



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
8

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**ANALIZY
RYNKOWE**



WRZESIEŃ 2005

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 – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
- 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 – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
 - 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 – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
- VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH
 - 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – *A. Sikorska*
 - 6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
 - 6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
- VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
 - 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. EUROPEJSKI RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ – *A. Zadura*

**Przy publikowaniu fragmentów raportu 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.: (0·prefiks·22) 50-54-495

mgr Tomasz Ciodyk

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 635-80-09 wew. 406

dr Andrzej Zadura

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 860-65-45

mgr inż. Tomasz Zagórski

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 635-80-09 wew. 408

mgr inż. Bogdan Buks

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB •
Tel.: (0·prefiks·22) 50-54-545

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 6.09.2005 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 2006 r.

Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 6 w temacie
„Zróżnicowanie regionalne w rozwoju rolnictwa oraz jego wpływ na problemy
ekonomiczne i społeczne obszarów wiejskich”

Programu Wieloletniego IERiGŻ-PIB

nt.

„Ekonomiczne i społeczne uwarunkowania rozwoju polskiej gospodarki żywnościowej
po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej”

REASUMPCJA

W 2004 roku, podobnie jak i w roku poprzednim, najbardziej wyróżniającą się cechą rynku ziemi rolniczej był wzrost jej ceny. Ten proces nabierał dynamiki w kolejnych kwartałach 2004 roku i był zdecydowanie silniejszy niż w 2003. W efekcie wartość ziemi rolniczej w obrocie międzysiedzkim zwiększyła się średnio o 15%, a w odniesieniu do gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o 25%. Spirale wzrostu cen ziemi uruchamiały przede wszystkim zwiększony popyt na ziemię przy jednoczesnej niskiej podaży gruntów wystawianych na sprzedaż. Zwiększone zainteresowanie nabywaniem ziemi było głównie efektem spodziewanych korzyści z tytułu posiadania nieruchomości rolnych. Takie przekonanie wiązało się z zapowiadany zmianami w polityce rolnej w związku z uruchomieniem wsparcia finansowego w ramach WPR UE. Dotyczyło to zwłaszcza zapowiadanych, a następnie stopniowo uruchamianych dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych. Równocześnie ta sytuacja wstrzymywała potencjalnych sprzedawców ziemi w podjęciu ostatecznej decyzji jej zbycia do czasu zapoznania się z nową sytuacją i przekalkulowania korzyści.

Narastająca nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi rolniczej uwiarydlała się również poprzez zmniejszenie liczby dokonanych transakcji. W 2004 roku w stosunku do roku poprzedniego ogólna liczba aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnych obniżyła się o 9,4% i wyniosła 76 tys. Istotnemu zmniejszeniu, bo o 14%, uległa liczba transakcji w obrocie prywatnym, natomiast obrót z udziałem osób prawnych powiększył się o 9%. Ten wzrost był głównie efektem intensyfikacji działań prywatyzacyjnych Agencji Nieruchomości Rol-

nych. Większa liczba dokonanych transakcji nie miała jednak dużego wpływu na wzrost rozmiaru powierzchni sprzedanych gruntów, ich areał powiększył się tylko o 3% w stosunku do roku 2003.

Na taką sytuację oddziaływały przede wszystkim zapisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Wyznaczały one limity sprzedaży gruntów z Zasobu Skarbu Państwa dla jednego nabywcy (do 500 ha) oraz górną granicę wielkości rodzinnych gospodarstw rolnych (300 ha). Ponadto realizacja włączonych do zadań Agencji działań na rzecz poprawy struktury agrarnej w rolnictwie indywidualnym wymagała zwiększenia liczby procedur przetargowych, które dotyczyły relatywnie mniejszych obszarowo nieruchomości.

Dynamika wzrostu cen gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa była w 2004 roku wyższa niż w obrocie prywatnym. Nie zmieniło to jednak wcześniejszych dysproporcji w wartości ziemi w zależności od rodzaju podmiotów uczestniczących w transakcji. Średnia cena ziemi w obrocie prywatnym wynosiła 6634 zł, natomiast przy umowach z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych stanowiła ona 4682 zł, czyli była o 29% niższa. Te rozbieżności mają trwały charakter i wiążą się przede wszystkim z lokalizacją ziem z Zasobu prawie wyłącznie na terenach kraju, gdzie w przeszłości umiejscowione były państwowe gospodarstwa rolne. Nie bez znaczenia jest też fakt, że najatrakcyjniejsze grunty Zasobu zostały już rozdysponowane.

Ogólnie w 2004 roku narastały przestrzenne różnice w rynkowej wartości ziemi. Najwyższe ceny osiągały grunty położone na południo-

wych i centralnych terenach kraju. Na tym obszarze korzyści z tytułu renty położenia współwystępowały z wyjątkowo niską podażą gruntów wystawianych na sprzedaż.

Obok transakcji kupna-sprzedaży do rynkowych form obrotu ziemią rolniczą zaliczają się również dzierżawy. Do 2004 roku ich zasięg w obrocie prywatnym był ograniczony, a 83% powierzchni użytków rolnych było uprawianych na zasadzie własności. Dzierżawy odgrywają szczególnie istotną rolę przy zagospodarowaniu gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa. W 2004 roku w tej formie było użytkowane około 79% ziemi znajdującej się w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych.

Liczba umów dzierżawy zawartych przez Agencję w 2004 roku była znacznie wyższa niż w 2003 roku (o 4,6%), natomiast średni czynsz dzierżawny wzrósł o 40%, przy czym w 2003 roku wynosił on równoważność 2,5 dt pszenicy, a w 2004 było to 3,5 dt pszenicy.

Przy ocenie sytuacji na rynku ziemi rolniczej należy również uwzględnić, że obrót gruntami rolnymi może mieć charakter nierynkowy. W Polsce około 90% gospodarstw jest przejmowanych na zasadzie schedy rodzinnej. W 2004 roku odnotowano 57 tys. aktów notarialnych dotyczących zmiany właściciela nieruchomości rolnych na zasadzie darowizn. Było ich o 5,4% więcej niż w 2003 roku. Liczba zarejestrowanych spadków i działów rodzinnych wynosiła w 2004 roku ponad 6 tys. i była aż o 22% wyższa niż w roku poprzednim.

W roku 2004 zmieniły się zasady nabywania ziemi rolniczej przez cu-

dzoziemców. W odniesieniu do osób dzierżawiących ziemię przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona jest nieruchomość) uzyskanie zezwolenia na taką transakcję nie jest już wymagane. W pozostałych przypadkach, podobnie jak w latach wcześniejszych, jeszcze przez 12 lat konieczne będzie otrzymanie zezwolenia na nabywanie ziemi przez cudzoziemców.

W 2004 roku wydano 279 zezwoleń na zakup ziemi rolnej przez cudzoziemców, a więc ponad dwukrotnie więcej niż w 2003 roku. Odpowiednio do tego zwiększył się również areał

gruntów, których one dotyczyły (z 398 ha w 2003 roku do 761 ha w 2004 roku). Ponadto w 2004 roku cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających łącznie 1337 ha ziemi rolnej.

Ogółem zezwolenia, które w latach 1990–2004 wydano cudzoziemcom na zakup nieruchomości gruntowych bądź udziałów i akcji w spółkach posiadających ziemię obejmują 0,3% powierzchni kraju.

Z porównania reguł w funkcjonowaniu rynku ziemi rolnej w wybra-

nych krajach europejskich wynika, że zasady obrotu ziemią rolniczą w Polsce są zdecydowanie bardziej podobne do zasad panujących w „starych” państwach UE niż w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. W wielu państwach dawnego „Bloku Wschodniego” nie został jeszcze zakończony proces reprivatyzacyjny, a jego formy mają bardzo zróżnicowany charakter. W krajach, w których nacjonalizacja i kolektywizacja ziemi była przeprowadzona około 80 lat temu dotychczas nie stworzono warunków do wykreowania rynku ziemi rolnej, a obrót gruntami jest tam sporadyczny (Rosja, Ukraina).

The Report has been elaborated within the Task No 6: “Regional Differences in Agricultural Development and their Impact on Socio-economic Problems in Rural Areas” of Long Term Research Programme of the IAFE on “Social and Economic Factors of the Development of Polish Food Economy after the Enlargement.”

SUMMARY

Similarly to the previous year, the most distinct feature of the land market in 2004 were rising land prices. The land prices were peaking up at higher rates in consequent quarters of 2004 so the rise was significantly stronger than in 2003. In effect the value of agricultural land in farmer-to-farmer deals increased by 15% and by 25% as regards the land being sold out of the Agricultural Property Reserve of the State Treasury. The land price were driven up primarily by rising demand in the conditions of very limited supply. Growing interest in land purchase resulted from anticipated gains due to the possession of agricultural properties. Such attitudes were reflected mainly pronounced changes in agricultural policies and so possibilities of financial support within the CAP, in particular gradually exercised direct payments. Simultaneously such situation reduced supply of agricultural land for sale because potential sellers postponed sale decisions until they recognise new circumstances and re-calculated further gains.

Declining number of sale transactions also reflected growing shortages of the land on the market. Overall number of concluded deals in 2004 declined totalled 76 thousand, which was 9,4% down from 2003. Remarkable decline was observed in trade between physical persons, while the case of the deals concluded between legal persons a 9% increase occurred. The increase reflected intense privatisation activities of the Agricultural Property Agency (APA). However growing number of transactions did not influence the growth of land area traded, which was only 3% up from 2003.

Such situation resulted mainly from the Law on Agricultural Constitution that imposes limits on the land being sold out of the State Treasury Reserve for a single person (up to 500 ha) and fixes upper limit for family farm size (up to 300 ha). Moreover the enforcement of the APA tasks focused on the improvement of the agrarian structure required more tender procedures, which concerned relatively smaller properties.

The price rate of the land out of the State Treasury Reserve in 2004 exceeded the price rate of the land traded between physical persons. However it did not change previous divergences in the land value according to the type of parties concluding transactions. Average price of land in trade between physical persons totalled 6634 PLN/ha, while in the transactions with State Treasury Reserve was 29% down from that and totalled 4682 PLN/ha. The divergences are rather permanent and reflect mainly the location of properties. The land belonging to the State Treasury Reserve is located mainly in the areas previously dominated with state-owned farms. In addition the most attractive land plots have already been sold out.

In 2004 land prices showed growing spatial differentiation. The highest prices were paid for the land located in South and central parts of the country, which resulted from high rent on location and exceptionally low supply.

Despite sales rents are also one of the transactions on the land market. By 2004 their scope in deals between physical persons was very limited as ownership concerned 83% of

cultivated agricultural land. However rents are quite important as regards the land traded out of the State Treasury Reserve. In 2004 about 74% of the land belonging to the APA was rented.

The number of rent deals concluded by the APA in 2004 was slightly (4,6%) up from 2003. Average rent for 1 ha of land totalled 40% up from 2003 and in term of wheat prices equalled 3,5 dt versus 3,5 dt previously.

The assessment of the market situation should also reflect non-market transactions. In Poland about 90% of the farms changed ownership within families. In 2004 there were 57 thousand notarial deeds concerning ownership change on the way of donation (5,4% up from 2003). The number of registered legacies and birthrights totalled in 2004 over 6 thousand, which was 22% up from 2003.

There was a change in the rules of land sale for foreigners in 2004. As regards physical persons renting land for 3 to 7 years (depending on the province) the permission of land purchase is no longer required. In other cases, similarly as it was on pervious rules, for the next 12 years such permission will be inevitable to buy a property.

The authorities in 2004 issued 279 permissions for the land sale for foreigners. The area of land sold to foreigners also increased (from 398 ha in 2003 to 761 ha in 2004). Moreover in 2004 the foreigners were also granted with permission for the purchase of shares in the companies owing altogether 1337 ha of agricultural land.

The permissions granted for foreigners over the period of 1990–2004 concern 0,3% of the country area.

A comparison of the rules of land market operation in selected European countries implies that the rules

binding in Poland are more like in the old member-countries than in other countries in Central Europe. The privatisation process in many countries of former „Eastern Block” has not been finished yet and its forms are very differentiated. In the

countries where nationalisation and collectivisation of the land was enforced about 80 years ago, there still are no conditions for the establishment of the market of agricultural land and the trade in such land is marginal (Russia, Ukraine).

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE¹

W gospodarce powoli umacniają się pozytywne tendencje. Po znacznym osłabieniu tempa wzrostu gospodarczego na początku roku, następne miesiące przyniosły poprawę koniunktury. W rezultacie w I półroczu 2005 r. produkt krajowy brutto zwiększył się o 2,4%, a w skali całego roku wzrost może wynieść 3,2%.

Coraz wyższa jest dynamika produkcji przemysłowej. W okresie styczeń-lipiec produkcja sprzedana przemysłu była co prawda zaledwie o 1,6% większa niż przed rokiem, ale roczna dynamika przekroczyć może 5%. Największy wzrost osiągnęła produkcja maszyn i urządzeń (13,8%), wyrobów z metali (7,3%) oraz artykułów spożywczych (4,6%). Natomiast poziomu ubiegłorocznego nie osiągnął m.in. przemysł koksowniczy i produktów rafinacji ropy naftowej, odzieżowy oraz metalowy.

Przełamany został trwający cztery lata, kryzys w budownictwie. Jest to obecnie najszybciej rozwijający się sektor gospodarki. Sytuację w nim generalnie charakteryzują: poprawa koniunktury, wzrostowy trend produkcji, zahamowanie spadku zatrudnienia, polepszenie wyników finansowych. W okresie siedmiu miesięcy bieżącego roku produkcja przedsiębiorstw budowlano-montażowych uzyskała poziom aż o 9,3% większy niż w analogicznym okresie 2004 r.

Czynnikiem dynamizującym gospodarkę – podobnie jak w ubiegłym roku – pozostaje eksport, przy czym kolejny rok postępuje proces równoważenia wymiany handlowej z zagranicą. W I półroczu br. eksport zwiększył się o 20,2% (w 2004 r. o 25,6%), natomiast import – o 9,3% (w 2004 r. o 18,2%). Nie sprawdziły się więc pesymistyczne przewidywania o zalewie kraju zagranicznymi towarami, zwłaszcza żywnościowymi, czego po pełnym otwarciu rynku na unijną konkurencję obawiano się najbar-

ziej. Tymczasem nie tylko obroniliśmy status quo, ale okazało się, że jesteśmy zdolni do dynamicznej ekspansji. Dotyczy to przede wszystkim rolnictwa i przemysłu spożywczego. Po raz pierwszy od kilkunastu lat Polska uzyskała nadwyżkę w handlu żywnością.

Korzystne kształtowanie się dynamiki eksportu i importu umożliwiło znaczne zmniejszenie ujemnego salda towarowego. W 2004 r. było ono o 11% mniejsze, niż przed rokiem, a w I półroczu zmalało o prawie 40%. Tzw. wskaźnik zrównoważenia obrotów (relacja deficytu do eksportu) zmniejszył się do 12%. Jest to osiągnięcie tym bardziej godne podkreślenia, że w okresie transformacji wzrostowi wymiany handlowej z reguły towarzyszyło pogarszanie się jej równowagi. Obecną zmianę jakościową należy wiązać ze wzrostem konkurencyjności gospodarki i zmniejszaniem jej uzależnienia importowego.

Powoli umacniają się procesy inwestycyjne. Nakłady na cele prorozwojowe w dużych przedsiębiorstwach (zatrudniających powyżej 50 pracowników) były, w I półroczu br. o 4,5% większe niż rok temu. Na prawdopodobieństwo wzmocnienia tej dynamiki wskazują m.in.: wydatny wzrost produkcji i importu dóbr inwestycyjnych, oraz powierzchni terenów przygotowywanych pod budowę nowych obiektów, a także rosnące zainteresowanie kredytami inwestycyjnymi.

Na większą ich dostępność wpływa: dalsza poprawa sytuacji finansowej firm oraz tanienie złotych i dewizowych kredytów – szczególnie długoterminowych. Bardzo dobry klimat dla działalności inwestycyjnej panuje także w grupie najmniejszych przedsiębiorstw. Według badań NBP w I kwartale br. aż trzy czwarte takich podmiotów zwiększyło nakłady inwestycyjne.

Mimo wysokich cen ropy naftowej, ożywienia popytu krajowego oraz spadku stóp procentowych, słabnie presja inflacyjna. W lipcu br. ceny towarów i usług konsumpcyjnych były o 1,3% wyższe niż przed rokiem, przy czym żywność staniała o 0,9%. Można się spodziewać, że w najbliższych miesiącach inflacja będzie się utrzymywać na niskim poziomie. Niepokojąco wysoki, przy tym, wzrostowy trend cen paliw płynnych i gazu równoważony może być aprecjacją złotego (niższe ceny towarów importowanych), dużą podażą artykułów żywnościowych oraz wolno zwiększającym się popytem krajowym.

Poprawa koniunktury i malejąca inflacja spowodowały, że lipiec był trzecim kolejnym miesiącem wzrostu realnych wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw. Zahamowany został również spadek siły nabywczej emerytur i rent pracowniczych. Towarzyszy temu istotna poprawa sytuacji na rynku pracy. W ciągu siedmiu miesięcy 2005 r. wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach wyniósł 1,7%. Zmalało jednocześnie bezrobocie. W końcu września liczba osób poszukujących pracy była o 233 tys. mniejsza niż rok temu, a stopa bezrobocia wyniosła 17,9%, wobec 19,3% we wrześniu 2004 r.

Wzrost realnych wynagrodzeń w gospodarce narodowej i świadczeń socjalnych, a także coraz wyższa dochodowość gospodarstw domowych działających na własny rachunek, w połączeniu ze spadkiem liczby bezrobotnych będą czynnikami decydującymi o przyspieszeniu wzrostu konsumpcji w II półroczu bieżącego roku.

¹ Autorem rozdziału, poprzedzającego wszystkie analizy rynkowe i aktualizowanego w poszczególnych wydaniach raportów, jest Tadeusz Chrościcki, dyrektor Departamentu Monitorowania i Analiz Rządowego Centrum Studiów Strategicznych.

II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

2.1. Uwarunkowania prawne

W odniesieniu do 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. 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 podstawy ustroju rolnego państwa. Jednakże, pomimo że w swojej intencji ten zapis wynikał z przesłanek politycznych, konstytucyjne gwarancje prawa własności przywróciły posiadaniom 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. Tym samym uznać należy, że zapis o trwałości rodzinnych gospodarstw rolnych, aczkolwiek nie miał bezpośredniego odniesienia do uwarunkowań kształtujących sytuację w zakresie obrotu ziemią rolniczą, w sposób pośredni wywierał na nią wpływ.

Istotną rolę w ożywieniu na rynku ziemi rolniczej, wywarła ustawa o gospodarowaniu gruntami własności rolnej Skarbu Państwa oraz działalność specjalnie w tym celu powołanej Agencji Nieruchomości Rolnych.

