



INSTYTUT
EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
7

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**ANALIZY
RYNKOWE**



WRZESIEŃ 2004

Spis treści

REASUMPCJA

- I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE
- II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE – *A. Sikorska*
 - 2.1. Uwarunkowania prawne
 - 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne
 - 2.3. Uwarunkowania społeczne
- III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA – *A. Kołodziej*
- IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH
 - 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami – *A. Sikorska*
 - 4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
 - 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią – *A. Sikorska*
- V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ
 - 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim – *A. Sikorska*
 - 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
- VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH
 - 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – *A. Sikorska*
 - 6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
 - 6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
- VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM – *A. Sikorska*
 - 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. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ WOBEC INTEGRACJI Z UNIĄ EUROPEJSKĄ – *A. Sikorska*

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

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

AUTORZY:

prof. dr hab. Alina Sikorska

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0·prefiks·22) 826-50-31 wew. 495

dr Andrzej Kołodziej

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 635-53-93 wew. 514

mgr inż. Bogdan Buks

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0·prefiks·22) 826-50-31 wew. 545

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 6.09.2004 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Jan Małkowski, Bożena Nowicka, Roman Urban (wiceprzewodniczący),
Zdzisława Wiśniowska-Antonik, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie we wrześniu 2005 r.

REASUMPCJA

Rok 2003, w stosunku do lat wcześniejszych, na rynku ziemi rolniczej wyróżniał się przede wszystkim wzrostem cen. W obrocie prywatnym wynosiła ona 5753 zł za 1 ha, co w stosunku do jej wartości w 2002 roku stanowiło wzrost o 14%. Podobne zmiany dotyczyły sprzedaży ziemi z Zasobu Skarbu Państwa, chociaż w tym przypadku wzrost ceny gruntów rolnych był mniej znaczący. Jej średnia cena za 1ha wynosiła w 2003 roku 3766 zł i było to o 8% więcej niż w 2002 roku. Zauważone zmiany były odmienne niż w latach 2001-2002, kiedy to ziemia uległa nieznacznemu potaniu.

Na rynku międzysąsiedzkim najbardziej, bo aż o 17% wzrosła cena ziemi słabej jakości. Rynkowa wartość ziemi o średniej klasie bonitacji zwiększyła się przeciętnie o 15%, a ziemi dobrej jakości o 12%. Różnice w skali wzrostu cen ziemi różnej jakości, a zwłaszcza relatywnie największy wzrost cen ziemi piaszczystych (najsłabszych) wskazują, że to zjawisko jest przede wszystkim powiązane z przewidywaniem pozarolniczych korzyści z tytułu posiadania ziemi. W 2003 roku motywem zakupu gruntów rolnych w dalszym ciągu mógł być dostęp do stosunkowo taniego ubezpieczenia rolniczego (KRUS), a w takiej sytuacji jakość posiadanych gruntów nie odgrywa istotnej roli. Innym czynnikiem zwiększającym atrakcyjność ziem słabych jest łatwiejsze uzyskanie zgody na jej konwersję na cele nierolnicze, wtedy ceny sprzedaży gruntów stają się jeszcze bardziej korzystne. O zróżnicowanych motywacjach przy zakupie ziemi świadczą również międzyregionalne odmienności w jej cenach.

W 2003 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, w grupie województw na terenie których stosunkowo najwyżej ceniono grunty rolnicze była Wielkopolska i Małopolska. W pierwszym przypadku o wysokich średnich kosztach zakupu ziemi decydowała przede wszystkim bardzo duża cena gruntów najlepszej jakości (pszenno buraczanych). W 2003 ich wartość rynkowa była prawie dwukrotnie większa niż średnia cena ziemi w skali kraju. Z kolei obszar Małopolski wyróżniał się stosunko-

wo najwyższymi cenami ziem słabych i średnich.

W ostatnim okresie o wielkości cen ziemi coraz silniej decydowała tzw. renta położenia. Ceny ziemi rosły zwłaszcza w tych częściach kraju, które uchodziły za atrakcyjne dla inwestorów zagranicznych. Tłumaczy to bardzo duży wzrost cen ziemi w województwie śląskim. W obrocie prywatnym w 2003 roku ziemia była tam o 40% droższa niż w 2002 roku, przy czym na ten wzrost wpłynęło przede wszystkim podrożenie cen ziemi słabej jakości (o 60%). Także w odniesieniu do ziemi pochodzącej z Zasobu WRSP w 2003 roku najwyższe ceny osiągały grunty rolne położone w województwie śląskim.

Wzrost cen ziemi rolniczej w 2003 roku wiązał się w dużym stopniu z ograniczeniem podaży. Znalazło to odzwierciedlenie w zmniejszeniu się liczby transakcji kupna-sprzedaży.

Ogółem (tj. łącznie w obrocie pomiędzy rolnikami oraz z udziałem Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego) w 2003 roku odnotowano 84 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży ziemi rolniczej. Ich liczba była o 6% mniejsza niż w 2002 roku, przy czym zmniejszeniu uległa głównie liczba transakcji z udziałem osób prawnych. Ta forma obrotu nieruchomościami rolnymi zmalała o 17%, natomiast obrót prywatny był w 2003 roku tylko o 3% niższy niż w 2002.

