernizacji bułgarskiego rolnictwa.

Część z państw Europy Środkowo-Wschodniej (Łotwa, Litwa, Węgry) podejmują również próby rozwiązania problemu gruntów niezagospodarowanych lub porzuconych przez niektórych beneficjentów restytucji. Na Łotwie wdrażany jest program zalesiania takich obszarów. Na Węgrzech działa Krajowy Fundusz Ziemi z zasobem 800 tys. ha gruntów rolnych zgromadzonych w drodze zakupów i przejmowania ziemi od rolników przechodzących na emeryturę. Grunty te, celem ich ponownego zagospodarowania, są przez fundusz odsprzedawane lub wydzierżawiane (maksymalnie na okres do 50 lat).

Zasób niezagospodarowanych gruntów państwowych na Litwie oceniany jest na blisko 450 tys. ha, co stanowi 11% ogólnej powierzchni użytków rolnych tego kraju. Z pomocą państwa sprzedano na preferencyjnych warunkach nieco ponad 20 tys. ha takich gruntów, które zostały nabyte przez 1,7 tys. kontrahentów. O zakup dalszych blisko 370 tys. ha ubiega się 20 tys. kolejnych wnioskodawców. Złożenie wniosku o nabycie gruntu nie jest jednak tożsame z możliwością pokrycia kosztów zakupu, przez nabywcę gdyż litewska gospodarka i rolnictwo dotkliwie odczuwają skutki kryzysu ekonomicznego. Szczególnie trudny był rok 2009, kiedy w porównaniu do 2008 r. PKB Litwy obniżyło się o 14,7%.

W grudniu 2009 r. Komisja Europejska podjęła decyzję o przedłużeniu na lata 2010-2013 pomocy państwa przy zakupie państwowych gruntów rolnych na Litwie. Do skorzystania z pomocy uprawnione zostały osoby fizyczne wykazujące umiejętności praktycznego prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz osoby posiadające świadectwo ukończenia szkoły rolniczej lub inny dokument dowodzący zawodowego przygotowania rolniczego. Osoby te muszą prowadzić działalność rolniczą przynajmniej przez okres roku przed złożeniem wniosku o pomoc, a ich gospodarstwa powinny zostać wpisane do rejestru gospodarstw rolnych i prowadzić rachunkowość.

Świadczona pomoc dotyczy obniżki ceny gruntu sprzedawanego młodym rolnikom (w wieku poniżej 40 lat), oraz subsydiów udzielanych do kredytów zaciąganych na zakup ziemi na raty. Z pomocy państwa na zakup państwowych gruntów w formie ratalnej mogą również skorzystać przedsiębiorcy (osoby prawne) osiągający przynajmniej 50% dochodów ze sprzedaży produktów rolnych, którzy potrafią udokumentować perspektywy rozwojowe swoich przedsięwzięć.

Pomoc państwa świadczona jest przy zakupie do 300 ha państwowych gruntów przez jednego nabywcę. Każdy z beneficjentów takiego wsparcia musi w trakcie jej wykorzystywania poddać się kontroli autoryzowanej instytucji państwowej stwierdzającej czy prowadzi produkcję rolną w zgodności z minimalnymi standardami ochrony środowiska naturalnego oraz higieny i zdrowia zwierząt.

Grunty państwowe kupowane są przez beneficjentów pomocy w drodze pierwszeństwa nabycia bez ogłaszania przetargu. W wycenie wartości gruntu państwowego uwzględniane są uwarunkowania rynkowe. Nabywcy państwowego gruntu nie mogą dokonywać zmian w rolniczym przeznaczeniu nabytej nieruchomości w okresie co najmniej 5 lat od daty jej zakupu. Jeżeli młody rolnik korzystał z obniżki ceny gruntu to w okresie co najmniej 5 lat od daty zawarcia tej transakcji nie może również przekazać swojego prawa do własności gruntu.

Ministerstwo rolnictwa Litwy przewiduje, że z pomocy przy zakupie ziemi skorzysta ok. 5 tys. rolników w tym 2 tys. młodych rolników. Z działalnością rolniczą tej grupy, zwłaszcza przy produkcji zwierzęcej władze wiążą nadzieje na rozwiązanie problemu niezagospodarowanych gruntów państwowych.