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

Bezpośrednio do prawnych zasad obrotu ziemią rolniczą nawiązuje treść ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która obowiązuje od połowy 2003 roku. Zawarte w niej przepisy mają po części charakter deklaracyjny. Tak należy rozumieć przede wszystkim uznanie poprawy struktury agrarnej za główny cel jej wprowadzenia. Równocześnie ustawodawcy wyznaczyli górną granicę wielkości powierzchni nieruchomości rolnej powstałej w wyniku obrotu. Te ograniczenia w przekonaniu ustawodawcy chronić mają rodzinne gospodarstwa rolne i umacniać ich pozycję w strukturach agrobiznesu, a także przeciwdziałać nadmiernej koncentracji gruntów. 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.

Pomimo, że 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 prawem 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.

2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Wśród czynników mających w ostatnich latach największy wpływ na sytuację na rynku ziemi rolniczej należy przede wszystkim wymienić znaczenie niskiej opłacalności produkcji rolniczej, trudności ze zbytem surowców rolniczych oraz utrzymujące się wysokie bezrobocie dotykające zwłaszcza ludność z obszarów wiejskich i małych miast.

Istotną rolę odgrywała także pogłębiająca się polaryzacja ekonomiczna gospodarstw rolnych. Obok niewielkiej liczby jednostek o dużej skali produkcji i silnej pozycji rynkowej wyodrębniła się coraz liczniejsza zbiorowość gospodarstw produkujących prawie wyłącznie na własne potrzeby rodziny i spełniających głównie funkcje asekuracyjne na wypadek utraty zarobkowego źródła dochodu. Na rynku ziemi rolniczej taka sytuacja przyczyniała się przede wszystkim do ograniczeń popytowo-podażowych.

Rok 2004 przyniósł tylko niewielkie zmiany we wcześniej występujących uwarunkowaniach. Nawet, jeżeli uwzględnić, że integracja z UE przyczyniła się do poprawy koniunktury w rolnictwie, to był to zbyt krótki okres, by istotnie powiększyć się mogła liczba rolników, których zasoby finansowe pozwalałyby na zwiększenie aktywności inwestycyjnej. Jednocześnie niepełny rok we wprowadzaniu nowych zasad polityki rolnej nie dawał jeszcze poczucia stabilizacji, składającego do zaciągania kredytów. Zmianie nie uległy również czynniki ograniczające sprzedaż gruntów. Niechęć do wyzbywania się ziemi wzmacniała zapowiedz szybką realizację dopłat bezpośrednich. Oczekiwania związane z wprowadzaniem wspólnej polityki rolnej wstrzymywały potencjalnych sprzedawców ziemi do czasu zapoznania się z nową sytuacją i przekalkulowania korzyści przy podejmowaniu ostatecznej decyzji.

2.3. Uwarunkowania społeczne

W rolnictwie indywidualnym, a w tej formie użytkowanych jest w Polsce ponad 80% powierzchni

gruntów rolnych, występuje swoisty związek warsztatu pracy z 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 użytkowana na zasadzie schedy rodzinnej. Rozpowszechnienie zwyczajowo – rodzinnego sposobu podejmowania działalności rolniczej ma szereg konsekwencji, które pośrednio i bezpośrednio wpływają na obrót ziemią rolniczą

Ponadto trzeba brać pod uwagę, że reaktywowanie tradycyjnego znaczenia własności majątkowej, przyczyniło się do wzrostu zainteresowania młodego pokolenia przejmowaniem ojcowizny bądź jej części przynależnej zwyczajowym prawem spadkowym. Obecnie posiadanie ziemi coraz częściej

rozgranicza się od właściwości produkcyjnych gospodarstw, przy czym w niektórych przypadkach wyznacza się im głównie funkcje pozaekonomiczne. Dostrzeganą korzyścią posiadania nieruchomości rolnej stały się jej cechy rezydencyjne, pozwalające na życie w czystym środowisku, w powszechnie pożądanym otoczeniu przyrodniczym. Zwraca też uwagę wzrost zainteresowania młodego pokolenia kultywowaniem tradycyjnego podejścia do ojcowizny i kontynuowania swoistej pieczy nad rodzinnymi dobrami majątkowymi.

Wymienione czynniki istotnie ograniczają podaż gruntów wystawianych do sprzedaży. Pewne zmiany w tym zakresie przynieść może powiększenie się liczby gospodarstw bez następców (obecnie około 9%). Można się zatem spodziewać, że w odniesieniu do uwarunkowań społecznych na sytuację na rynku ziemi rolniczej w coraz silniejszym stopniu oddziaływać będą możliwości migra-

cyjne młodzieży wiejskiej. Już od 2000 roku mobilność przestrzenna młodzieży wiejskiej zaczęła się powiększać i chociaż w 2004 roku ciągle jeszcze ten proces w niewielkim stopniu oddziaływał na sytuację na rynku ziemi rolniczej, to w niedalekiej przyszłości ta tendencja może ulec zmianie, zwłaszcza w związku z coraz szerszym dostępem do zagranicznych rynków pracy.

Przy ocenie wpływu uwarunkowań społecznych na natężenie obrotu ziemią rolniczą i na formy w jakich jest on realizowany, należy jednak brać pod uwagę, że czynniki natury społecznej są zazwyczaj silnie powiązane z ogólną sytuacją ekonomiczną kraju i perspektywami rozwoju gospodarczego. W tym kontekście zwiększenie możliwości migracyjnych nie zawsze musi przyczyniać się do ożywienia na rynku ziemi rolniczej, zwłaszcza wobec stale powiększających się korzyści kapitałowych z tytułu jej własności.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Proces przekształceń własnościowych w rolnictwie państwowym rozpoczął się w 1992 roku wraz z powołaniem do życia Agencji Nieruchomości Rolnych² na podstawie ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. ANR jest państwową osobą prawną działającą na zasadach samofinansowania, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie, pochodzącego głównie ze zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (PPGR) i Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ).

Od 16 lipca 2003 r. Agencja realizuje również zadania określone w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, mające na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych

przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Na podstawie tego aktu prawnego Agencja uzyskała możliwość sprawowania kontroli nad częścią prywatnego obrotu ziemią rolniczą oraz podejmowania w uzasadnionych przypadkach interwencji służącej wspieraniu przemian strukturalnych w rolnictwie. Następuje ona w drodze prawa pierwokupu nieruchomości rolnych (w stosunku do umów sprzedaży) lub prawa do nabycia, zwanego powszechnie w praktyce prawem wykupu (w stosunku do innych umów przenoszących własność nieruchomości rolnych np. darowizna, zamiana).

Nieruchomości przejęte przez Agencję tworzą Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). Podstawowymi formami rozdysponowania gruntów Zasobu są sprzedaż i dzierżawa. Agencja gospodaruje Zasobem również w innych formach, z których wymienić należy nieodpłatne przekazanie ziemi uprawnionym podmiotom, przekazanie nieruchomości gruntowych w trwałe zarząd, wniesie-

nie mienia do spółki. Zasady gospodarowania Zasobem określone są w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przepisach wykonawczych, Kodeksie cywilnym, a także zarządzeniach i wytycznych Prezesa Agencji.

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy jest przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu. Istnieje również możliwość organizowania przetargów w formie ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w świetle wymogów określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba tworzonej miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). W ostatnim okresie, w związku z realizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, Agencja organizuje coraz częściej

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

przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne.

Część nieruchomości sprzedawana jest bez przetargu, w trybie tzw. pierwszeństwa w nabyciu. Przysługuje ono:

- byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości 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.

Tryb bezprzetargowy w przypadku dzierżawy stosowany jest m.in. przy przedłużaniu umów z dotychczasowymi dzierżawcami oraz przy wydzierżawianiu nieruchomości na rzecz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa utworzonych przez Agencję.

Największą grupę nabywców w trybie bezprzetargowym stanowią dotychczasowi dzierżawcy. Ponadto nieruchomości Zasobu mogą być zbywane bez przetargu m.in. na rzecz podmiotów, które w dniu przejęcia nieruchomości przez Agencję do Zasobu władają nią na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej (uprawnienie to wygasa po upływie roku od dnia przejęcia mienia przez Agencję) oraz użytkowników wieczystych danej nieruchomości. Przy sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, na poczet ceny zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego, określoną w sposób przewidziany w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Sprzedaż nieruchomości Zasobu następować może w uzasadnionych przypadkach w formie preferencyjnej z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty, z tym że pierwsza wpłata płatna przed zawarciem umowy nie może być niższa niż 20% ceny, a pozostała należność płatna jest w okresie 15 lat od daty sprzedaży. Sprzedaż ratalną stosuje się w przypadku dzierżawców kupujących ziemię na prawach pierwszeństwa oraz gdy

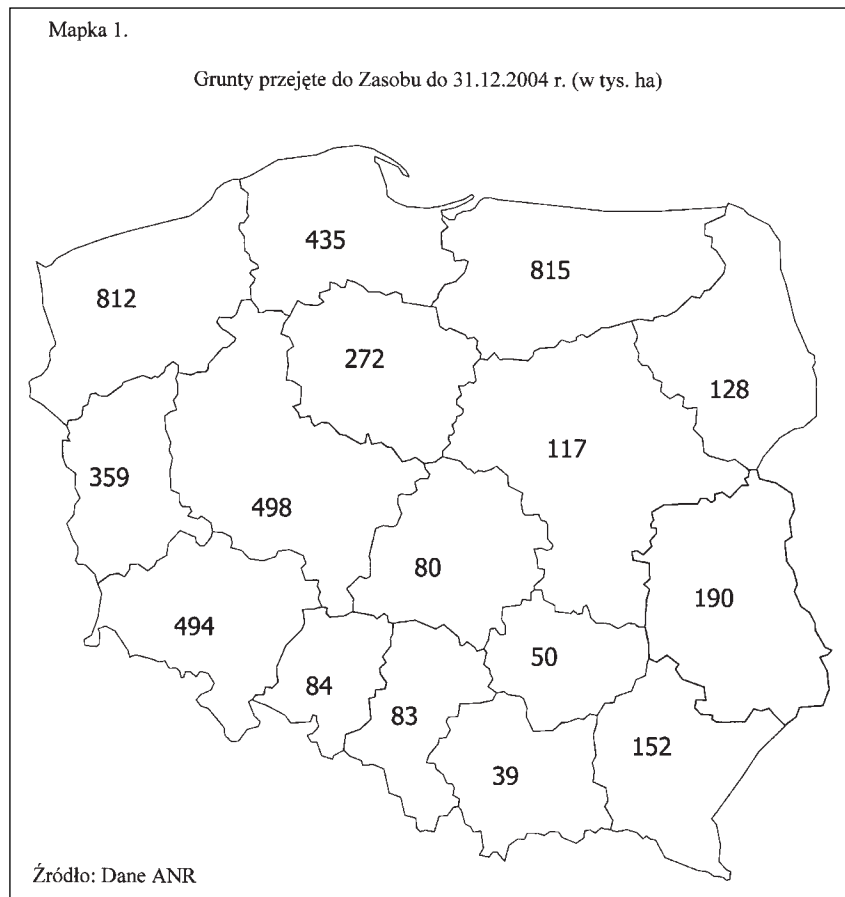
uzasadniają to względy społeczno-gospodarcze. Chodzi to o nabycie nieruchomości w celu utworzenia, albo powiększenia gospodarstwa rolnego lub tworzenia miejsc pracy. Możliwość nabycia nieruchomości rolnych niezabudowanych od Agencji na raty ograniczona jest do powierzchni 100 ha przeliczeniowych, natomiast zabudowanych z ośrodkiem gospodarczym – do 100, 300 lub 500 ha przeliczeniowych, zależnie od województwa.

Z punktu widzenia funkcjonowania rynku ziemi ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego przyniosła istotne zmiany w działalności Agencji. Obecnie sprzedaż gruntów z Zasobu może nastąpić w sytuacji gdy, po zawarciu transakcji powierzchnia użytków rolnych, będących własnością jednego nabywcy nie przekroczy 500 ha. Zmieniły się także uregulowania dotyczące przetargów ograniczonych na sprzedaż lub dzierżawę nieruchomości. Agencja może je organizować m.in. dla osób fizycznych spełniających warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne do powierzchni nie przekra-

czającej 300 ha UR. Agencja uzyskała także prawo odkupu nieruchomości w okresie 5 lat od daty sprzedaży, po cenie, po jakiej nieruchomość została sprzedana.

Do końca 2004 r. Agencja przejęła do Zasobu 4 709 tys. ha gruntów. Większość z nich (80%) pochodziła z 1 666 zlikwidowanych PPGR-ów. Najwięcej gruntów przejęto na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. (mapka 1). W 2004 roku przejęto łącznie 2,8 tys. ha i była to powierzchnia dwukrotnie większa niż w roku 2003. Około połowa obszaru nieruchomości przejętych do Zasobu w 2004 roku pochodziła z zakupu gruntów rolnych w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Spośród ogółu przejętych gruntów, Agencja sprywatyzowała do końca 2004 roku w drodze przeniesienia prawa własności grunty o powierzchni 1 791 tys. ha, co stanowi ponad 38 % areалу przejętego do Zasobu. Na powierzchnię tę składa się głównie 1 479 tys. ha gruntów sprzeda-



nych. Na koniec 2004 roku w Zasobie pozostawało 2 917 tys. ha, z których większość (2 305 tys. ha – 79%) była

przedmiotem dzierżawy. Do rozdysponowania pozostawało około 485 tys. ha. Są to przede wszystkim grun-

ty trudnozbywalne, o słabej przydatności rolniczej i niekorzystnej strukturze.

IV. TRANSAKCJE KUPNA–SPRZEDAŻY GRUNTÓW

4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

Z danych dotyczących obrotu ziemią rolniczą wynika, że w 2004 roku zmniejszeniu uległa przede wszystkim liczba transakcji o charakterze rynkowym. W stosunku do roku poprzedniego ogólna liczba aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnych obniżyła się o 9,4% i wyniosła 76 tys. Jednak w odróżnieniu od sytuacji na rynku ziemi rolniczej w 2003 roku istotnemu zmniejszeniu uległa przede wszystkim liczba transakcji w obrocie prywatnym (o 14%) natomiast obrót z udziałem osób prawnych powiększył się o 9%. W konsekwencji powrócił trend sprzed 2003 roku, kiedy znaczenie obrotu prywatnego ziemią rolniczą relatywnie malało na rzecz transakcji z udziałem osób prawnych (Diagram 1).

Przy interpretacji zmian, a zwłaszcza nasilającej się w 2004 roku stagnacji na rynku ziemi rolniczej należy wziąć pod uwagę przede wszystkim dwa czynniki. Po pierwsze, rynek ziemi rolniczej w Polsce zawsze był silnie uwarunkowany od strony poda-

żowej tj. liczba transakcji zależała przede wszystkim od skłonności właścicieli nieruchomości rolnych do sprzedaży posiadanych gruntów. W ostatnich latach ich niechęć do wyzbywania się ziemi była umacniana utrzymującą się dużą nierównowagą na rynku pracy. Wysoka stopa bezrobocia (wynosząca około 20%) oraz niepewność zatrudnienia wzmacniały funkcje asekuracyjne posiadanych gospodarstw. Poczucie zagrożenia utratą pracy przyczyniało się do wzrostu jego znaczenia w zabezpieczeniu podstawowej egzystencji rodziny. W konsekwencji nie wyzbywano się ziemi nawet w sytuacji, gdy nie prowadzono na niej żadnej działalności rolniczej. Z badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynikało, że chociaż około jedna trzecia z ogółu indywidualnych gospodarstw rolnych nie spełniała istotnych funkcji dochodowych, to tylko 14% wśród ich właścicieli deklarowało chęć sprzedaży posiadanego majątku produkcyjnego.

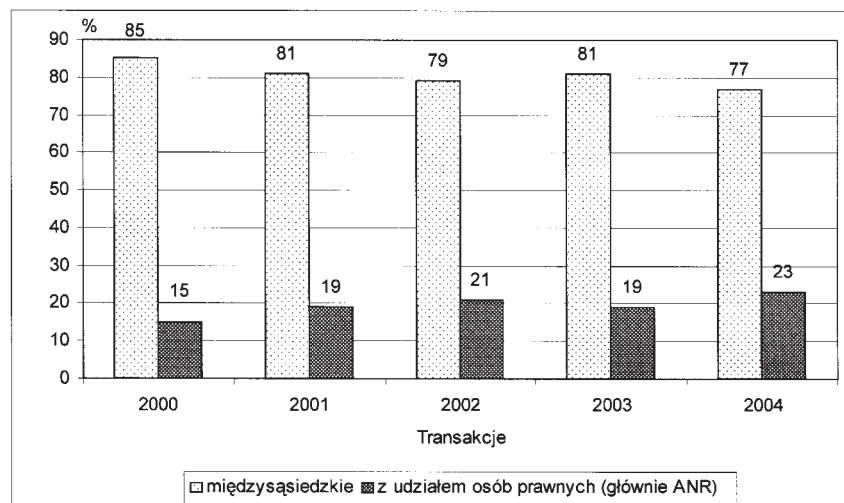
W 2004 roku dodatkowym hamulcem w skali obrotów na rynku ziemi rolniczej od strony podaźowej była zapowiedź szybkiej realizacji dopłat bezpośrednich w związku z wejściem

Polski do UE. Wprowadzanie nowych zasad polityki rolnej, wstrzymywało potencjalnych zbywców ziemi do czasu zapoznania się z nową sytuacją.

Po drugie ograniczenia na rynku ziemi rolniczej występowały również od strony popytowej. W tym przypadku istotnym czynnikiem decydującym o stosunkowo niewielkiej skali obrotu ziemią rolniczą było rozwarstwienie w sytuacji ekonomicznej mieszkańców wsi, a niewielka liczba prężnych ekonomicznie gospodarstw ograniczała liczbę potencjalnych nabywców ziemi. Z badań prowadzonych w IERiGŻ wynika, że w ostatnich latach tylko w około 12% gospodarstw chłopskich inwestowano w ziemię, a obszar zwiększenia wynosił średnio 7 ha. Nawet jeżeli uwzględnić, że integracja z UE przyczyniła się do poprawy koniunktury w rolnictwie, to był to zbyt krótki okres, by istotnie powiększyć się mogła liczba rolników, których zasoby finansowe by pozwalały na zwiększenie aktywności inwestycyjnej. Jednocześnie niepełny rok we wprowadzaniu nowych zasad polityki rolnej nie dawał jeszcze poczucia stabilizacji, skłaniającego do zaciągania kredytów.

Diagram 1.

Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Przy charakterystyce sytuacji na rynku ziemi rolniczej trzeba brać również pod uwagę fakt, że ziemia jest czynnikiem nieprzenośnym, co stanowi dodatkowe utrudnienie dla osiągnięcia równowagi popytowo-podaźowej. W warunkach Polski ten czynnik jest dodatkowo wzmacniany poprzez niejednakowe przestrzenne rozmieszczenie gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. Wynikające stąd regionalne odmienności w skali obrotu ziemią rolniczą pogłębia fakt, że o atrakcyjności rynkowej poszczególnych działek rolnych w coraz silniejszym stopniu decydują nie tylko różnice w jakości gruntów oraz tendencje do nasilenia procesów koncentracji w rolnictwie, ale przede wszystkim coraz istotniejsze znaczenie mają ta-

kie czynniki jak miejsce położenia, odległość od głównych szlaków komunikacyjnych i rynków zbytu zarówno w odniesieniu do produktów rolniczych jak i nierolniczej działalności gospodarczej.

Odpowiednio do odmiennych uwarunkowań regionalnych, w 2004 roku utrzymywały się znaczące przestrzenne różnice w liczbie transakcji dokonywanych na rynku ziemi rolniczej. W obrocie międzysąsiedzkim w dalszym ciągu najwięcej aktów umów kupna-sprzedaży ziemi realizowano na terenach północnych. Najczęściej takie sytuacje zdarzały się w województwie pomorskim, gdzie na 1000 gospodarstw dokonywano 57 transakcji. Tylko nieco mniej było ich na terenach województw: kujawsko-pomorskiego i warmińsko-mazurskiego, w których w 2004 roku na każde 1000 gospodarstw zawarto po 51 aktów notarialnych z tytułu kupna-sprzedaży ziemi. W kolejnych województwach uporządkowanych według wielkości obrotu ziemią rolniczą, tj. w zachodniopomorskim, pomorskim i opolskim, analogiczny wskaźnik stanowił około 49–48 umów na 1000 gospodarstw. Na przeciwnym biegunie znajdowały się głównie obszary południowe – w województwie podkarpackim w 2004 roku na 1000 gospodarstw przypadało tyl-

ko 18 umów kupna-sprzedaży ziemi, a w województwie śląskim 20. W opisywanym okresie podobnie niewielkie obroty na międzysąsiedzkim rynku ziemi rolniczej odnotowano jedynie w województwie mazowieckim, w którym na 1000 gospodarstw zawarto tylko niespełna 18 aktów notarialnych.

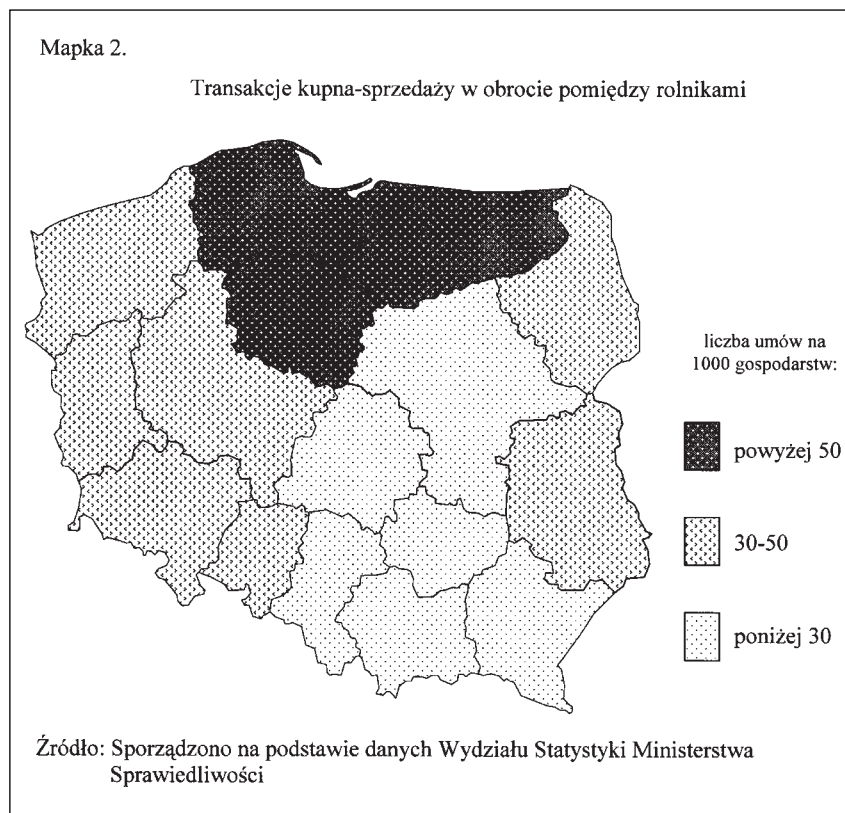
Odnotowane w 2004 roku zróżnicowanie natężenia obrotu ziemią rolniczą w pewnym stopniu należy przede wszystkim wiązać ze spowolnieniem tego procesu w stosunku do poprzedniego roku, w którym w pięciu województwach, a nie w trzech jak miało to miejsce w 2004, zawarto ponad 50 umów kupna-sprzedaży ziemi na 1000 gospodarstw. Równocześnie przestrzenne dysproporcje w liczbie dokonywanych transakcji potwierdzają, że w 2004 roku na skalę tego zjawiska, jeszcze silniej niż poprzednio, oddziaływały ograniczenia popytowe oraz czynniki nie związane bezpośrednio z koniunkturą w rolnictwie. Relatywnie największe ożywienie w skali obrotów na międzysąsiedzkim rynku ziemi rolniczej utrzymywało się wyłącznie na terenach, gdzie we wcześniejszych okresach sytuację na rynku ziemi rolniczej kształtowały głównie możliwości taniego zakupu gruntów pochodzących z Zasobu

Skarbu Państwa. Ich rozmieszczenie (dawne skupiska pegeerów) lokalnie stwarzać mogły większą ofertę podażową w obrocie ziemią niż na pozostałych terenach. Nie zmienia to faktu, że również na tych terenach w stosunku do 2003 roku skala transakcji na rynku ziemi rolniczej uległa zmniejszeniu (o około 10%).

Ponadto na przestrzenne zróżnicowanie w liczbie transakcji w rynkowym obrocie ziemią rolniczą wpływ miały odmiennie na poszczególnych terenach przewidywania dotyczące dalszego wzrostu rynkowej wartości ziemi w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej. Na obszarach, które z racji szczególnego położenia już wcześniej stanowiły atrakcyjny teren dla działalności gospodarczej zagranicznych i krajowych kontrahentów takie przekonania silniej oddziaływały na rynek ziemi niż tam, gdzie czynnik renty położenia był zdecydowanie słabszy. Wpływ opisanych uwarunkowań na rynek ziemi rolniczej najdobitniej ilustruje przykład województwa mazowieckiego, w którym liczba transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych była w 2004 roku aż o 50% mniejsza niż w 2003 roku. Prawie o jedną czwartą zmniejszyły się one w województwach podlaskim, warmińsko-mazurskim i dolnośląskim.

4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu ANR

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2004 r. 1 479 tys. ha gruntów, tj. ponad 31% gruntów przejętych do Zasobu. Pomijając lata 1992–94, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie znacznie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane pod względem formalno-prawnym do 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 rozdysonowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych. Należy rów-



niez dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę – jako formę pozyskania nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w przypadku zakupu ziemi. Postawy takie były dość powszechne pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na wa-

runkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w roku 1996 (193 tys. ha). Przyczyną tak dużego wzrostu zainteresowania nabywaniem gruntów od Agencji był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych Zasobu mogli

ubiegać się o zwolnienie na okres 5 lat z podatku rolnego od nabytych gruntów, niezależnie od ich powierzchni. Począwszy od 1 stycznia 1997 roku zwolnienie takie ograniczone zostało do powierzchni 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”.

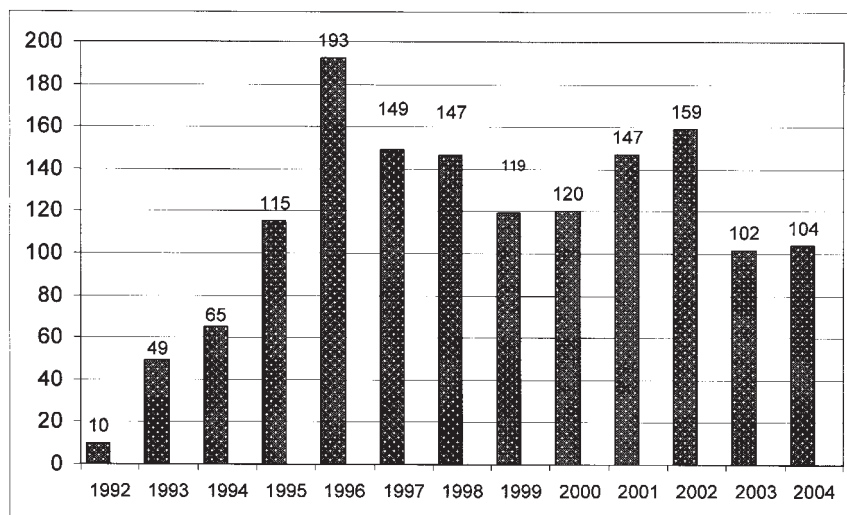
W 2004 r. nastąpił wzrost zainteresowania nabyciem ziemi rolnej. Związany był on przede wszystkim z wprowadzeniem systemu dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych oraz innych form wsparcia finansowego wynikających z objęcia polskiego rolnictwa zasadami wspólnej polityki rolnej Unii Europejskiej. Większa była opłacalność niektórych kierunków produkcji rolnej, wzrastał eksport polskich towarów rolno-spożywczych. Większe zainteresowanie zakupem ziemi rolnej wynikało także z obaw i oczekiwań dotyczących wzrostu cen po integracji, jak też faktu wyczerpywania się zasobów gruntów państwowych.

Pomimo występowania w 2004 roku na rynku nieruchomości rolnych okoliczności sprzyjających intensyfikacji działań prywatyzacyjnych (wzrost popytu na grunty rolne, wzrost cen), Agencja sprzedała 104,5 tys. ha gruntów (w tym typowych gruntów rolnych 102,3 tys. ha). czyli tylko o 3% więcej niż w roku 2003 (101,7 tys. ha).

Stało się tak, ponieważ w badanym okresie oddziaływały także czynniki utrudniające intensyfikację sprzedaży. Niekorzystny wpływ na tempo sprzedaży w roku 2004 miało wyhamowanie procesów przygotowywania większych obszarowo nieruchomości do sprzedaży w związku z oczekiwaniami na rozstrzygnięcia w zakresie „mienia zabużańskiego”, jakie wystąpiło w roku 2003. Należy podkreślić, że część nieruchomości, które nie mogły być sprzedane w 2003 roku, zostały udostępnione rolnikom na podstawie krótkookresowych umów, w związku z czym nieruchomości te nie mogły być zbyte także w 2004 r. Zwiększeniu wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu nie służyło także wygaśnięcie planów zagospodarowania przestrzennego w wielu gminach. Niektóre z nich nie posiadały nawet stu-

Diagram 2.

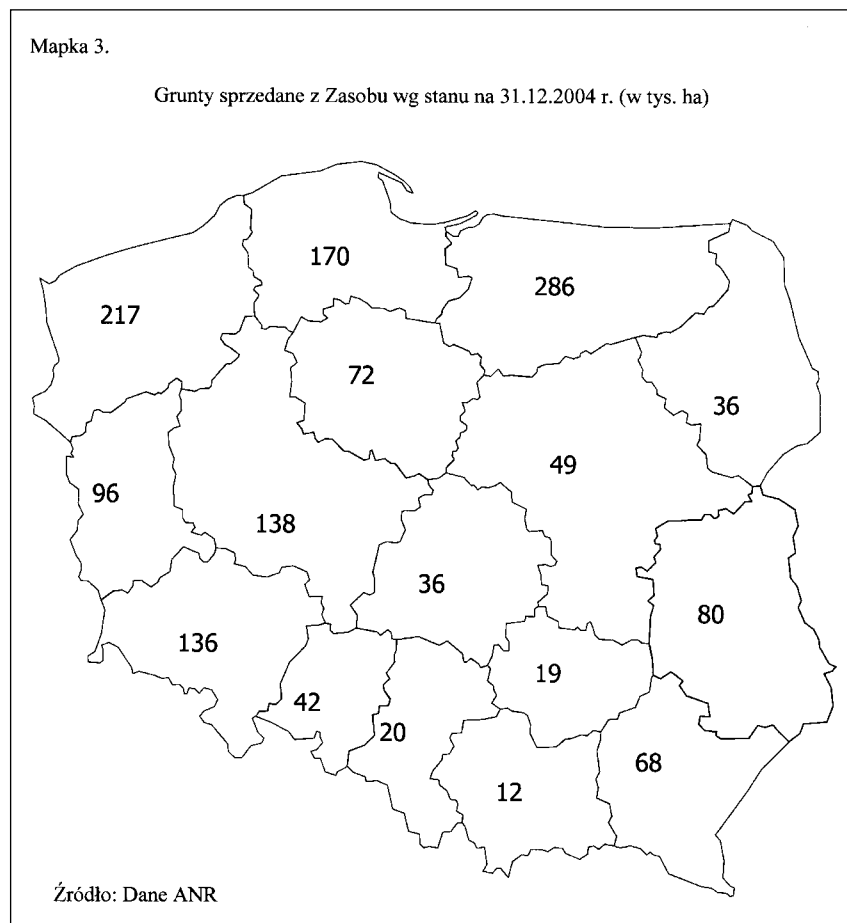
Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2004 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR

Mapka 3.

Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2004 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

diów uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niepewność co do przyszłej funkcji nieruchomości i związane z tym ryzyko sprzedaży nieruchomości za cenę nie odzwierciedlającą jej faktycznej wartości, w wielu przypadkach uniemożliwiały przeznaczanie gruntów Zasobu do sprzedaży (pozostawały one najczęściej w dzierżawie). Należy także wspomnieć o funkcjonującym od 1997 roku zakazie sprzedaży nieruchomości objętych zastrzeżeniami reprivatyzacyjnymi wydanym przez Premiera RP w związku z koniecznością zabezpieczenia nieruchomości na cele reprivatyzacji. Według ostrożnych szacunków dotyczy to gruntów Zasobu o powierzchni co najmniej 500 tys. ha. Roszczenia w niektórych rejonach kraju praktycznie blokują sprzedaż gruntów Zasobu (np. w Wielkopolsce).

Nie bez wpływu na dynamikę sprzedaży w 2004 r. pozostawał również wprowadzony ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego limit 500 ha UR, jaki Agencja może sprzedać jednemu nabywcy, a także nowe zadania Agencji wynikające z tej ustawy. Realizując cele tej ustawy, Agencja znacznie zwiększyła liczbę przetargów ograniczonych dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne. W ramach takich kontraktów sprzedawane są z reguły mniejsze obszary nieruchomości. Przygotowanie ich do sprzedaży jest bardziej pracochłonne i czasochłonne, niż w wypadku większych obszarów nieruchomości, a procedury są dłuższe niż przy przetargach nieograniczonych.

W 2004 r. dominowały transakcje dotyczące gruntów od 10 do 99,99 ha (59 139 ha), co stanowiło 58% całej sprzedanej powierzchni. Drugą grupą pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 1 do 9,99 ha (19 113 ha), stanowiące ok. 19 % zbytych gruntów.

W 2004 roku znacznie zmniejszył się areal sprzedany w grupie obszarowej powyżej 100 ha. Wyniósł on 21 345 ha, podczas gdy rok wcześniej było to 38 379 ha (spadek o 44%). Istotny wzrost wystąpił natomiast w grupie obszarowej 10–99,99 ha. W 2003 roku powierzchnia sprzedanych gruntów z tej grupy wynosiła 39 748 ha, gdy w 2004 roku było to o 49% więcej. Oznacza to, że w 2004 r.

nastąpiło istotne przesunięcie sprzedaży z grupy powyżej 100 ha do grupy 10–99,99 ha. Istotne zmiany nie wystąpiły natomiast w częstotliwości sprzedaży w mniejszych obszarach grupach, tj. do 10 ha. Wolumen sprzedaży w tym przypadku wyniósł 21 797 ha i był na podobnym poziomie jak w roku 2003 (21 597 ha).

Ogółem w stosunku do roku poprzedniego, w 2004 roku nastąpiło nieznaczne (ponad 6 %) zwiększenie

liczby umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (14 146 umów wobec 13 338 w 2003 r.). Szczególnie duży wzrost (o 51%) zanotowano w odniesieniu do działek z grupy obszarowej od 10 do 99,99 ha (1 465 w 2003 r., 2 210 w 2004 r.). Znaczny spadek (o 26%) wystąpił natomiast w przedziale 100 ha i więcej (111 w 2003 r., 88 w 2004 r.).

Nabywcami nieruchomości Zasobu mogą być zarówno osoby fizycz-

Tabela 1.

Sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2004 r. w grupach obszarowych *

Województwo	Ogółem	Powierzchnia nieruchomości (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300 i więcej
Dolnośląskie	10 301	142	1 667	7 350	825	317
Kujawsko-pomorskie	6 483	73	950	2 847	1 800	813
Lubelskie	6 919	293	1 645	4 138	530	313
Lubuskie	8 643	248	1 378	5 576	956	485
Łódzkie	2 217	179	964	1 074	-	-
Małopolskie	1 188	147	416	240	-	385
Mazowieckie	1 781	104	672	1 005	-	-
Opolskie	4 040	82	497	1 927	824	710
Podkarpackie	5 122	598	1 665	2 037	821	-
Podlaskie	3 121	106	1 167	1 848	-	-
Pomorskie	8 907	60	1 052	4 338	1 295	2 161
Śląskie	2 009	50	281	755	268	655
Świętokrzyskie	1 905	194	1 093	618	-	-
Warmińsko-mazurskie	20 329	156	2 864	13 164	1 964	2 181
Wielkopolskie	8 226	102	1 300	4 578	1 441	805
Zachodniopomorskie	11 090	150	1 503	7 642	1 367	428
Razem	102 281	2 684	19 113	59 139	12 090	9 255

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 2.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2004 r. w grupach obszarowych *

Województwo	Ogółem	Powierzchnia nieruchomości (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300 i więcej
Dolnośląskie	1 014	297	454	257	5	1
Kujawsko-pomorskie	560	207	220	122	9	2
Lubelskie	1 316	625	561	127	2	1
Lubuskie	1 220	579	449	186	5	1
Łódzkie	738	357	345	36	-	-
Małopolskie	525	344	167	13	-	1
Mazowieckie	489	233	218	38	-	-
Opolskie	394	176	141	71	4	2
Podkarpackie	2 098	1 338	676	80	4	-
Podlaskie	674	249	356	69	-	-
Pomorskie	577	130	261	174	7	5
Śląskie	243	119	94	27	1	2
Świętokrzyskie	890	435	430	25	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 580	372	680	511	11	6
Wielkopolskie	764	222	334	199	7	2
Zachodniopomorskie	1 064	347	432	275	9	1
Razem	14 146	6 030	5 818	2 210	64	24

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 3.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2004 r.
wg podmiotów w grupach obszarowych*

Powierzchnia nieruchomości (w ha)	W roku 2004			Ogółem do 31 grudnia 2004 r.		
	razem	osoby fizyczne	osoby prawne	razem	osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	2 684	2 649	35	33 612	33 263	349
1,01 - 1,99	3 333	3 310	23	37 208	36 705	503
2,00 - 4,99	7 418	7 335	83	78 849	77 130	1 719
5,00 - 9,99	8 362	8 211	151	95 359	92 102	3 257
10,00 - 19,99	14 129	13 618	511	139 846	132 694	7 152
20,00 - 49,99	36 618	34 822	1 796	309 110	279 783	29 327
50,00 - 99,99	8 393	7 834	559	92 750	81 881	10 869
100,00 - 499,99	20 837	14 318	6 519	394 278	284 488	109 790
100,00 - 299,99	12 090	9 659	2 431	-	-	-
300,00 - 499,99	8 747	4 659	4 088	-	-	-
500,00 - 999,99	507	507	-	173 716	84 334	89 382
1000,00 i więcej	-	-	-	60 640	16 622	44 017
Razem	102 281	92 604	9 677	1 415 368	1 119 003	296 365
w tym do 99,99	80 937	77 779	3 158	786 734	733 559	53 175
100,00 i więcej	42 181	29 143	13 038	628 634	385 444	243 190

* Bez gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych
Źródło: Dane ANR

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2004 r.
wg podmiotów w grupach obszarowych *

Powierzchnia nieruchomości (w ha)	W roku 2004			Ogółem do 31 grudnia 2004 r.		
	razem	osoby fizyczne	osoby prawne	razem	osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	6 030	5 953	77	79 384	78 649	735
1,01 - 1,99	2 315	2 299	16	26 007	25 662	345
2,00 - 4,99	2 327	2 302	25	24 782	24 249	533
5,00 - 9,99	1 176	1 155	21	13 483	13 030	453
10,00 - 19,99	988	962	26	9 950	9 461	489
20,00 - 49,99	1 105	1 058	47	9 501	8 674	827
50,00 - 99,99	117	110	7	1 330	1 174	156
100,00 - 499,99	87	67	20	1 622	1 225	397
100,00 - 299,99	64	54	10	-	-	-
300,00 - 499,99	23	13	10	-	-	-
500,00 - 999,99	1	1	-	268	133	135
1000,00 i więcej	-	-	-	37	12	25
Razem	14 146	13 907	239	166 364	162 269	4 095
w tym do 99,99	14 058	13 839	219	164 437	160 899	3 538
100,00 i więcej	88	68	20	1 927	1 370	557

* Bez umów zawartych na sprzedaż gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych
Źródło: Dane ANR

ne, jak i prawne. W roku 2004, podobnie jak w 2003 r., więcej nabywały osoby fizyczne, niż prawne (90,5 % ogółu powierzchni).

W 2004 r. przeciętna powierzchnia sprzedanych nieruchomości rolnych przypadająca na 1 umowę kształtowała się na poziomie 7,2 ha. W porów-

naniu z 2003 r. (7,5 ha) nastąpił więc nieznaczny spadek wielkości areálu działek będących przedmiotem transakcji. Uwzględniając, że w latach 1992-2004 średnia powierzchnia na 1 umowę wyniosła 8,5 ha, potwierdza to wcześniej podkreślone zmiany w strukturze sprzedaży realizowanej przez ANR na korzyść mniejszych obszarowo nieruchomości rolnych.

4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

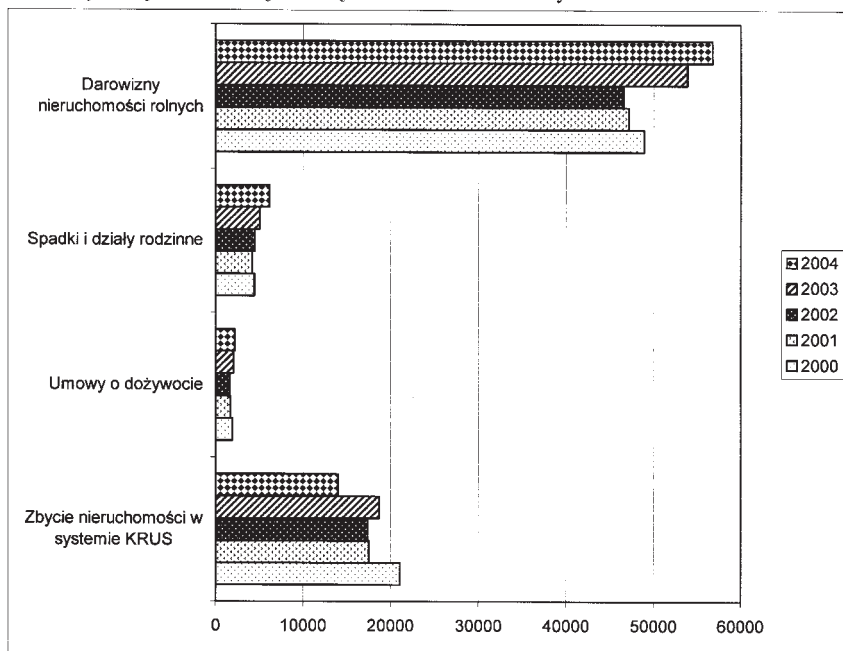
Przy ocenie sytuacji na rynku ziemi rolniczej każdorazowo należy brać pod uwagę, że dominująca w Polsce prywatno-rodzinna forma własności gospodarstw rolnych wyraża się między innymi przestrzeganiem zwyczajowego dziedziczenia ziemi. W efekcie ponad 90% gospodarstw indywidualnych jest przejmowana na zasadzie schedy rodzinnej. Należy przypuszczać, że nie wszystkie z tych zmian były odnotowywane w biurach notarialnych, aczkolwiek z każdym rokiem, w tym również w 2004 liczba formalnych zapisów dotyczących nierynkowego obrotu ziemią wyraźnie wzrastała.

Istotne zwiększenie liczby umów notarialnych dotyczących przepisania praw własności na zasadzie darowizny nieruchomości rolnych, zaznaczyło się zwłaszcza w 2003 roku (o 16%). Wtedy uaktywnienie takich działań tłumaczono obawami ograniczeń w swobodnym przekazywaniu gruntów rolnych w związku z wprowadzeniem w połowie roku ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W tym okresie przybyło również aktów zawieranych z tytułu działów rodzinnych (o 13%) oraz o dożywociu (o 20%). Tendencje polegające na wzroście rejestrowania nierynkowych form obrotu ziemią utrzymały się również w 2004 roku, ale ogólnie ich nasilenie wyraźnie osłabło.

W nierynkowym obrocie ziemią rolniczą dominującą formą zmiany właściciela nieruchomości rolnych były darowizny. W 2004 odnotowano około 57 tys. takich aktów, co stanowiło 5,4% więcej niż w 2003 roku. W odróżnieniu od sytuacji w 2003 roku, w stosunkowo niewielkim stopniu wzrosła również liczba umów o dożywociu, zawarto ich niewiele ponad 2 tys., czyli tylko o 8,5% więcej niż w 2003 roku. Zdecydowanie najbar-

Diagram 3.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – liczba umów notarialnych w latach 2000-2004



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

dziej powiększyła się liczba rejestrowanych spadków i działów rodzinnych. W 2004 roku liczba umów notarialnych zawartych z tego tytułu wynosiła ponad 6 tys. i było to aż o 22% więcej niż w 2003 roku. Ten wzrost należy łączyć z postawami młodzieży wiejskiej, która coraz częściej, również w przypadku nierolniczych planów zawodowych, była zainteresowana przejęciem gospodarstwa bądź jego części na zasadzie egzekwowania własności majątkowej przynależ-

nej jej zwyczajowym prawem dziedziczenia. Potwierdza to tezę, że na sytuację w zakresie obrotu ziemią rolniczą (zarówno rynkowego jak nierynkowego) coraz silniej oddziaływała dywersyfikacja w funkcjach gospodarstw rolnych.

Nierynkową formą zbycia nieruchomości rolnych jest też możliwość dobrowolnego przekazania jej w zamian za wypłatę świadczeń z tytułu ubezpieczenia społecznego rolników.

Jeszcze w 2000 roku zawarto ponad 20 tys. takich umów. W następnych latach zasięg tego zjawiska stopniowo ulegał zmniejszeniu aż do 2003 roku, kiedy ich liczba powiększyła się do 18,6 tys., czyli o 8% w stosunku do roku poprzedniego. W 2003 roku na powiększenie skali decyzji o przyjęciu statusu – rolnika emeryta oddziaływały zapewne zapowiedzi reformy KRUS. W 2004 roku znaczenie tego czynnika osłabiały z jednej strony wzrastające ceny ziemi rolniczej i coraz bardziej rosnące przekonanie o korzyściach z tytułu jej posiadania, a z drugiej strony możliwość starania się o świadczenia z tytułu rent strukturalnych. W konsekwencji w 2004 roku zawarto tylko około 14 tys. (czyli o 25% mniej niż w 2003 roku) umów zbycia nieruchomości rolnej w zamian za świadczenie z tytułu ubezpieczenia społecznego rolników. Równocześnie złożonych zostało 25 tys. wniosków o przyznanie rent strukturalnych. Pomimo, że dotychczas tylko niewielka ich część została sfinalizowana, to cieszą się one w wiejskim środowisku ogromnym zainteresowaniem (obecnie do ARiMR wpływa dziennie 60 wniosków w tej sprawie), ponieważ średnia wysokość wypłacanych w tym trybie świadczeń wynosi 1500 zł miesięcznie, czyli dwukrotnie więcej niż wynosi przeciętna emerytura rolnicza. Do czerwca 2005 roku liczba złożonych wniosków powiększyła się do 27,5 tys.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

W 2004 roku ziemia rolnicza podrożała średnio o 880 zł za 1 ha, co w porównaniu do jej ceny w 2003 roku stanowiło wzrost o 15%. Stosunkowo najbardziej, bo aż o 20% wzrosła cena ziemi niskiej jakości, wartość ziemi o średniej klasie powiększyła się o 15%, a ziemi dobrej o 14%. Pomimo, że obserwowany w ostatnim roku wzrost cen ziemi był zdecydowanie bardziej znaczący niż w 2003 roku, zachowane zostały poprzednio zauważone różnice w nasileniu tego zjawiska w zależności od jakości gruntów. Coraz silniej zaznaczająca

się tendencja do relatywnie największego przyspieszenia wzrostu cen w odniesieniu do gruntów o najsłabszej klasie bonitacyjnej (tzw. ziem piaszczystych) potwierdza tezę, że w najnowszym badanym okresie czasu główne uwarunkowania procesów zachodzących na rynku ziemi rolniczej w dużym stopniu były powiązane z narastającą dywersyfikacją w funkcjach gospodarstw rolnych.

Równocześnie należy jednak podkreślić, że w ostatnich dwóch latach wzrost cen stosunkowo dobrych gruntów wykazywać zaczął zdecydowanie większą dynamikę niż poprzednio, kiedy rynkowa wartość ziemi średniej

i najwyższej jakości powiększała się tylko nieznacznie (lata 1999–2002). W tym przypadku istotną rolę odegrało ożywienie w polskiej gospodarce, które uwidoczniło się w ostatnich miesiącach poprzedzających akcesję do UE i umocniło się po jej nastąpieniu. Zwiększenie możliwości eksportu polskich artykułów rolno-spożywczych, upowszechnianie wiedzy na temat poszczególnych projektów wspierania rozwoju rolnictwa w ramach WPR, a następnie uruchamianie tych programów, w tym zwłaszcza dopłat bezpośrednich – wszystko to przyczyniało się do wzrostu zainteresowania zakupem gruntów na cele rolnicze. Takie postawy wznagalało coraz silniejsze

przeświadczenie rolników o konieczności stałej poprawy konkurencyjności polskiego rolnictwa.

Lokalna nierównowaga popytowo-podażowa znalazła wyraz w narastającym zróżnicowaniu przestrzennym w cenach ziemi.

Aczkolwiek wyliczone wartości współczynnika zmienności (VS)³ w ca-

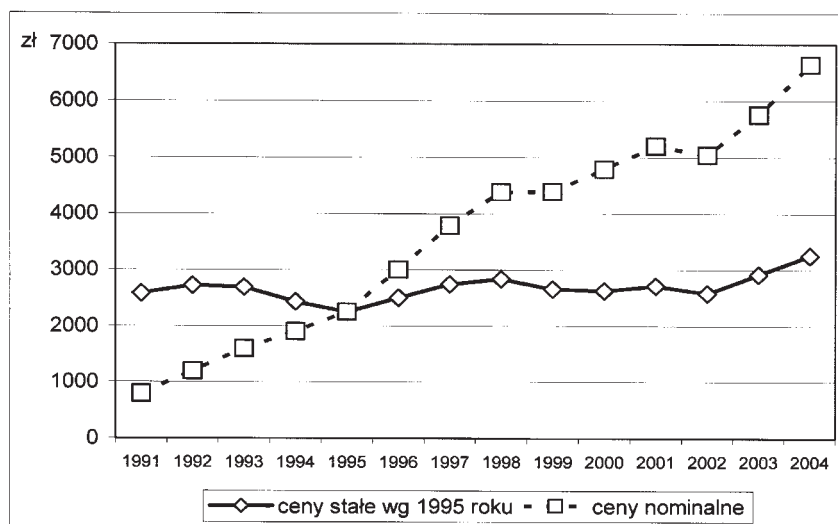
łym obserwowanym okresie (lata 1999–2004) mieściły się w przedziale od 20 do 40%, co jest uznawane za umiarkowane natężenie w skali odrębności w zasięgu występowania badanej cechy, to zmiany w tym zakresie były znamienne. Do roku 2002 roku prawidłowością było stopniowe spłaszczanie rozpiętości w cenach ziemi rolniczej, natomiast od 2002 roku obserwować można odmienne ten-

dencje tj. coraz silniej narastały przestrzenne różnice w rynkowej wartości ziemi. Ze względu na silne uzależnienie sytuacji na rynku ziemi rolniczej od uwarunkowań natury podażowej przedstawione zmiany należy tłumaczyć nie tylko wzrastającym znacze-

³ Stosunek odchylenia standardowego do średniej arytmetycznej wyrażony w procentach

Diagram 4.

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



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Tabela 5.

Ceny ziemi w obrocie sąsiedzkim wyrażane w złotych, wartościach naturalnych i walutach obcych

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ceny nominalne w zł za 1 ha	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634
Wskaźnik inflacji w % ¹	27,8	19,9	14,9	11,8	7,3	10,1	5,5	1,9	0,8	3,5
Ceny stałe w zł (1995 r. =100) za 1 ha	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251
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
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
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
W dolarach USA za 1 ha ⁵	928	1114	1153	1253	1052	1100	1271	1239	1483	1818
W ^{ECU} /EURO za 1 ha ⁶	717	810	1021	1116	1040	1194	1420	1310	1310	1464

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 2004 roku wynosiła 48,15 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2004 roku wynosiła 36,34 zł

⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2004 roku wynosiła 4,11 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2004 roku wynosiła 3,65 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2004 roku wynosiła 4,53 zł.

Źródło: Obliczenia na podstawie danych Biuletynu Statystycznego GUS nr 2/2005

niem renty położenia, ale również zmniejszaniem się zasobów wolnych gruntów wystawianych do sprzedaży. Znaczenie tego czynnika potwierdza fakt, że stosunkowo najwyższe ceny osiągały te nieruchomości rolne, które były położone w południowych i centralnych terenach kraju. W tej części Polski oprócz korzyści z tytułu renty położenia na wartość rynkową ziemi rolniczej silnie oddziaływała wyjątkowo niska podaż gruntów przeznaczonych do sprzedaży. Odmienna sytuacja dotyczyła terenów północnych, gdzie była umiejscowiona większość nieruchomości rolnych wystawianych do sprzedaży przez Skarb Państwa.

Niezależnie od narastania regionalnych różnic w rynkowej wartości ziemi rolniczej, w 2004 roku, w dalszym ciągu, tj. tak samo jak we wszystkich okresach wcześniejszych, najwyższe ceny osiągały grunty położone w województwach: małopolskim oraz wielkopolskim. W obu przypadkach duże znaczenie miało rozpowszechnienie zwyczajowych form przekazywania gospodarstw rolnych na zasadzie dziedzictwa młodemu pokoleniu w rodzinie. W związku z tym stosunkowo mało ziemi trafiało do obrotu rynkowego, tym bardziej, że młodzież wiejska zamieszkująca te tereny, aczkolwiek w każdym z wymienionych województw z odmiennych pobudek, wykazywała większe niż w innych częściach kraju, zainteresowanie przejęciem ojcowizny.

Z badań prowadzonych w IERiGŻ w 2000 roku wynikało, że w województwie wielkopolskim wysokość odsetka gospodarstw bez następców wynosiła zaledwie 3% i tym samym było ich trzykrotnie mniej niż średnio w kraju. W tej części kraju, rolnictwo charakteryzuje się wysoką kulturą oraz dużą siłą ekonomiczną i zasobnością gospodarstw indywidualnych, a młodzi rolnicy dość powszechnie legitymują się kwalifikacjami zawodowymi. Z kolei na obszarach wiejskich Małopolski, wyróżniających się rozdrobnieniem agrarnym oraz rozpowszechnieniem pracy poza gospodarstwem, dla młodego pokolenia posiadane gospodarstwa spełniają głównie funkcje asekuracyjne na wypadek utraty pracy zarobkowej, są źródłem zaopatrzenia rodziny we własne produkty żywnościowe, a nierazdko stanowią zaplecze dla prowadzonej nierolniczej działalności gospodarczej.

W konsekwencji, w obu regionach od wielu lat szczególnie silnie zaznacza się rynkowy „głód ziemi”.