Na zmniejszenie liczby transakcji z udziałem osób prawnych wpłynęły przede wszystkim ograniczenia w sprzedaży nieruchomości rolnych przez Skarb Państwa w związku z przeznaczeniem części tego Zasobu na rekompensaty dla byłych właścicieli mienia zabużańskiego i ich spadkobierców. Równocześnie w ofercie gruntów wystawianych przez Agencję do sprzedaży coraz mniej jest atrakcyjnych rynkowo nieruchomości, bowiem zostały one upłynnione w latach wcześniejszych. Najbardziej zmalały transakcje z udziałem osób prawnych na obszarze województw: pomorskiego (o 66%), opolskiego (o 37%) oraz dolnośląskiego (o 34%). Województwo pomorskie wyróżniało

się również największym spadkiem sprzedaży ziemi na rynku międzysąsiedzkim (o 37%).

W 2003 roku stosunkowo największe ożywienie na rynku ziemi rolniczej zaznaczyło się na terenie województwa zachodnio-pomorskiego. W tej części kraju w stosunku do roku 2002 o 87% wzrosła liczba transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych w obrocie prywatnym i można przypuszczać, że to nasilenie miało charakter wtórny w stosunku do wcześniejszych transakcji z udziałem Agencji.

Obok transakcji kupna-sprzedaży do rynkowych form obrotu ziemią zalicza się także dzierżawy. W Polsce skala tego zjawiska jak i jego znaczenie są jednak dość skromne w porównaniu z wysoko rozwiniętymi krajami Europy Zachodniej. Tylko około 2% rolników gospodaruje wyłącznie na gruntach dzierżawionych, a 14% użytkuje ziemię własną i dzierżawioną. W 2000 roku analogiczne odsetki wynosiły 0,5% i 12%, co oznacza, że w ostatnich latach stopniowo dzierżawa staje się coraz częściej spotykaną formą użytkowania ziemi. Najwięcej gospodarstw z dzierżawą ziemi jest położonych w województwach: lubuskim, warmińsko-mazurskim i opolskim, a więc na terenach, gdzie sytuację na rynku ziemi rolniczej od kilkunastu lat w dużym stopniu kształtuje obecność wolnych gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. Ogólna powierzchnia dzierżaw gruntów rolnych Zasobu wynosiła na koniec 2003 roku 2,13 mln ha.

Sytuacja na rynku ziemi rolniczej pośrednio jest uzależniona także od nierynkowego obrotu ziemią. W jego zakres wchodzi głównie zmiany własności gruntów wynikające ze zobowiązań rodzinnych, spadkobrania, przejmowania gospodarstw przez następców itp. Rok 2003 cechował się wzrostem umów notarialnych związanych z przenoszeniem aktów własności w efekcie darowizn, spadków i działów rodzinnych, ale w dalszym ciągu skala tego zjawiska była stosunkowo niewielka, bo obejmowała około 3% gospodarstw rolnych (w latach poprzednich było to około 1%). Po integracji z UE, w związku z wymogami stawianymi beneficjentom progra-

mów wspierania rolnictwa i obszarów wiejskich oraz wyznaczaniu dopłat bezpośrednich liczba zawieranych aktów notarialnych w nierynkowym obrocie ziemią rolniczą będzie miała tendencje wzrastające.

W Polsce od lat szczególnym monitoringiem objęta jest skala transakcji dokonywanych na rynku ziemi rol-

czej przez cudzoziemców. Zasady sprzedaży ziemi obywatelom innych państw reguluje ustawa z 24 marca 1920 roku.

W 2003 roku wydano 129 zezwoleń na zakup ziemi przez cudzoziemców, a łączny obszar tych transakcji stanowił około 398 ha. W stosunku do sytuacji w 2002 roku liczba takich decyzji

wzrosła o 18%, ale jednocześnie o 3% zmniejszeniu uległa powierzchnia gruntów, których te prośby dotyczyły. W 2003 roku średnio na jedno udzielone zezwolenie przypadało 3,1 ha gruntów rolnych, gdy w 2002 roku było to 3,8 ha. Ponadto w 2003 roku cudzoziemcy nabywając akcje i udziały w spółkach stali się współwłaścicielami 1390 ha ziemi rolniczej.

SUMMARY

Comparing to previous years the year 2003 was exceptional because of rising prices of agricultural land. The private market price totalled 5753 PLN/ha, which was 14% up from 2002. Similar changes concerned the land traded out of State Treasure Reserve (STR). However in this case the price increase was no such significant – 3766 PLN/ha (8% up from 2002). These price developments observed in 2003 were reverse to those featuring in 2001 and 2002 (decline in land prices).