Działania administracyjne na rzecz poprawy stanu użytkowania gruntów rolnych

W niektórych krajach Europy Zachodniej, w wyniku szczególnych uwarunkowań, również zdarzają się przypadki porzucania gruntów rolnych, będące rezultatem zbiegu

szczególne warunki społeczno-ekonomiczne. Przykładem takiej sytuacji jest okręg autonomiczny Galicji w Hiszpanii, gdzie obszary wiejskie zajmują 2 860 tys. ha i zarejestrowane jest nieco ponad 100 tys. gospodarstw prywatnych. Grunty w indywidualnym posiadaniu cechuje duże rozdrobnienie (średnia powierzchnia pola to zaledwie 0,22 ha), a 85% gospodarstw nie osiąga standardowego minimum dochodów. Na skutek migracji do innych regionów Hiszpanii, a także emigracji zarobkowej za granicę znaczna część gruntów w Galicji jest porzucona, a wiele działek nie ma zidentyfikowanych właścicieli. W 2007 r. parlament okręgu uchwalił ustawę o banku ziemi, którego organ wykonawczy o statusie spółki publicznej działa pod nazwą Bantegal (skrót od nazwy; Banco de Tierras de Galicia).

Stosownie do przepisów ustawy właściciele gruntów rolnych obowiązani są do informowania Bantegalu o zamiarze sprzedaży gruntu rolnego, wobec którego Bantegal może skorzystać z prawa pierwokupu. Właściciele gruntów mogą również oddawać grunty w zarząd Bantegalu, który wydzierżawia je osobom trzecim.

Grunty będące własnością banku są sprzedawane lub wydzierżawiane (na okres do 30 lat) przez Bantegal w drodze przetargów ograniczonych lub przetargów ofert. W przetargach ograniczonych mogą wziąć udział właściciele lub zarządzający gospodarstwami, pracujący w rolnictwie oraz młodzi rolnicy, którzy zadeklarują, że nabyty przez nich grunt będzie wykorzystany na cele rolne. Grunty banku są również rozdysponowywane bez procedury przetargowej dla rolników-właścicieli sąsiadujących działek lub na cele ochrony środowiska naturalnego i użyteczności publicznej.

Służby ministerstwa rolnictwa okręgu Galicji dokonują okresowych przeglądów zagospodarowania gruntów. Jeżeli w wyniku przeglądu działka gruntu zostanie zakwalifikowana do kategorii gruntów nie uprawianych lub porzuconych, to jej właściciel lub użytkownik musi ją zagospodarować, sprzedać lub rozdysponować w inny sposób albo przekazać w zarząd bankowi. Jeśli grunt nie ma zidentyfikowanego właściciela, to zostaje włączony do zasobu galicyj-

skiego banku ziemi. Za zaniechanie uprawy bądź porzucanie gruntów wymierzana jest kara w wysokości od 300 do 3 000 EUR.

Porzucanie gruntów rolnych i leśnych w Galicji stwarza niebezpieczeństwo pożarów lasów i przyczynia się do innych szkód w ekosystemach rolnych i leśnych. W opinii pracowników ministerstwa rolnictwa Galicji przywracanie działalności rolniczej i leśnej na obszarach wiejskich tego okręgu jest działaniem w stanie wyższej konieczności, co stanowi uzasadnienie dla radykalnych przepisów w wymienionej ustawie. Krótki okres działania banku nie pozwala na ocenę skuteczności przyjętych środków administracyjnych. Należy jednak zaznaczyć, że rynek nieruchomości w Hiszpanii dotkliwie odczuwa skutki kryzysu ekonomicznego. W 2008 r. po raz pierwszy od 15 lat spadła w tym kraju średnia cena gruntów rolnych, a w 2009 r. odnotowano ok. 20% spadek transakcji kupna-sprzedaży w ich obrocie.

Rynek bez transakcji sprzedaży gruntów

Przykładem państwa, gdzie nie ma obrotu gruntami rolnymi w drodze kupna-sprzedaży jest Ukraina. Po okresie znacznego spadku PKB w 2009 r. (o 15,1%), obecnie ten kraj powoli wychodzi z kryzysu i dane z 2010 r. wskazują na wzrost PKB i produkcji rolnej.