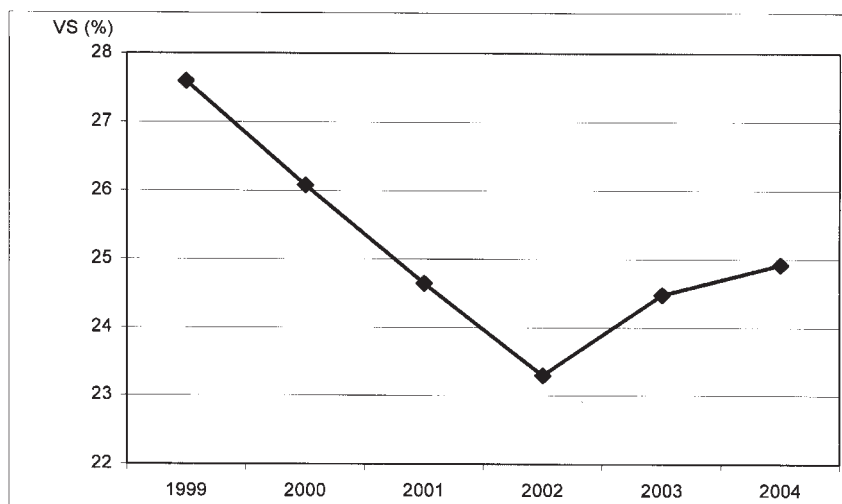
Odpowiednio do opisanych różnic w głównych funkcjach gospodarstw, województwo wielkopolskie wyróżniało się stosunkowo najdroższymi gruntami wysokiej klasy bonitacyjnej, których cena w 2004 roku była o 27% wyższa niż średnio w skali kraju. Województwo małopolskie, natomiast cechowało się najdroższymi w Polsce ziemiami o słabej jakości, które swoją średnią rynkową wartość przewyższały tam aż o 47%. Należy przy tym zastrzec, że w okresie ubiegłego roku koszt zakupu gruntów słabej jakości wzrósł na tych terenach aż o 30%, czyli w tempie dwukrotnie

większym niż ogólny średni wzrost cen ziemi w kraju.

W 2004 roku w stosunku do 2003 zdecydowanie najsilniej rosły ceny ziemi w województwie warmińsko-mazurskim. Chociaż w dalszym ciągu region ten wyróżniał się stosunkowo niskimi cenami gruntów rolnych, to w okresie ostatniego roku podrożały one aż o 33%. Można domniemywać, że to właśnie relatywnie niewielkie koszty zakupu gruntów zachęcały do takich transakcji, a zwiększony popyt uruchamiał spiralę wzrostu ceny. Przykład dynamicznego powiększania się rynkowej wartości ziemi w województwie warmińsko-mazurskim stanowi jeszcze jedno potwierdzenie, że w 2004 roku na sytuację

Diagram 5.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w poszczególnych latach



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS według województw

Tabela 6.

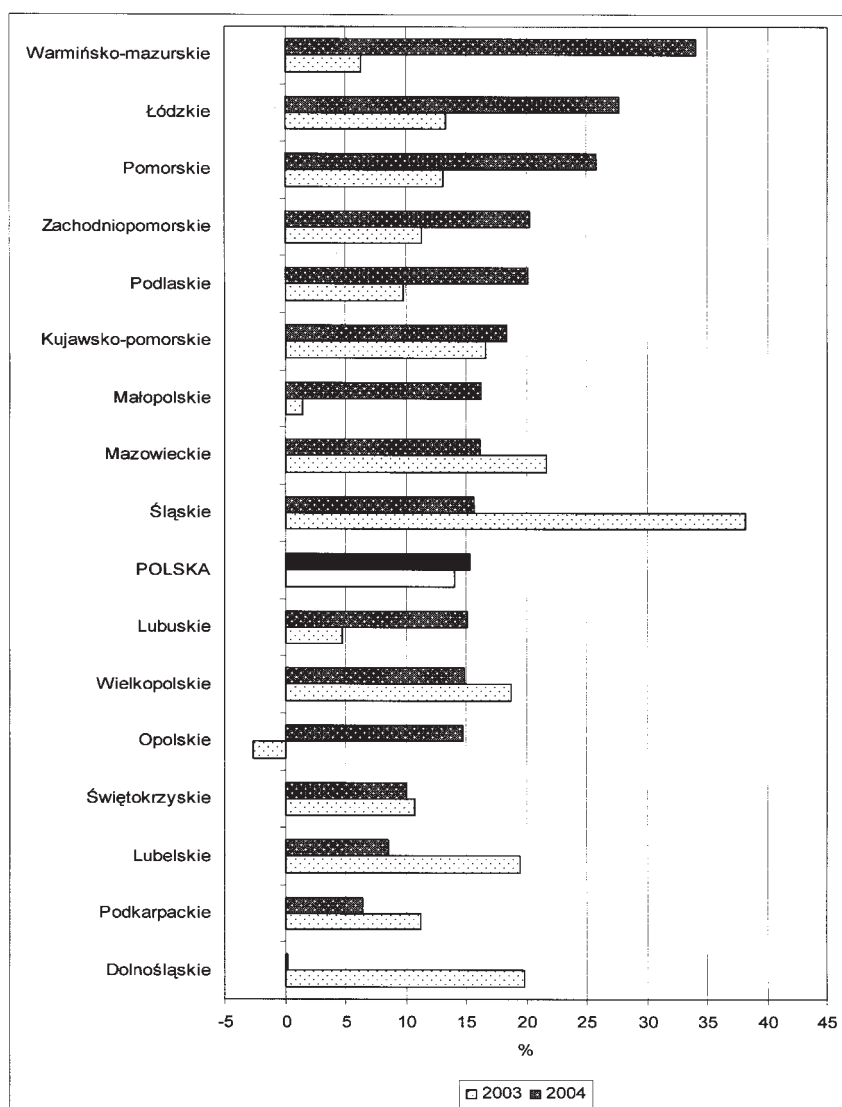
Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł za ha)

Województwa	Ogółem		W tym w roku 2004 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2003r.	2004r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	5 753	6 634	9 040	6 667	4 194
Dolnośląskie	4 868	4 875	6 571	4 861	3 194
Kujawsko-pomorskie	6 519	7 721	11 230	7 580	4 354
Lubelskie	4 963	5 386	7 633	5 290	3 235
Lubuskie	3 092	3 561	4 733	3 593	2 358
Łódzkie	5 339	6 820	9 465	7 010	3 985
Małopolskie	7 269	8 451	10 381	8 811	6 162
Mazowieckie	6 717	7 805	11 154	7 611	4 650
Opolskie	5 454	6 262	8 393	6 332	4 061
Podkarpackie	4 249	4 522	5 915	4 559	3 093
Podlaskie	5 575	6 697	9 269	6 840	3 983
Pomorskie	5 488	6 906	8 923	7 280	4 515
Śląskie	7 273	8 416	10 603	8 786	5 856
Świętokrzyskie	5 406	5 950	8 233	5 815	3 801
Warmińsko-mazurskie	3 499	4 691	6 167	5 003	2 904
Wielkopolskie	7 457	8 568	11 904	8 479	5 321
Zachodniopomorskie	4 073	4 901	6 435	5 070	3 197

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Diagram 6.

Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2003 i 2004
(% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Tabela 7.

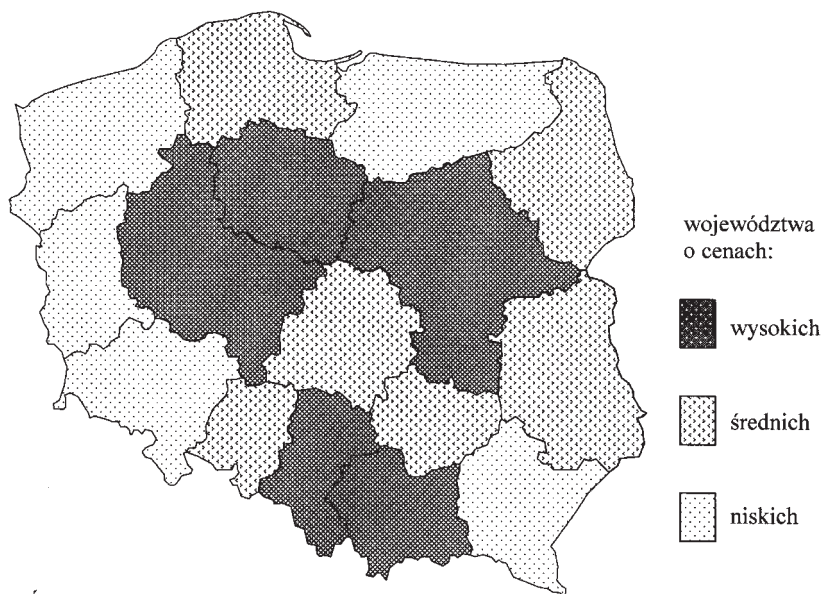
Relacje cen gruntów różnej jakości w 2004 roku

Województwa	Średnia cena w zł. za ha	Ceny gruntów jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	6634	136	100	63
Dolnośląskie	4875	135	100	66
Kujawsko-pomorskie	7721	145	98	56
Lubelskie	5386	142	98	60
Lubuskie	3561	133	101	66
Łódzkie	6820	139	103	58
Małopolskie	8451	123	104	73
Mazowieckie	7805	143	98	60
Opolskie	6262	134	101	65
Podkarpackie	4522	131	101	68
Podlaskie	6697	138	102	59
Pomorskie	6906	129	105	65
Śląskie	8416	126	104	70
Świętokrzyskie	5950	138	98	64
Warmińsko-mazurskie	4691	131	107	62
Wielkopolskie	8568	139	99	62
Zachodniopomorskie	4901	131	103	65

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Mapka 4.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar
w obrocie sąsiedzkim w 2004 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS

na rynku ziemi rolniczej silnie oddziaływały jej funkcje kapitałowe.

Zainteresowanie nabywaniem nieruchomości rolnych nierzadko wykazywały osoby spoza wiejskiego środowiska, dla których taki zakup stanowił dobrą lokatę wolnych środków finansowych. Niezwiązane z produkcją rolniczą motywy kupna ziemi były dodatkowo wzmocnione bardzo niskim oprocentowaniem lokat bankowych oraz niepewnością na rynkach finansowych. Taka tendencja zaznaczyła się już w 2003 roku, a następnie zaczęła narastać. W konsekwencji zwiększania się popytu na najtańsze grunty, w województwie warmińsko-mazurskim tak, jak i na innych terenach, najbardziej wzrastały ceny ziem o niskiej klasie bonitacji (tzw. grunty piaszczyste). W tym regionie podniosły się one aż o 37%, przy czym zdecydowanie bardziej niż średnio w kraju, bo 30% powiększyła się rynkowa wartość ziem słabych także w województwach małopolskim i łódzkim.

5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Ceny gruntów Zasobu rosną praktycznie od początku procesu prywatyzacji (diagram 7), z tym że w latach 1999–2003 mówić można o pewnej stabilizacji. Przeciętna cena

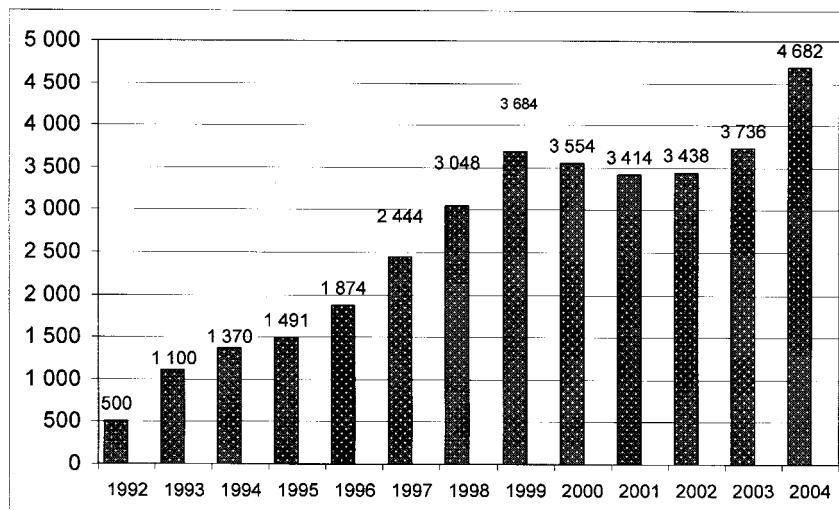
za 1 ha gruntów rolnych w transakcjach sprzedaży zawartych w 2004 r. (z wyłączeniem nieruchomości o specyficznym charakterze), wyniosła 4 682 zł. W porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003 (3 736 zł), zanotowano wzrost cen o 25%. Silny wzrost cen nieruchomości rolnych zauważalny był na przestrzeni całego roku 2004, o czym świadczą średnie ceny uzyskiwane przez Agencję w poszczególnych kwartałach. W 2004 roku było to odpowiednio: 3 974 zł/ha, 4 276 zł/ha, 4 537 zł/ha, 5 138 zł/ha gruntów rolnych.

Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu w ostatnim okresie są tożsame z trendami notowanymi na rynku międzysąsiedzkim. Porównując te dwa rynki (państwowy i prywatny) należy zauważyć, że nadal utrzymuje się dość istotna różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi się w transakcjach realizowanych bez jej udziału.

Przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu, co wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję reali-

Diagram 7.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2004 r. w zł za 1 ha



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

zowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym ograniczonym popycie, zwłaszcza ze strony rolników. Rynek prywatny koncentruje się natomiast w Polsce centralnej i południowej, gdzie występuje znaczna liczba gospodarstw indywidualnych, duży popyt i wysokie ceny gruntów, przy jednoczesnym nieznacznym udziale gruntów pań-

stwowych i małej liczbie transakcji zawieranych przez ANR.

Najwyższe średnie ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu osiągnięte były w 2004 r. na terenie województw: śląskiego, wielkopolskiego, opolskiego i kujawsko-pomorskiego, natomiast najniższe w woj. podlaskim, podkarpackim, lubuskim i warmińsko-mazurskim. Szczegółowe dane dotyczące średnich cen gruntów

rolnych w poszczególnych kwartałach przedstawiono w tabeli 8.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2004 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowało zróżnicowanie w zależności od wielkości zbywanej nieruchomości. Najwyższe ceny jednostkowe 1 ha osiągnięto w grupie obszarowej do 1 ha, natomiast najniższe – w grupach większych obszarowo, głównie w grupie 300 ha i więcej.

Tabela 8.

Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2004 r. (w zł / ha)*

Województwo	Kwartał				Średnio w 2004 roku
	I	II	III	IV	
Dolnośląskie	4 058	4 209	4 040	5 034	4 683
Kujawsko-pomorskie	5 789	5 869	6 846	6 336	6 268
Lubelskie	3 738	4 216	3 493	4 755	4 214
Lubuskie	3 259	3 695	3 316	4 170	3 729
Łódzkie	5 896	5 647	5 731	5 637	5 723
Małopolskie	3 950	6 088	6 829	4 930	5 683
Mazowieckie	4 105	11 442	4 886	4 718	5 663
Opolskie	5 136	5 752	6 952	6 578	6 364
Podkarpackie	3 140	4 037	3 061	3 150	3 338
Podlaskie	2 415	2 544	3 058	3 889	3 083
Pomorskie	3 331	3 620	3 886	6 352	4 038
Śląskie	7 802	6 953	8 681	6 864	7 701
Świętokrzyskie	6 347	3 964	4 431	2 877	4 421
Warmińsko-mazurskie	2 950	3 279	3 989	4 331	3 927
Wielkopolskie	4 711	6 616	6 754	7 933	7 432
Zachodniopomorskie	3 874	4 079	4 373	4 101	4 131
Razem	3 974	4 276	4 537	5 138	4 682

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2004 r. wg grup obszarowych*

Kwartał	Grupy obszarowe					
	średnio	do 1	1,01-9,99	10-99,99	100-299,99	300 i więcej
I	3974	6308	3641	3709	4443	4315
II	4276	6767	4764	3718	3660	6315
III	4537	6351	4788	4493	3990	4466
IV	5138	6931	5306	5128	5184	4299

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

Źródło: Dane ANR

VI. DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNICZYCH

6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie

Poza transakcjami kupna-sprzedaży do rynkowego obrotu ziemią rolniczą zalicza się też dzierżawy. Ta forma użytkowania gruntów budzi zainteresowanie głównie w sytuacji, gdy ziemia jest droga, a do wydzierżawienia przedstawiane są relatywnie duże, utrzymane w wysokiej kulturze rolnej nieruchomości, które gwarantują określony dochód. Taki sposób użytkowania ziemi jest popularny przede wszystkim w krajach o dużym stopniu koncentracji ziemi rolniczej. W Polsce w szerszym zakresie odnosi się przede wszystkim do zagospodarowywania ziem Zasobu WRSP, a w obrocie międzysąsiedzkim jego znaczenie dotychczas jest dość ograniczone.

Przedmiotem dzierżaw międzysąsiedzkich stają się zazwyczaj stosunkowo małe arealy, które służą powiększeniu skali produkcji. Z kolei w motywacjach skłaniających do przekazywania ziemi w dzierżawę istotną rolę, poza sytuacjami losowymi, rodzinnymi i pozarolniczymi aspiracjami zawodowymi, odgrywa niechęć wyzbywania się własności, zwłaszcza, gdy zie-

mia jest stosunkowo tania, a ogólną sytuację gospodarczą cechuje brak stabilności.

Opisane uwarunkowania dotyczące dzierżaw występowały przez cały okres ostatniego dziesięciolecia. W konsekwencji, niezmiennie większość gruntów rolniczych w Polsce było użytkowanych na zasadzie własności. Według danych Spisu Rolnego 2002 z 14,3 mln ha ogólnej powierzchni użytków rolnych aż 83% stanowiły ziemie uprawiane przez rolników będących ich właścicielami. W odniesieniu do pozostałych gruntów rolniczych około 16% powierzchni było dzierżawionych, a 1% obejmowały ziemie użytkowane w inny sposób, w tym głównie wspólne. Z dostępnych materiałów statystycznych wynikało, że dotychczas najczęściej gruntów własnych w ogólnej powierzchni gospodarstw rolnych występowało na terenie województw: małopolskiego (91%) i mazowieckiego (89%), natomiast stosunkowo mniej ich było w zachodnich i północnych częściach kraju. W tych regionach relatywnie znaczną część użytkowanej ziemi stanowiły grunty dzierżawione. W województwie Zachodniopomorskim 38% z ogólnego

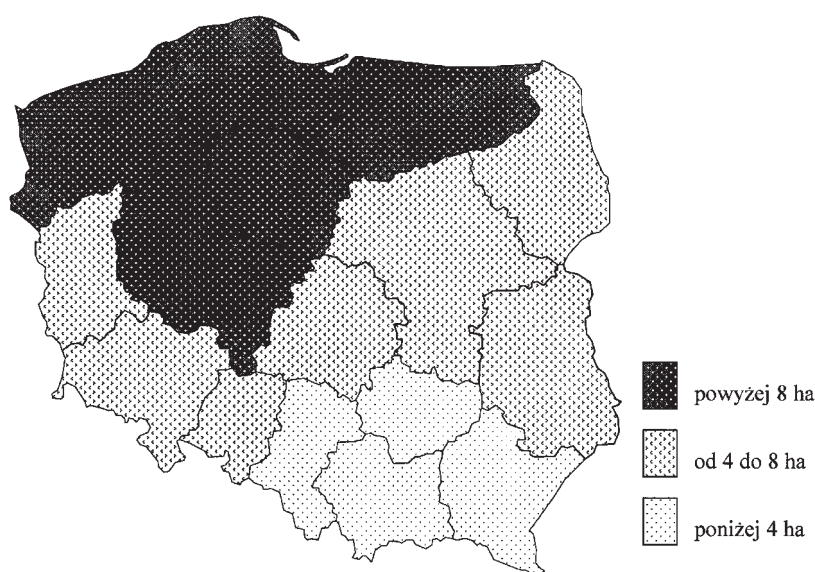
obszaru ziemi rolniczej było użytkowane na zasadzie dzierżaw, a w województwie lubuskim analogiczny wskaźnik stanowił 33%. Przedstawione odmienności łączyły się z rozmieszczeniem gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wynikały z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie ich zagospodarowywania. Odpowiednio do tego układały się różnice regionalne w średniej powierzchni dzierżaw. Stosunkowo największe arealy dzierżawiono na terenach północnych (średnio było to 10 ha UR) oraz w środkowozachodniej części kraju (9 ha UR), natomiast na południowym wschodzie średni obszar dzierżawionej ziemi stanowił około 2,5 ha UR.