On the neighbours' market the highest increase concerned the poorest land prices (by 17%), while in the case of average and good quality land increased by 15 and 12% respectively. Differences in the growth rates, in particular the highest increase in the prices of poor, sandy land indicate the linkages with anticipated non-agricultural benefits due to the ownership of such land. The main factor supporting the purchase of agricultural land in 2003 still was the access to cheap social security for the farmers, and the quality of the land in this case is not relevant. More reasonable way of the change of the poor land conversion for non-agricultural purposes is another important factor driving the land price up. Different factors of the land purchase are confirmed also by regional variations in it's prices.

Similarly to the to the previous years the highest level of agricultural prices was observed in the provinces of Wielkopolska and Malopolska. In the Wielkopolska province high price level resulted from the highest land quality. In 2003 their prices doubled the average for the whole country. On the other hand in the Malopolska province land prices were driven up by the poor and average quality land.

The location of a land plot recently has more significant impact on the prices. The land prices grew particularly in the regions considered attractive by foreign investors.

This justifies high prices increase in Silesia, where the prices level

was 40% up from 2002. The price increase in Silesia resulted mainly from a rise in the prices of poor land (by 60%). Also the land being sold out of the STR was the most expensive there.

The increase in agricultural land prices in 2003 was also closely linked to shrinking supply, which was reflected in declining number of sale/purchase deals.

Overall number of the deals concerning sale/purchase of agricultural land (including neighbours' market and the land out of STR) in 2003 totalled 84 thousand, which was 6% down from the previous year. The decline concerned mainly the deals settled by legal persons where a 17% decline was reported, while the number the deals settled on neighbours' market declined by slight 3%.

The decline in the number of physical persons deals resulted mainly from restrictions imposed on the sale of agricultural land by the State Treasury (ST) because some part of the land reserve had been allocated for compensations of former owners of agricultural properties located beyond Bug river and their inheritors. At the same time the land offered by the by Agricultural Property Agency (APA) becomes less and less attractive because attractive plots were sold previously. The deepest decline in the number of deals was observed in the following provinces: Pomorskie (by 66%), Opolskie (by 37%) and Dolnoslaskie (by 34%). The province of Pomorskie also showed the largest decline on the neighbours' market (by 37%).

In 2003 bullish trends were observed on the land market in the province of Zachodnio-Pomorskie, where as compared to 2002 the number of deals settled on the neighbours' market increased by 87%. Such bulk increase derives from the deals concerning the land previously purchased from the APA and now being traded to physical persons.

Besides sale/purchase deals the land market concerns also rents. However, comparing to Western Europe the scope of land renting in Poland is insignificant. Only about 2% of the farmers operates on exclusively on rented land and further 14% on own and partly rented properties. In 2000 relevant figures totalled 0,5 and 12% respectively which illustrates slowly growing importance of agricultural land renting. The largest number of farms with rented land is located in the areas where the situation on the land market is shaped by the supply of unused land out of the STR, i. e. in the province of Lubuskie, Warminsko-Mazurskie and Opolskie. At the end of 2003 overall area of land rented from the STR totalled 2,13 mill ha.

The situation on the land market is indirectly linked to non-market trade, which mainly concerns changes in the ownership resulting from family dues, inheriting, overtaking farms by successors, etc. In 2003 the number of authenticated deeds concerning such changes increased but still was insignificant (about 3% of farms number and about 15 in the previous years). Reflecting the eligibility criteria for direct support to agriculture and rural areas the number of requirements Following the integration with the EU non-market deals is expected to increase further.

Particular attention in Poland is paid on the monitoring of land sales to foreigners. The rules of land sale for foreigners are defined by the Law of the 24 of March 1920.

The number of permissions for the land sale to foreigners issued in 2003 totalled 129 and concerned 398 ha. Comparing to 2002 the number of permissions increased by 18% but the area declined by 3%. In 2003 one permission concerned 3,1 ha of agricultural land (3,8 ha in 2002). Moreover in 2003 the foreigners purchased shares in the companies owing 1390 ha of agricultural land.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukaza się:

1. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa /26/ • wrzesień 2004,
2. Rynek pasz /16/ • październik 2004,
3. Rynek mięsa /27/ • październik 2004,
4. Rynek drobiu i jaj /26/ • październik 2004,
5. Rynek mleka /27/ • październik 2004,
6. Rynek zbóż /27/ • listopad 2004,
7. Rynek ziemniaka /26/ • listopad 2004,
8. Rynek rzepaku /26/ • listopad 2004,
9. Rynek owoców i warzyw /25/ • listopad 2004,
10. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi /20/ • grudzień 2004,
11. Popyt na żywność /5/ • grudzień 2004,
12. Rynek cukru /26/ • grudzień 2004,
13. Rynek ryb /2/ • grudzień 2004,
14. Rynek ziemi rolniczej /8/ • wrzesień 2005.

Prenumerata Analizy (1 zeszyt) w 2004 roku wynosi 17 zł.
Zamówienia z podaniem tytułu i ilości egzemplarzy prosimy kierować do
Działu Wydawnictw Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. 984, 00-950 Warszawa. Tel. (0-prefiks-22) 826 50 31 wew. 685, faks 827 19 60
e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>