Inaczej niż miało to miejsce w większości innych krajów Europy Środkowo Wschodniej, skolektywizowane i znacjonalizowane grunty na Ukrainie nie były zwracane ich byłym właścicielom lub ich spadkobiercom. Członkowie gospodarstw spółdzielczych (kołchozów) otrzymywali certyfikaty potwierdzające ich prawo do udziału w rozdysponowaniu byłego gruntu kołchozowego (przeciętna wielkość udziału wynosiła 4,2 ha). Osoby nie będące członkami kołchozów lub pracownikami państwowych gospodarstw rolnych, pracownicy mieszkający i pracujący na obszarach wiejskich, otrzymali działki gruntów z liczącego 3,2 mln ha. funduszu rezerwowego. W drugiej fazie prywatyzacji rozpoczętej w 1999 r. gospodarstwa spółdzielcze zobowiązane zostały do wydzielenia działek gruntu dla byłych członków kołchozów. Gdy wydzielenie działek nie

pozwalalo na utworzenie odrębnej własności (np. z powodu braku drogi dojazdowej) bądź właściciele świadectw udziałowych nie podejmowali starań o wydzielenie działek, gospodarstwo spółdzielcze miało obowiązek zawarcia z nimi umowy dzierżawy na bazie wydanych certyfikatów gruntowych. Obecnie na Ukrainie, przedmiotem dzierżawy, przez duże przedsiębiorstwa rolne o statusie prawnym spółek handlowych oraz przez część właścicieli gospodarstw rodzinnych, powszechnie są rozłogi pól stanowiące własność udziałową wielu właścicieli. Dzierżawa takich gruntów jest dostępna również dla podmiotów zagranicznych. Dzierżawca z mocy prawa ma pierwszeństwo nabycia dzierżawionego gruntu, z tym że obecnie nie można przewidzieć realnego terminu realizacji tego prawa. Z powodu braku odpowiednich statystyk o wysokości czynszu dzierżawnego można wnioskować jedynie na podstawie informacji niektórych firm zagranicznych dzierżawiących takie grunty. Wynika z nich, że przeciętna wysokość czynszu waha się w przedziale od 25 do 45 USD za 1 ha i jest ona uzależniona od jakości i miejsca położenia gruntu.

Przepisy kodeksu ziemskiego obowiązującego od roku 2002 wprowadziły zakaz (moratorium) na zakup i sprzedaż oraz zmianę rolniczego przeznaczenia gruntów rolnych i udziałów gruntowych. Jedynym wyjątkiem stanowi przenoszenie prawa własności w przypadku dziedziczenia i wywłaszczeń dokonywanych na cele publiczne. Zakaz rynkowego obrotu gruntami rolnymi miał obowiązywać tylko do roku 2005, ale termin jego zniesienia jest ciągle przesuwany. Moratorium na obrót gruntami rolnymi miało być zlikwidowane po przyjęciu przez ukraiński parlament ustaw „O rynku ziemi” i „O państwowym katastrze ziemskim”. Uchwalenie tych ustaw niewątpliwie przyczyniłoby się do legalizacji obrotu gruntami rolnymi i powstania rynku ziemi.

Wobec braku możliwości obrotu gruntami rolnymi w transakcjach kupna-sprzedaży na Ukrainie uaktywnił się rynek dzierżaw. Niezależnie od opłaty czynszu dzierżawnego wyceniane jest tam również odstąpienie (nabycie, przejęcie) prawa do dzierżawy. Na Ukrainie i w Rosji cena nabycia prawa dzierżawy wynosi ok. 200 USD/ha.

Globalny rynek ziemi

Wzrastająca liczebność ludności na świecie oraz wykorzystanie surowców rolniczych na cele energetyczne powoduje, że niektóre państwa (Arabia Saudyjska, Japonia, Chiny, India, Korea Południowa, Libia) oraz ponadnarodowe korporacje i fundusze inwestycyjne zaczynają przejmować kontrolę nad rynkami gruntów rolnych w krajach o relatywnie niskich cenach ziemi. Raport Banku Światowego określa tę ekspansję, nakierowaną głównie na kraje Afryki i Europy Wschodniej, jako „kolosalną”, gdyż w 2009 r. państwa i korporacje tworzące przedsiębiorstwa rolne o wielkiej skali produkcji przejęły w użytkowanie 45 mln ha gruntów¹¹. Rosnąca konkurencja na rynku ziemi rolniczej w Europie Zachodniej powoduje, że szereg europejskich funduszy i firm inwestycyjnych zakupiło, wdzierzało lub uzyskało możliwość użytkowania gruntów w Rosji, na Ukrainie i w krajach nadbałtyckich. Do inwestorów, którzy prowadzą działalność na tych rynkach należą m.in.:

- litewsko-fińsko-szwedzka firma inwestycyjno-produkcyjna Agrowill AB użytkująca 35 tys. ha w Estonii i na Litwie z czego 80%, to grunty dzierżawione od skarbu państwa i indywidualnych właścicieli,
- szwedzka firma inwestycyjna Alpcot Agro z zasobem 161 tys. ha gruntów w Rosji, z czego 91 tys. ha to grunty zakupione, a 70 tys. ha dzierżawione przez firmę,
- szwedzka firma Black Earth Farming dokonująca zakupów gruntów w strefie czarnoziemnej w Rosji. W 2009 r. firma użytkowała 181 tys. ha gruntów, na których uprawiano pszenicę, jęczmień, kukurydzę i rośliny oleiste,
- rosyjska firma RAV Agro-Pro z udziałem kapitałowym z Izraela, USA i Wielkiej Brytanii użytkująca 122 tys. ha gruntów rolnych w Rosji,
- duński fundusz inwestycyjny Trigon Agri. Firmy funduszu specjalizują się w chowie bydła mlecznego użytkując 144 tys. ha gruntów na Ukrainie, w Rosji i na Łotwie,
- ukraińska firma RawAgro dzierżawiąca 17 tys. ha w pięciu obwodach Ukrainy,
- brytyjska firma inwestycyjna Landkom, dzierżawiąca 100 tys.

ha gruntów rolnych na Ukrainie z planem powiększenia obszaru dzierżawy do 350 tys. ha.

Działalność produkcyjna firmy Landkom nie różni się istotnie od działalności innych firm inwestujących w sektor rolny na Ukrainie. Landkom specjalizuje się w uprawie pszenicy ozimej i jarej, rzepaku ozimego (jako surowca do produkcji biopaliw), kukurydzy, słonecznika, soi i gorczycy. Jednostki produkcyjne firmy tworzą samodzielne przedsiębiorstwa dysponujące własną bazą przechowalniczą płodów rolnych, zapotrzenia w paliwa i inne środki do produkcji rolnej. Uproszczenie ich struktury organizacyjnej powoduje, że w produkcji polowej Landkom zatrudnia przeciętnie 16 pracowników na 1 000 ha gruntów rolnych.

Aby zgromadzić wymieniony zasób ziemi firma zawierała umowy dzierżawy z wieloma posiadaczami gruntów. Nie negują oni postępu technologicznego wnoszonego przez zagranicznych inwestorów do ukraińskiego rolnictwa, ale mają różne opinie co do ich obecności na Ukrainie czego przykładem może być wypowiedź rolnika, którego gospodarstwo sąsiaduje z przedsiębiorstwem Landkomu. W rozmowie z dziennikarzem BBC rolnik ten stwierdził, że jest patriotą i byłoby dobrze, aby Ukraińcy sami użytkowali ukraińskie grunty, ale teraz kto ma pieniądze ten inwestuje i czerpie z tego zyski. Nieco innego zdania był natomiast przewodniczący miejscowego związku rolników twierdzący, że nie przeszkadza mu obecność inwestorów zagranicznych, byle tylko ich działalność przynosiła korzyści miejscowej społeczności (Landkom dba o utrzymanie dobrych relacji z lokalną społecznością i sponсорuje działalność miejscowego szpitala).

Zarządy firm zagranicznych i funduszy inwestujących w sektor rolny krajów Europy Środkowo-Wschodniej własne lub powierzone im środki finansowe, dowodzą, że ponoszą oczywiste ryzyko z tytułu nieprzewidywalności warunków pogody i wahań koniunktury na rynkach produktów rolnych. Z kolei w przypadku powodzenia ich przedsięwzięcia i sukcesu gospodarczego prowokują nastroje nacjonalistyczne i są przedmiotem manipulacji uprawianej przez niektórych lokalnych polityków i biznesmenów.