Według danych ankiet IERiGŻ pochodzących z 2000 roku ziemię brały w dzierżawę głównie te gospodarstwa, które dysponowały stosunkowo dużym własnym arealem. Wśród jednostek o obszarze 20 ha UR i więcej (7,5% w całym badanym zbiorze) ponad jedna trzecia gospodarstw (34%) w tym trybie powiększyła areal upraw. Średnie zwiększenie z tytułu dzierżawy w tej grupie obszarowej wynosiło 10 ha, gdy wśród pozostałych gospodarstw z dzierżawami było to około 3 ha. Należy przypuszczać, że zaobserwowane wówczas tendencje były aktualne także w latach następnych.

Dotychczas tylko przy transakcjach dzierżawy z udziałem osób prawnych (głównie dotyczy to Agencji Nieruchomości Rolnych) zawsze były uruchamiane procedury regulowane odpowiednimi przepisami, natomiast ustalenia warunków dzierżawy pomiędzy rolnikami miały zazwyczaj charakter nieformalny i były uzgadniane tylko za porozumieniem ustnym. W tym przypadku dopuszczalne formy zapłaty były bardzo zróżnicowane (pieniądze, naturalia, świadczenie usług, a nierzadko tylko opłata podatku). W 2000 roku w zamian za opłatę podatku gruntowego rozliczano 16% międzysąsiedzkich umów dzierżawnych. Jednocześnie, silniej niż w latach wcześniejszych, zaznaczała się rola pieniądza w czynszu dzierżawnym (52% transakcji w 2000 roku wobec około 30% w 1996 roku) i należy przypuszczać, że od te-

Mapka 5.

Średni obszar dzierżawy w rolnictwie indywidualnym



Źródło: Obliczenia na podstawie ankiety IERiGŻ 2000.

go czasu pieniężne rozliczanie dzierżaw uległo dalszemu nasileniu.

6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

W pierwszych latach funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą zagospodarowania gruntów Zasobu. W latach 1993–1995 wydzierżawiono ok. 3 mln ha, a więc większość przejętych gruntów. W 2004 roku w dzierżawie pozostawało ponad 2,3 mln ha (79% gruntów Zasobu). Ogólna powierzchnia dzierżawy gruntów rolnych Zasobu wzrosła w porównaniu do danych na koniec 2003 roku, kiedy było to 2,13 mln ha.

Od kilku lat Agencja wydzierżawia regularnie po ponad 100 tys. ha rocznie (diagram 8). W 2004 r. było to 131,3 tys. ha (w tym 122,6 tys. ha gruntów rolnych – bez zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także nierolnych). Łączna powierzchnia gruntów rolnych wydzierżawionych w 2004 r. (122.568 ha) była nieznacznie mniejsza, niż powierzchnia wydzierżawiona w 2003 r. (123.257 ha). W wydzierżawionych gruntach 103,9 tys. ha (79%) stanowiły nieruchomości po byłych PPGR, a 19,2 tys. ha (15%) pochodziło z byłego PFZ. Równoległe z wydzierżawianiem przez Agencję kolejnych nieruchomości, część z nich wracała do ponownego rozdysponowania wskutek wygaśnięcia umów dzierżawy, rozwiązania umów oraz wyłączania części przedmiotu trwających dzierżaw.

W roku 2004 r. z dzierżaw „powróciło” 163,4 tys. ha, z czego umowy na 39,7 tys. ha wygasły (zostały wykonane), a umowy na 88,5 tys. ha rozwiązano, w tym umowy na 37,8 tys. ha Agencja rozwiązała na skutek nie wywiązania się dzierżawców z warunków zawartych w tych umowach. Na wniosek dzierżawców rozwiązano umowy obejmujące 50,1 tys. ha, z czego 32,2 tys. ha dzierżawcy zakupili na własność – głównie w trybie pierwszeństwa nabycia. Z trwających dzierżaw wyłączono w 2004 r. powierzchnię 35,2 tys. ha. Należy podkreślić, że dzierżawy są źródłem gruntów rolnych na powiększanie gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych. Na podstawie tzw. „klauszuli wyłączeniowych” zawartych w umo-

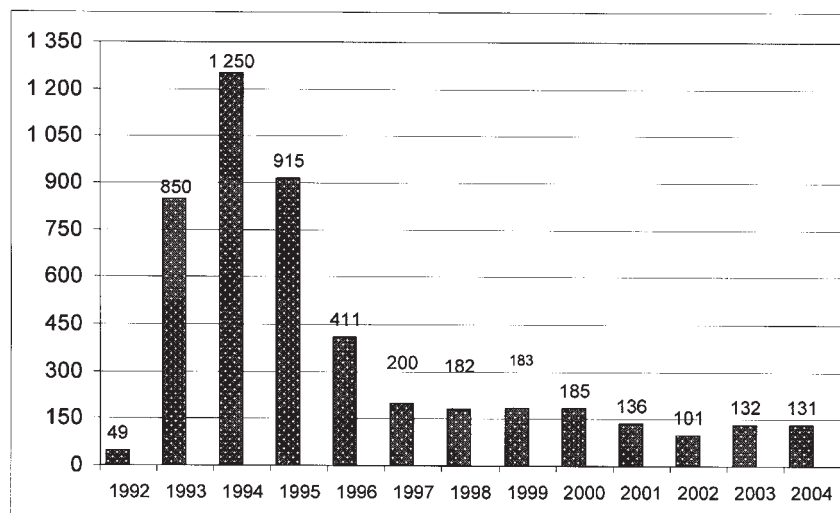
wach, z przedmiotu dzierżaw nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha, wyłącza się w trakcie trwania umowy grunty do odrębnego zagospodarowania, głównie na potrzeby powiększania okolicznych gospodarstw rodzinnych. Jednocześnie, po przejściu gruntów z wygasłych bądź rozwiązanych umów dotyczących nieruchomości większych obszarowo, często zorganizowanych

(z ośrodkiem gospodarczym), przeprowadzana jest tzw. wtórna restrukturyzacja, polegająca głównie na określeniu puli gruntów, które zaoferować można rolnikom.

Według stanu na koniec 2004 r. największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona była na terenach województw zachodniopomorskiego, warmińsko-

Diagram 8.

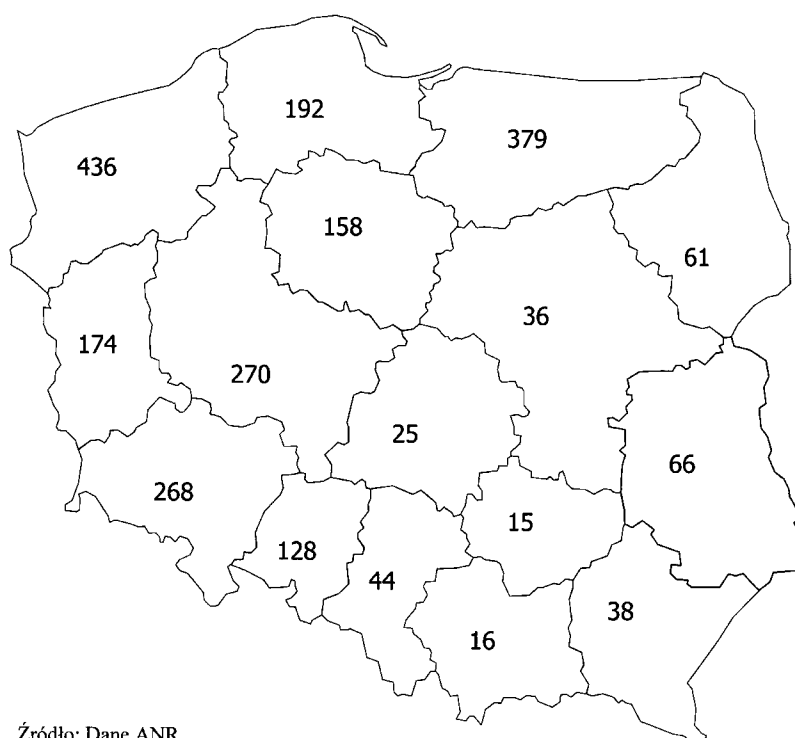
Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2004 w tys. ha



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Mapka 6.

Grunty Zasobu w dzierżawie według stanu na 31.12.2004 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

-mazurskiego, wielkopolskiego i dolnośląskiego, natomiast najmniejsza w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

W strukturze obszarowej wydierżawionych gruntów rolnych Zasobu w 2004 r. (122 568 ha) najliczniejsze były działki mieszczące się w grupie obszarowej od 10 do 99,99 ha (63 921ha – 52%). Podobnie było w 2003 r. kiedy nieruchomości tej grupy obszarowej (56.536 ha) stanowiły

ok. 46% gruntów wydierżawionych. W grupie obszarowej powyżej 100 ha wydierżawiono 37 017 ha, co stanowiło 30% całego arealu. W roku 2003 było to 47 768 ha (39%). W 2004 r. nastąpił więc spadek udziału większych obszarowo nieruchomości rolnych w ogólnej powierzchni dzierżaw.

Liczba umów dzierżawy zawartych w 2004 r. (12 927) była nieznacznie (o 4,6%) większa, niż w roku 2003 (12 359). Analogicznie, jak w roku po-

przednim, umowy dzierżawy gruntów rolnych dotyczące działek od 1 do 9,99 ha stanowiły grupę dominującą w ogólnej liczbie umów (5 877). Łącznie wszystkie umowy do 10 ha łącznie z działkami poniżej 1 ha stanowiły 80,6% ogólnej liczby transakcji dotyczących wydierżawienia nieruchomości (w 2003 r. 10 147 – 82,3%). Zmalała natomiast o 12% liczba umów dzierżawy zawartych na większe obszarowo nieruchomości, powyżej 100 ha (183 w 2003 r., 161 w 2004 r.).

Tabela 10.
Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydierżawionych w 2004 r. w grupach obszarowych *

Województwo	Ogółem	Powierzchnia nieruchomości (w ha)				
		do 1,00	1,01 – 9,99	10,00 – 99,99	100 – 299,99	300 i więcej
Dolnośląskie	11 195	206	1 721	7 899	1 370	-
Kujawsko-pomorskie	11 794	132	2 138	5 065	2 455	2 004
Lubelskie	6 504	758	3 031	1 404	575	736
Lubuskie	13 359	254	1 995	5 915	3 224	1 971
Łódzkie	966	-	-	-	-	966
Małopolskie	807	121	361	201	122	-
Mazowieckie	496	53	318	125	-	-
Opolskie	1 976	132	651	990	203	-
Podkarpackie	629	75	246	109	199	-
Podlaskie	3 729	114	1 219	1 930	466	-
Pomorskie	6 597	50	849	3 838	1 548	313
Śląskie	2 626	98	648	1 737	143	-
Świętokrzyskie	512	23	11	479	-	-
Warmińsko-mazurskie	18 994	114	2 764	8 786	3 101	4 228
Wielkopolskie	10 515	17	945	5 718	1 995	1 841
Zachodniopomorskie	31 869	107	2 478	19 727	6 891	2 667
Razem	122 568	2 254	19 377	63 921	22 291	14 726

* Bez umów zawartych na sprzedaż gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych
Źródło: Dane ANR

Tabela 11.
Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2004 r. w grupach obszarowych *

Województwo	Ogółem	Powierzchnia nieruchomości (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300 i więcej
Dolnośląskie	1 205	392	522	282	9	-
Kujawsko-pomorskie	1 145	305	612	210	13	5
Lubelskie	2 791	1 468	1 259	59	3	2
Lubuskie	1 335	488	615	210	19	3
Łódzkie	2	-	-	-	-	2
Małopolskie	470	312	145	12	1	-
Mazowieckie	225	98	119	8	-	-
Opolskie	541	276	227	37	1	-
Podkarpackie	294	168	120	5	1	-
Podlaskie	668	195	380	90	3	-
Pomorskie	463	94	215	146	7	1
Śląskie	483	198	221	63	1	-
Świętokrzyskie	80	64	4	12	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 205	235	608	336	17	9
Wielkopolskie	451	29	180	226	11	5
Zachodniopomorskie	1 569	220	650	651	41	7
Razem	12 927	4 542	5 877	2 347	127	34

* Bez umów zawartych na sprzedaż gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych
Źródło: Dane ANR

Tabela 12.

Powierzchnia gruntów Zasobu wdzierżawionych wg podmiotów i grup obszarowych *

Powierzchnia nieruchomości (w ha)	W roku 2004			Ogółem do 31 grudnia 2004 r.		
	razem	osoby fizyczne	osoby prawne	razem	osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	2 254	2 247	7	67 517	67 348	169
1,01 - 1,99	3 313	3 285	28	78 207	77 860	347
2,00 - 4,99	7 258	7 189	69	130 233	128 868	1 365
5,00 - 9,99	8 806	8 663	143	142 159	139 496	2 662
10,00 - 19,99	15 373	15 025	348	190 321	184 279	6 042
20,00 - 49,99	29 186	27 864	1 322	344 612	321 461	23 151
50,00 - 99,99	19 363	18 367	996	277 569	245 842	31 727
100,00 - 499,99	33 398	23 269	10 129	1 245 118	850 616	394 502
100,00 - 299,99	22 291	16 727	5 564	-	-	-
300,00 - 499,99	11 107	6 542	4 565	-	-	-
500,00 - 999,99	1 461	570	891	967 085	417 536	549 550
1000,00 i więcej	2 156	2 156	-	932 823	180 090	752 733
Razem	122 568	108 635	13 933	4 375 644	2 613 396	1 762 248
w tym do 99,99	85 553	82 640	2 913	1 230 618	1 165 154	65 463
100,00 i więcej	37 015	25 995	11 020	3 145 026	1 448 242	1 696 785

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 13.

Liczba umów dzierżawy zawartych wg podmiotów i grup obszarowych *

Powierzchnia nieruchomości (w ha)	W roku 2004			Ogółem do 31 grudnia 2004 r.		
	razem	osoby fizyczne	osoby prawne	razem	osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	4 542	4 526	16	134 976	134 671	305
1,01 - 1,99	2 330	2 311	19	55 867	55 666	201
2,00 - 4,99	2 301	2 279	22	42 223	41 846	377
5,00 - 9,99	1 246	1 228	18	20 156	19 780	376
10,00 - 19,99	1 108	1 083	25	13 772	13 361	411
20,00 - 49,99	958	914	44	11 088	10 385	703
50,00 - 99,99	281	268	13	4 019	3 578	441
100,00 - 499,99	156	118	38	5 107	3 722	1 385
100,00 - 299,99	127	100	27	-	-	-
300,00 - 499,99	29	18	11	-	-	-
500,00 - 999,99	3	1	2	1 397	629	768
1000,00 i więcej	2	2	-	557	135	422
Razem	12 927	12 730	197	289 162	283 773	5 389
w tym do 99,99	12 766	12 609	157	282 101	279 287	2 814
100,00 i więcej	161	121	40	7 061	4 486	2 575

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 14

Grunty Zasobu w dzierżawie* - według stanu na 31.12.2004 r. wg grup obszarowych

Województwo	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha											
	Razem	w tym w grupie obszarowej										
		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	268 331	7 081	6 164	10 870	10 020	12 957	27 479	20 569	42 677	50 630	47 637	32 247
Kujawsko-pomorskie	132 300	796	979	3 244	4 784	5 747	8 380	5 254	18 774	26 228	26 837	31 277
Lubelskie	65 835	3 781	4 579	5 859	3 142	2 190	4 104	2 853	10 003	17 432	6 309	5 584
Lubuskie	168 557	4 963	5 983	7 854	6 511	9 848	21 280	18 059	30 143	21 141	28 642	14 133
Łódzkie	24 166	784	1 416	1 395	1 304	802	908	1 519	6 970	4 586	1 719	2 763
Małopolskie	15 820	396	349	440	384	342	602	1 025	2 626	3 166	1 569	4 921
Mazowieckie	35 678	1 266	1 603	2 447	1 385	1 153	2 383	3 328	10 837	6 082	3 760	1 433
Opolskie	127 104	1 081	1 309	2 093	1 949	2 759	4 495	2 700	9 990	14 710	36 374	49 642
Podkarpackie	37 715	1 758	1 275	1 226	1 255	1 900	4 414	4 710	9 775	6 264	3 636	1 502
Podlaskie	48 391	2 730	3 892	6 396	6 127	3 998	5 746	3 660	7 860	6 384	1 598	-
Pomorskie	159 792	1 047	1 508	3 851	5 318	9 649	17 879	11 880	26 440	35 275	25 112	21 833
Śląskie	43 872	1 718	1 410	2 525	1 137	1 941	4 310	3 169	10 898	5 637	5 894	5 233
Świętokrzyskie	14 592	832	856	1 035	394	479	2 072	1 130	4 604	1 519	1 671	0
Warmińsko-mazurskie	321 968	1 485	2 994	9 331	14 072	18 391	34 295	23 119	40 662	53 812	43 825	79 983
Wielkopolskie	267 733	977	1 648	3 605	5 403	10 396	16 106	12 503	32 497	43 702	41 277	99 620
Zachodniopomorskie	363 188	2 299	3 864	9 094	11 384	18 067	42 759	39 697	50 725	53 156	70 228	61 915
Razem	2 095 040	32 994	39 829	71 265	74 566	100 618	197 213	155 174	315 482	349 724	346 089	412 085

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 15.

Liczba umów na dzierżawę gruntów z Zasobu * - według stanu na 31.12.2004 r. w grupach obszarowych

Województwo	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha											
	Razem	w tym w grupie obszarowej										
		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	26 329	15 067	4 110	3 389	1 317	861	854	298	220	127	67	19
Kujawsko-pomorskie	5 189	1 836	684	1 011	671	421	271	75	100	66	40	14
Lubelskie	13 664	7 516	3 240	1 997	473	161	132	38	51	43	9	4
Lubuskie	19 106	9 693	4 172	2 521	902	648	641	251	174	55	39	10
Łódzkie	3 340	1 459	997	566	167	50	31	23	30	11	4	2
Małopolskie	2 202	1 669	247	142	55	25	21	14	15	8	3	3
Mazowieckie	5 222	2 617	1 213	897	203	82	75	46	67	16	5	1
Opolskie	4 617	2 158	957	684	278	197	139	39	59	34	50	22
Podkarpackie	7 228	5 030	954	537	191	164	177	89	64	16	5	1
Podlaskie	8 373	3 161	2 086	1 751	773	308	183	50	44	15	2	-
Pomorskie	7 105	2 326	1 074	1 220	754	691	578	176	143	90	38	15
Śląskie	4 981	2 550	1 092	776	167	135	130	42	62	15	9	3
Świętokrzyskie	2 968	1 754	622	363	67	38	77	16	25	4	2	0
Warmińsko-mazurskie	13 468	3 237	2 116	2 885	1 988	1 331	1 104	339	239	135	64	30
Wielkopolskie	7 511	2 393	1 383	1 109	747	724	557	198	177	113	58	52
Zachodniopomorskie	16 718	5 259	2 816	2 957	1 688	1 342	1 430	605	323	146	105	47
Razem	148 021	67 725	27 763	22 805	10 441	7 178	6 400	2 299	1 793	894	500	223

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

Źródło: Dane ANR

Podobnie jak w wypadku sprzedaży, dzierżawcy nieruchomości to głównie osoby fizyczne. W 2004 roku w ten sposób zagospodarowano 108 635 ha, czyli 88,6% z ogółu wydzierżawianych gruntów rolnych Zasobu.

Przeciętna powierzchnia nieruchomości wydzierżawionych w 2004 roku wyniosła na 1 umowę 9,5 ha. W porównaniu z 2003 r., kiedy było to 10 ha nastąpił nieznaczny spadek wysokości tego wskaźnika. Ogólnie

na koniec 2004 roku na jedną umowę dzierżawną przypadają 14,2 ha.

6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

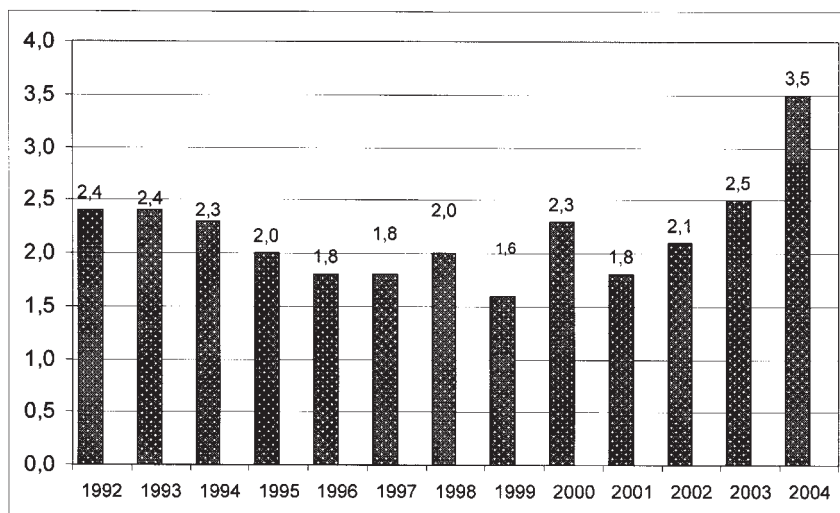
Czynsz za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych w formie przetargów. W umowach dzierżawy określa się go z reguły w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy

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 ogłaszanej przez GUS z półroczną poprzedzającego termin płatności. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko.

Pomimo różnic wynikających z indywidualnych cech dzierżawionych

Diagram 9.

Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2004 w dt pszenicy



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Tabela 16.

Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydierżawione w 2004 r. w dt pszenicy za 1 ha *

Województwo	Kwartał				Średnio w 2004 roku
	I	II	III	IV	
Dolnośląskie	4,9	4,1	5,3	4,7	4,8
Kujawsko-pomorskie	7,4	6,4	2,4	2,6	5,9
Lubelskie	1,6	4,5	2,0	1,4	2,9
Lubuskie	1,8	1,8	2,7	1,7	1,9
Łódzkie	1,0	3,7	-	-	2,5
Małopolskie	3,3	1,8	2,8	2,8	2,7
Mazowieckie	1,4	2,9	8,5	0,9	2,6
Opolskie	2,8	6,0	2,1	5,7	5,0
Podkarpackie	4,2	1,9	1,7	0,9	2,3
Podlaskie	1,8	7,3	1,5	2,2	3,7
Pomorskie	2,6	4,0	4,6	5,2	3,5
Śląskie	2,9	3,1	4,3	2,5	3,1
Świętokrzyskie	16,2	3,4	2,2	0,9	8,1
Warmińsko-mazurskie	2,8	3,6	2,8	2,4	3,0
Wielkopolskie	4,0	4,0	3,9	5,2	4,3
Zachodniopomorskie	2,4	2,9	3,0	3,5	2,8
Razem	3,5	3,5	3,2	3,3	3,5

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

Źródło: Dane ANR

Tabela 17.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydierżawione w 2004 r. wg grup obszarowych * w dt pszenicy za 1 ha *

Kwartał	Grupy obszarowe					
	średnio	do 1	1,01-9,99	10-99,99	100-299,99	300 i więcej
I	3,5	3,2	2,6	3,3	3,8	5,0
II	3,5	2,1	2,4	3,6	4,2	3,4
III	3,2	2,5	1,9	3,0	5,1	4,4
IV	3,3	1,9	2,4	3,9	3,7	2,1

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

Źródło: Dane ANR

nieruchomości rolnych (jakość gruntów, rozłóg, lokalizacja itp.), czynników koniunkturalnych i lokalnego popytu na grunty rolne, oferowany przez dzierżawców Agencji czynsz oscylował w kolejnych latach przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. Podobnie jak w wypadku cen sprzedaży, w ostatnim okresie zaobserwować można było tendencję wzrostową wysokości czynszów dzierżawnych (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 3,5 dt/ha w 2004 r.). Średni poziom czynszu uzyskiwanego za grunty rolne Zasobu w poszczególnych latach zilustrowano w diagramie 9.

Najwyższe czynsze dzierżawne w 2004 r. uzyskiwane były przez Agencję w woj. świętokrzyskim, kujawsko-pomorskim, opolskim, dolnośląskim i wielkopolskim, natomiast najniższe w woj. lubelskim, podkarpackim i łódzkim. W umowach dzierżawy zawartych w 2004 r. średni czynsz dzierżawny (3,5 dt pszenicy) w porównaniu do roku 2003 r. (2,5 dt pszenicy) wzrósł o 40%. W poszczególnych kwartałach 2004 r. przeciętny czynsz za 1 ha kształtował się następująco: I kwartał 3,5 dt (I kw. 2003 r. – 2,2 dt), w II kwartał – 3,5 dt (II kw. 2003 r. – 2,0 dt), III kwartał 3,2 dt (III kw. 2003 r. – 2,1 dt) i IV kwartał 3,3 dt (IV kw. 2003 r. – 2,3 dt). Wzrost poziomu czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez Agencję w 2004 roku, podobnie jak wzrost cen sprzedaży gruntów Zasobu, odzwierciedla większy popyt na ziemię, wynikający m.in. z uruchomienia dopłat bezpośrednich oraz z korzystniejszych niż w przeszłości warunków gospodarowania w rolnictwie.

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydierżawione w 2004 r. w poszczególnych grupach obszarowych należy stwierdzić, iż podobnie jak w 2003 r. wyższe czynsze osiągnęto z reguły w odniesieniu do nieruchomości z przedziału obszarowego od 10 ha do 99,99 ha, a niższe w przypadku nieruchomości mniejszych niż 1 ha. Ujęcie kwartalne wskazuje ponadto na duże zróżnicowanie uzyskiwanego poziomu czynszu dzierżawnego w poszczególnych okresach roku kalendarzowego.

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

7.1. Podstawy prawne

W 2004 roku, w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, istotnym zmianom uległy zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców określone w ustawie z dnia 20 marca 1920 roku.

Przed 1 maja 2004 r. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, niezależnie od kraju pochodzenia nabywcy i charakteru nieruchomości wymagało, z nielicznymi wyjątkami, uzyskania zezwolenia wydawanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Zezwolenie to wydawane było za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych – również za zgodą Ministra Rolnictwa (w związku z nowelizacją ustawy, od dnia 26 kwietnia 2004 r. Ministrowi Obrony Narodowej, a w odniesieniu do nieruchomości rolnych – Ministrowi Rolnictwa, przysługiwało prawo sprzeciwu wobec zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca).

Analogiczne zezwolenie wymagane było na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółce handlowej, która miała swoją siedzibę na terenie Polski i była właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości rolnej na terytorium Polski.

Od dnia 1 maja 2004 r. nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein) 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 oraz tzw. drugich domów (5-letni okres przejściowy).

12-letni okres przejściowy nie dotyczy cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich Euro-

pejskiego Obszaru Gospodarczego, którzy nabywają nieruchomości rolne po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona jest nieruchomość) od dnia zawarcia umowy dzierżawy, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wymóg 7-letniego okresu dzierżawy 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.

Opiniując zamiary cudzoziemców odnośnie zakupu ziemi rolniczej w Polsce, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi kieruje się następującymi kryteriami:

- związkiem wnioskodawcy z Polską – preferowane są osoby polskiej narodowości i polskiego pochodzenia oraz cudzoziemcy, którzy zawarli związek małżeński z obywatelem polskim lub uzyskali kartę stałego pobytu,
- znaczeniem działalności cudzoziemca w Polsce – zgody udzielano na przykład w sytuacji, gdy cudzoziemiec występował jako inwestor strategiczny nabywając akcje w spółkach prawa handlowego lub jedno-

osobowych spółkach skarbu państwa,

- stanowiskiem samorządu gminnego oraz lokalnych organizacji rolniczych – chodzi przede wszystkim o nabywanie gruntów dobrej jakości, dużych powierzchni oraz uzyskanie aprobaty miejscowych rolników dla takiej transakcji,
- znaczeniem działalności gospodarczej deklarowanej przez cudzoziemca dla rozwoju ekonomicznego obszarów wiejskich oraz aktywizacji społecznej i zawodowej okolicznej ludności, a także jej zgodności z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

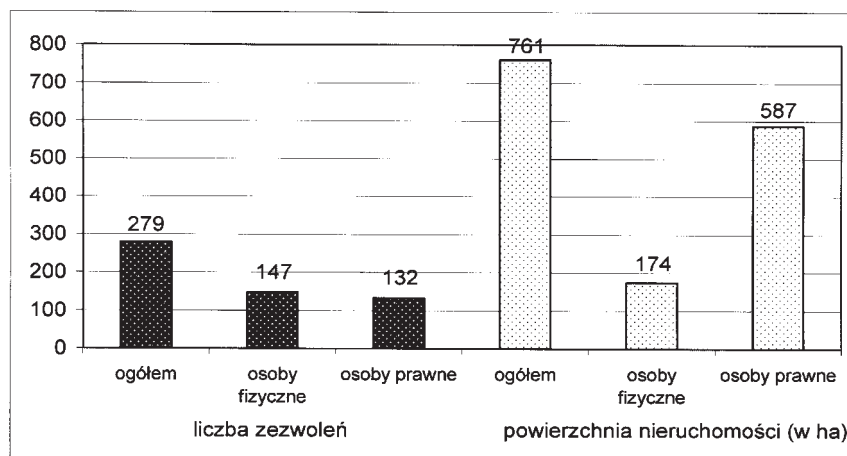
7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2004 roku cudzoziemcy uzyskali⁴ ogółem 1065 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych w Polsce o łącznej powierzchni 2 692 ha, w tym 279 zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych obejmujących powierzchnię 761 ha. Z powodu negatywnego stanowiska Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydano 38 decyzji odmownych dotyczących sprzedaży

⁴ „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2004 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.” – Warszawa, marzec 2005 r.

Diagram 10.

Zezwolenia udzielone w 2004 roku na zakup nieruchomości rolnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA

nieruchomości rolnych obywatelom innych państw.

Spośród 279 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 147 dotyczących powierzchni 174 ha udzielonych zostało osobom fizycznym, natomiast 132 dotyczących powierzchni 587 ha – osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomię-

dzy arealem dotyczącym zezwoleń uzyskanych przez osoby prawne i osoby fizyczne. W 2003 r. areal ziemi rolniczej przeznaczony na nabycie przez osoby prawne stanowił 68% ogólnej powierzchni na sprzedaż, której udzielono zgodę, natomiast w 2004 roku było to 77%.

Największa powierzchnia nieruchomości rolnych, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia

w 2004 roku, dotyczyła województw: mazowieckiego (152 ha – 20%), dolnośląskiego (86 ha – 11%), wielkopolskiego (77 ha – 10%), śląskiego (68 ha – 9%), świętokrzyskiego (65 ha – 9%), warmińsko-mazurskiego i pomorskiego (po 55 ha – 7%) oraz lubuskiego (54 ha – 7%). Struktura powierzchni nieruchomości rolnych, których dotyczyły zezwolenia MSWiA w ujęciu wojewódzkim, uległa w porównaniu z 2003 rokiem istotnym zmianom. Największe areale dotyczyły w tym okresie województw: zachodniopomorskiego (93 ha – 23%), małopolskiego (68 ha – 17%), opolskiego (44 ha – 11%) i łódzkiego (33 ha – 8%).

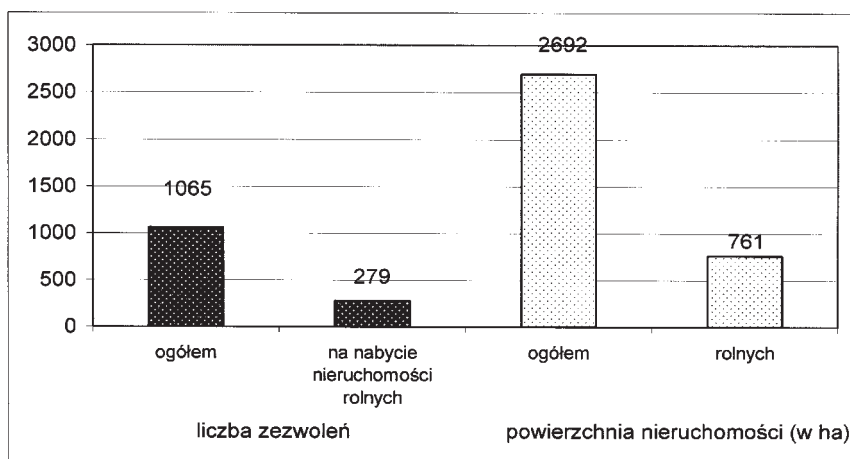
Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, najczęściej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych dotyczyło w 2004 roku osób fizycznych i prawnych pochodzących z Niemiec (112 zezwoleń na powierzchnię 285 ha), Holandii (38 zezwoleń na 219 ha), Austrii (16 zezwoleń na 29 ha), Szwecji (15 zezwoleń na 33 ha) i Francji (14 zezwoleń na 35 ha). Nie zaszły więc istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się główni inwestorzy uzyskujący zezwolenie na nabycie ziemi rolniczej. W 2003 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 44% zezwoleń dotyczących 26% powierzchni, a z Holandii 10% zezwoleń dotyczących 26% powierzchni. W 2004 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 40% zezwoleń dotyczących 37% powierzchni, a z Holandii 14% zezwoleń na nabycie 29% powierzchni.

W 2004 roku liczba wydawanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców wzrosła ponad dwukrotnie (279 w 2004 r., gdy tylko 129 w 2003 r.). W 2003 r. liczba zezwoleń była z kolei o 18% większa, niż w 2002 r. (109 zezwoleń). Istotny wzrost dotyczył także powierzchni gruntów. Zezwolenia z 2004 r. obejmowały powierzchnię 761 ha, natomiast z 2003 r. – 398 ha (wzrost o 91%). W 2004 roku, średnio na jedno udzielone zezwolenie przypadało 2,7 ha, podczas gdy w 2003 roku było to 3,1 ha.

Biorąc pod uwagę lata 2000–2004, w roku 2004 wydano najczęściej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej przez cudzoziemców, największa była również powierzchnia gruntów, których te zezwolenia dotyczyły.

Diagram 11.

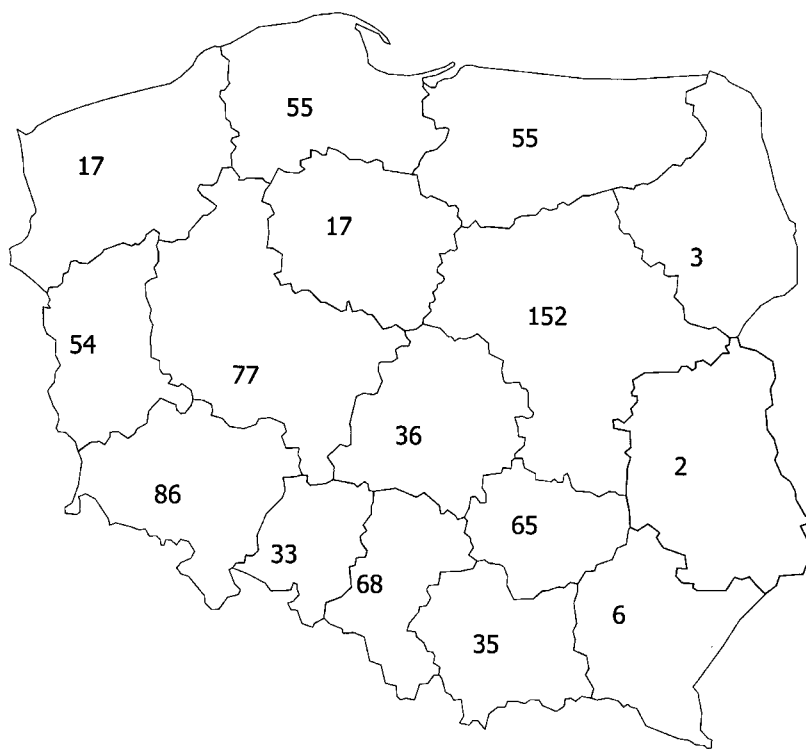
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2004 roku



Źródło: Dane MSWiA

Mapka 7.