Grunty rolne w Rosji, będące w posiadaniu osób prywatnych, to w ponad 80% grunty o „udziałowym” tytule własności, stąd rosyjski rynek dzierżaw zdecydowanie przeważa nad obrotem gruntami rolnymi w drodze kupna-sprzedazy. Rosyjskie podmioty gospodarcze zarejestrowane jako otwarte spółki akcyjne mogą nabywać grunty rolne podobnie jak osoby prawne i firmy zarejestrowane na terytorium Federacji Rosyjskiej, w których udział kapitału zagranicznego nie przekracza 50%. Nabywanie gruntów w Rosji zaczyna jednak natrafiać również na bariery finansowe. Kiedy Black Earth Farming rozpoczął skupowanie certyfikatów gruntowych w 2005 r. płacił średnio 150 USD/ha. Obecnie średnia cena certyfikatu wynosi 800 USD/ha, a w przypadku, gdy jest to grunt nabywany w formie aktu notarialnego jego cena wzrasta do 2 000 USD/ha. Mimo to prezes Black Earth Farming uważa, że z punktu widzenia możliwych do osiągnięcia zysków cena gruntów w Rosji może wynosić nawet 8 tys. USD/ha, a jej obecne niedoszacowanie, to efekt niedostatecznego wykorzystania potencjału biologicznego gleby i nieefektywnego zarządzania krajowymi gospodarstwami rolnymi.

Podane przykłady funkcjonowania wybranych europejskich rynków gruntów rolnych ilustrują, że cechują się one dużą elastycznością w dostosowaniu do bieżącej sytuacji ekonomicznej w rolnictwie i doborze regulacji prawnych obowiązujących w obrocie gruntami rolnymi w poszczególnych krajach. Globalny kryzys ekonomiczny spowodował, iż uwaga rządów niektórych państw Europy skierowana została ponownie na kwestie krajowego bezpieczeństwa żywnościowego skutkując wprowadzaniem ograniczeń zarówno w wolnym obrocie gruntami jak i w dostępie do rynku gruntów rolnych dla inwestorów spoza sektora rolnego. Zjawiskiem nowym w krajach rozwijających się, a także w niektórych krajach Europy Wschodniej, stała się wzmożona ekspansja państw o niewystarczających zasobach gruntów oraz ponadnarodowych korporacji przejmujących kontrolę nad rynkami gruntów rolnych w tych krajach.

¹¹ Rising Global Interest in Farmland: Can It Yield Sustainable and Equitable Benefits?. The World Bank. September 7, 2010.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Popyt na żywność (12) • marzec 2011,
2. Rynek środków produkcji dla rolnictwa (38) • marzec 2011,
3. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (33) • marzec 2011,
4. Rynek pasz (29) • kwiecień 2011,
5. Rynek mleka (40) • kwiecień 2011,
6. Rynek ryb (15) • kwiecień 2011,
7. Rynek zbóż (40) • maj 2011,
8. Rynek mięsa (40) • maj 2011,
9. Rynek drobiu i jaj (39) • maj 2011,
10. Rynek rzepaku (39) • czerwiec 2011,
11. Rynek owoców i warzyw (38) • czerwiec 2011,
12. Rynek cukru (38) • czerwiec 2011,
13. Rynek pasz (30) • wrzesień 2011,
14. Rynek mięsa (41) • wrzesień 2011.

SZYBKO! TANIO! PROFESJONALNIE!

Proponujemy Państwu:



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY

Usługi drukarskie:

- czasopisma
- książki
- ulotki
- katalogi
- albumy
- wizytówki
- materiały szkoleniowe
- materiały konferencyjne
- druki samokopiujące etc.

Usługi introligatorskie:

- oprawa spiralna
- oprawa zeszytowa
- oprawa bezszwowa
- foldery/broszury
- inne usługi



Nasze usługi wykonujemy bazując na najlepszej dostępnej technologii. Począwszy od formy przesłania wszystkich materiałów drogą elektroniczną (FTP), poprzez obróbkę DTP, druk cyfrowy na OCE VarioPrint 2100 oraz OCE CS 250, kończąc na mnogości usług introligatorskich.

Próby wydruku na różnych gatunkach papierów i folii dostępne są w Dziale Wydawnictw Instytutu, ul. Świętokrzyska 20.

Ceny na zamówienia obliczane są na podstawie kalkulacji wstępnej. Jeśli mają Państwo pytania dotyczące naszych usług, bądź cen, prosimy o kontakt.

Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB:

tel. (022) 50 54 520

(022) 50 54 685

fax (022) 50 54 636

e-mail: dw@ierigz.waw.pl

slipski@ierigz.waw.pl

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY

Zamówienia z podaniem tytułu i ilości egzemplarzy prosimy kierować do Działu Wydawnictw Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowego Instytutu Badawczego, ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. 984, 00-950 Warszawa. Tel.: (22) 50-54-685, faks: (22) 50-54-636
e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>