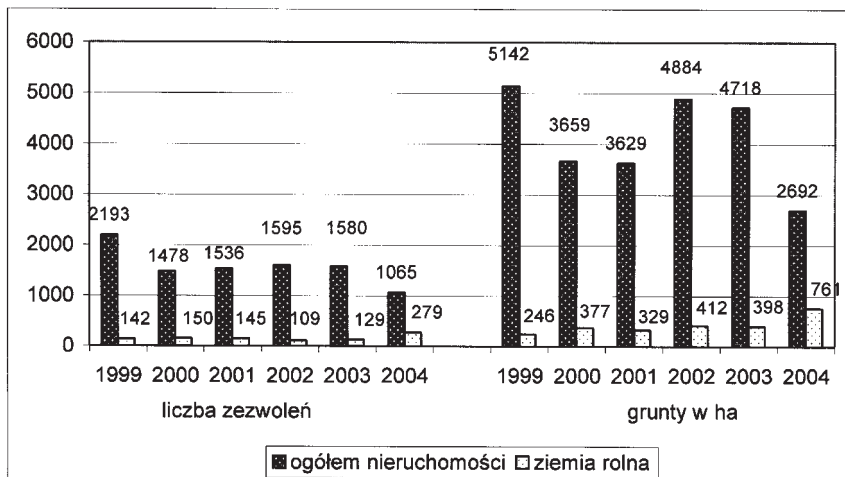
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2004 r. (w ha)



Źródło: Dane ANR

Diagram 12.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych w latach 1999-2004



Źródło: Dane MSWiA

W 2004 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń zwiększył się z 8% do 26%. Podobny, równie istotny wzrost zaobserwować można w zakresie powierzchni gruntów. Udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w ogólnej powierzchni gruntów na jakie wydano zezwolenia zwiększył się z 8% do 28%.

7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ziemi rolnej w Polsce nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również poprzez nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2004 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 173 zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, z których 172 dotyczyły nieruchomości gruntowych. Tylko w 20 przypadkach były to nieruchomości o charakterze rolniczym. Nabycząc udziały i akcje w spółkach, cudzoziemcy stali się współwłaścicielami 1337 ha ziemi rolniczej. Największa powierzchnia tych gruntów położona była na terenie województw: śląskiego (813,44 ha – 61%) i małopolskiego (357 ha – 27%).

Według kraju pochodzenia osób, które uzyskały zezwolenie na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne stosunkowo najwięcej było cudzoziemców reprezentujących kapitał holenderski (Antyle Holenderskie – 1164 ha, Holandia – 62 ha). Ich wnioski obejmowały 92% całej powierzchni, na której zakup w tym trybie uzyskano zezwolenia.

Zezwolenia odnoszące się do ziemi rolniczej obejmowały 12% wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków, jakie w 2004 roku otrzymali cudzoziemcy na zakup akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, natomiast obszar będący ich udziałem w ogól-

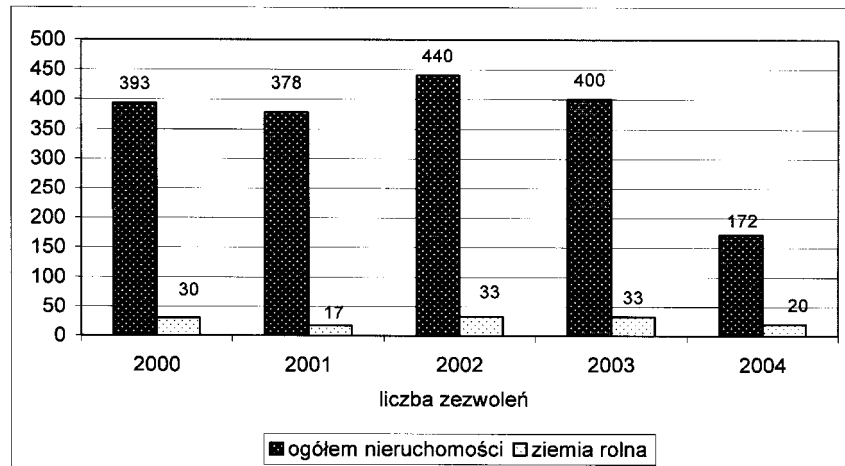
nej powierzchni nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu tych spółek wynosił 18%.

W 2004 roku, w porównaniu z 2003 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe zmniejszyła się o 57%, natomiast w odniesieniu do zezwoleń dotyczących gruntów rolnych spadek ten wyniósł 40%. W analizowanym okresie z 8% do 12% wzrósł udział zezwoleń dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie decyzji obejmujących nieruchomości gruntowe.

W analizowanym okresie nie odnotowano natomiast większych zmian dotyczących powierzchni gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji. Powierzchnia ogółem nieruchomości gruntowych zwiększyła się nieznacznie z 7280 ha w 2003 r. do 7587 w 2004 r. (wzrost o ok. 4%), natomiast nieruchomości rolnych zmniejszyła się nieznacznie z 1390 ha do 1337 ha (spadek o ok. 4%). Oznacza to, że zezwolenia na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości na terenie Polski dotyczyły w roku ubiegłym znacznie większych powierzchni. W 2003 roku na jedną transakcję przypadało średnio 18 ha, natomiast w 2004 r. – 44 ha. W grupie zezwoleń dotyczących ziemi rolniczej, wielkości te kształtowały się następująco: 42 ha w 2003 r. i 67 ha w 2004 r.

Diagram 13.

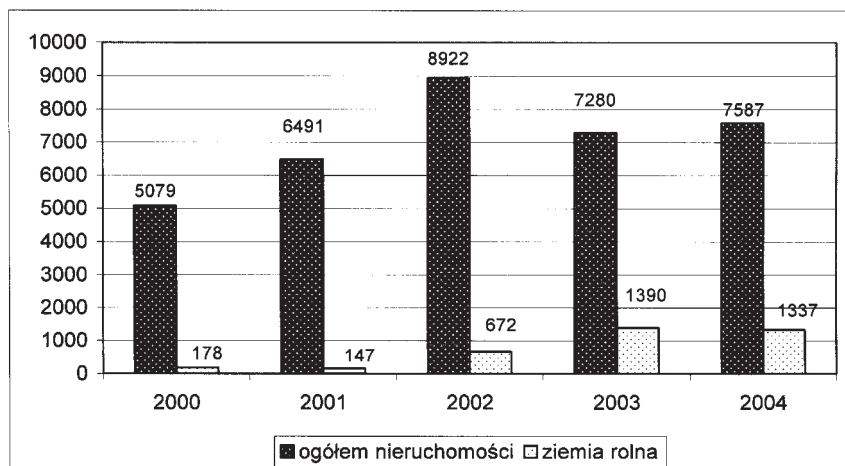
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2004)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 14.

Powierzchnia gruntów rolnych objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach w latach 2000-2004 (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

Powierzchnia gruntów, która przeszła pod kontrolę cudzoziemców w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości rolnych, była w 2004 r. ok. 1,8 razy większa, niż powierzchnia, której dotyczyły zezwolenia na nabycie ziemi rolnej (w roku 2003 relacja ta wynosiła 3,5).

Jak już wcześniej zaznaczono w związku ze zmianami w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, które weszły w życie wraz z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, cudzoziemcy – obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, mogą nabywać bez zezwolenia udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości. Ten czynnik należy brać pod uwagę przy porównywaniu danych w tym zakresie z lat 2003 i 2004.

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

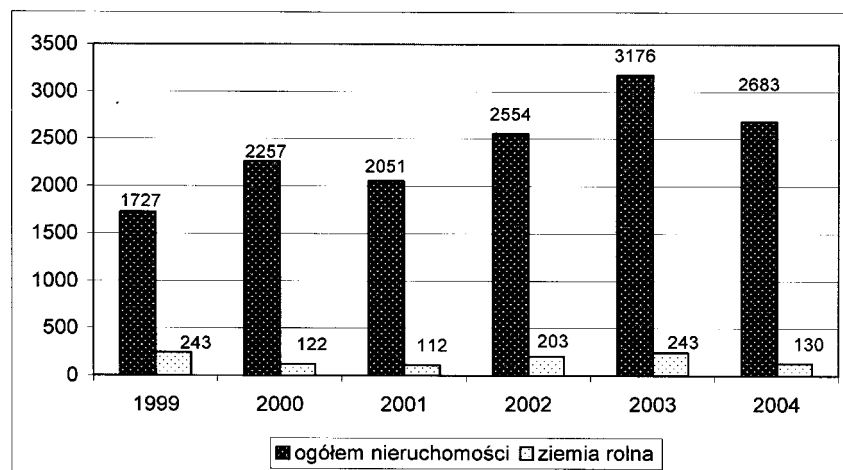
Zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Minister Spraw wewnętrznych i Administracji prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców zarówno bez zezwolenia (zezwole nie było wymagane), jak i na podstawie uzyskanego zezwolenia.

Z transakcji wprowadzonych do rejestrów w 2004 roku (3838 wpisów) wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie 2554 nieruchomości gruntowe o powierzchni 2683 ha, z których 171 stanowiły nieruchomości o charakterze rolniczym obejmujące powierzchnię 129,87 ha (niespełna 5% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2003, kiedy cudzoziemcy nabyli 243,29 ha nieruchomości rolnych, oznacza to spadek o 47%.

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub

Diagram 15.

Obszar ziemi rolnej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom w latach 1999-2004 (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

prawo użytkowania wieczystego 75 nieruchomości rolnych (w 2003 r. – 107, w 2002 r. – 100, w 2001 r. – 74) o łącznej powierzchni 82,96 ha. Osoby fizyczne nabyły 40 nieruchomości o powierzchni 33,3 ha, natomiast osoby prawne 35 nieruchomości o powierzchni 49,65 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2004 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 96 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 46,91 ha (w 2003 r. było to 73 nieruchomości o powierzchni 22,26 ha).

Udział umów dotyczących ziemi rolnej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolnej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2004 r. 44 % (dla porównania w 2003 roku – 60%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2004 r. 64% areału dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia, a w 2003 r. udział ten wynosił aż 91%. W związku z liberalizacją przepisów dotyczących nabywania nieruchomości oraz udziałów i akcji przez obywateli i przedsiębiorców z państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego, oczekiwać należy dalszego wzrostu skali nabywania nieruchomości, w tym rolnych, przez cudzoziemców bez konieczności ubiegania się o zezwolenie.

W latach 1990–2004 wydano cudzoziemcom zezwolenia na zakup nieruchomości o łącznej powierzchni 41,5 tys. ha. Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996–2004 dotyczyły powierzchni 55 tys. ha. Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź udziałów i akcji, dotyczyły 0,3 % ogólnej powierzchni kraju.

W powyższym okresie największą powierzchnię ziemi rolniczej cudzoziemcy zakupili w 1999 i 2003 roku (po 243 ha). Nieco mniej było to w 2002 roku (203 ha). W roku 2004, podobnie jak w latach 2000–2001, powierzchnia ziemi rolniczej zbyta cudzoziemcom była stosunkowo niewielka.

W 2004 roku dał się zaobserwować istotny wzrost liczby zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej. W opinii Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi mia-

ło to związek ze zwiększonym zainteresowaniem nabyciem gruntów rolnych, a także z dezaktualizacją z dniem 1 stycznia 2004 r. planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r. Dotyczyło to znacznej części powierzchni kraju. W konsekwencji część nieruchomości o faktycznie charakterze nierolnym, traktowane było w obrocie jako nieruchomości rolne, ponieważ stanowiły one według danych z ewidencji gruntów i budynków użytki rolne.

VIII. EUROPEJSKI RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

W opisie sytuacji na europejskim rynku ziemi rolniczej niezbędne jest wyróżnienie dwu grup państw:

- „starych” państw członkowskich Unii Europejskiej (UE) w skład których wchodzi: Austria, Belgia, Dania, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Luksemburg, Niemcy, Portugalia, Szwecja, Wielka Brytania, Włochy.
- państw Europy Środkowo-Wschodniej oraz wybranych państw powstałych z rozpadu ZSRR. Jest to: Albania, Bułgaria, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Rumunia, Słowacja, Słowenia, Węgry, Rosja i Ukraina.

Rynek ziemi w „starych” państwach UE.

Najczęstszym sposobem przeniesienia praw własności do ziemi w „starych” krajach UE jest ich dziedziczenie między generacjami rolników. Jednocześnie silna konkurencja wewnętrzna prowadzi do eliminacji gospodarstw posiadających mniejsze areale gruntów. Ten proces szczególnie zaznacza się zwłaszcza w rolnictwie Danii, Niemiec i Irlandii. Ziemia osób kończących działalność rolniczą służy powiększaniu obszaru innych gospodarstw, dlatego głównymi partnerami na rynku ziemi w „starych” krajach UE są czynni zawodowo rolnicy. W większości z tych krajów osoby spoza rolnictwa mają utrudniony i kosztowny dostęp do ziemi rolniczej i uzyskania statusu użytkownika bądź właściciela gospodarstwa rolnego.

Ceny ziemi. Wysoki poziom cen gruntów rolnych w krajach Europy Za-

chodniej, w porównaniu do cen ziemi w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, odzwierciedla nie tylko wartość produkcyjną ziemi, ale również jej wartość dodaną, wynikająca z samego tytułu posiadania i użytkowania ziemi. Tytuł ten umożliwia czerpanie pożytków z instrumentów wsparcia rolnic-

stwa w ramach wspólnej polityki rolnej UE i renty z lokaty kapitału w nieruchomości rolną. Wartość dodana ziemi przedstawia również wartość miejsca pracy rolnika, a często także członków jego rodziny. Te czynniki powodują, że ceny ziemi w „starych” krajach UE wykazują stale tendencje

Tabela 18.

Ceny gruntów i stawki czynszu dzierżawnego w „starych” krajach UE¹

Kraj	Rodzaj gruntu	Cena gruntu EUR/ha	Czynsz dzierżawny EUR/ha
Austria	Grunt orny	-	267
Belgia ²	Grunt orny	15 895	189
Dania ³	Grunt rolny	13 727	311
Finlandia	Grunt rolny	4 246	158
Francja	Grunt orny	3 860	132
Grecja	Grunt nawadniany	12 575	502
	Grunt bez nawodnień	5 188	-
Hiszpania	Grunt nawadniany	20 217	-
	Grunt bez nawodnień	6 014	-
Holandia	Grunt orny	37 500	500
Irlandia	Grunt rolny	13 487	378 ⁴
Niemcy ²	Grunt rolny	9 416	225
Szwecja	Grunt rolny	2 019	108
Wielka Brytania	Grunt rolny – Anglia	11 041	198
	Grunt rolny – Walia	10 058	136
	Grunt rolny – Szkocja	7 426	160
	Grunt rolny – Północna Irlandia	16 018 ²	276
Włochy	Grunt rolny	13 180	-

Źródło: Eurostat, European Real Estate Council, Royal Institution of Chartered Surveyors.

¹ Dane za rok 2002 jeżeli nie podano inaczej.

² Dane za rok 2001.

³ Gospodarstwa z budynkami (10-100 ha).

⁴ Działki gruntu ornego powyżej 20 ha.

Tabela 19.

Ceny gruntów i stawki czynszu dzierżawnego
w krajach Europy Środkowo-Wschodniej¹

Kraj	Rodzaj gruntu	Cena gruntu EUR/ha	Czynsz dzierżawny EUR/ha
Albania	Grunt rolny	520-3000	1-2 ²
Bułgaria	Grunt rolny	818	2,5-15
Czechy ³	Grunt rolny	1282	25
Estonia ⁴	Grunt rolny	275	-
Litwa	Grunt rolny	470	13
Łotwa	Grunt rolny	221	4-35
Rumunia	Grunt rolny	217	-
Słowacja	Grunt rolny	877	13
Słowenia	Grunt rolny	11620	-
Węgry	Grunt rolny	1300-1800	45

Źródła: Eurostat, Łotewski Serwis Państwowej Własności Ziemskiej, Ministerstwo Rolnictwa, Leśnictwa i Rozwoju Wsi Republiki Rumunii, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Republiki Słowacji, Organizacja ds. Wyżywienia i Rolnictwa ONZ.

¹ Dane za rok 2002 jeśli nie podano inaczej

² Czynsz za dzierżawę gruntów państwowych

³ Dane za rok 2004

⁴ Dane za rok 2003

wzrostu. Jeszcze w 1969 r. w południowo-wschodniej Irlandii można było kupić grunt rolny średnio za równowartość 310 EUR/ha. W 1976 r., tj. trzy lata po przystąpieniu Irlandii do UE grunt rolny w tym regionie kosztował 3100 EUR/ha, a w 2001 r. już 15000 EUR/ha. W Irlandii średnia cena gruntu rolnego na koniec 2004 roku wyniosła 18442 EUR/ha. W Holandii, w ciągu ostatnich 10 lat, ceny ziemi rolnej wzrosły o 100%. W Wielkiej Brytanii ceny ziemi rolnej wzrosły w 2004 r. w porównaniu do roku 2003 aż o 30%. Jednocześnie dane dotyczące wartości ziemi w poszczególnych krajach wskazują, że utrzymują się znaczące różnice w jej cenach w zależności od długości okresu przynależności do UE (tabele 18 i 19).

Dzierżawa gruntów rolnych.

W „starych” państwach UE dzierżawy są bardzo rozpowszechnioną formą użytkowania gruntów rolnych i stanowią odpowiednio (w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów rolnych) we: Francji – 65%, Belgii – 67%, Niemczech – 62%, Danii – 28%, Holandii – 25%.

W uregulowaniach prawnych „starych” państw UE można wyróżnić dwa modele dzierżaw. Pierwszy z nich umacnia trwałość dzierżawy poprzez określony przepisami minimalny okres dzierżawy (Hiszpania, Holandia, Włochy, Belgia, Francja). Dla przykładu kodeks rolny we Fran-

cji określa minimalny czas trwania dzierżawy na dziewięć lat. Po upływie tego okresu dzierżawca może wznowić dzierżawę o ile właściciel gruntu nie skorzysta z prawa odebrania dzierżawy. Czynsz dzierżawny ustalany jest w granicach „widełek” negocjowanych indywidualnie przez dzierżawców i właścicieli gruntów. W przypadku wystawienia nieruchomości na sprzedaż dzierżawca ma prawo pierwokupu. Spory z tytułu dzierżaw rozstrzygają sądy rozjemcze, w których zasiadają przedstawiciele dzierżawców i właścicieli gruntów. Z kolei w Holandii minimalny czas trwania dzierżawy wynosi 12 lat dla ziemi i budynków oraz 6 lat dla ziemi bez budynków. Umowa dzierżawy zwykłej przedłużana jest automatycznie na kolejne 6 lat. Właściciel ziemi ma prawo sprzeciwu wobec automatycznego przedłużeniu umowy jedynie za zgodą sądu. Dzierżawca posiada prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży wydzierżawianego gruntu. Maksymalna wysokość czynszu nie może przekraczać 2% wolnorynkowej ceny gruntu. Dzierżawca ma prawo wprowadzenia na swoje miejsce żony lub dziecka. Wydzierżawiający może zażądać, aby sąd sprawdził czy wprowadzana osoba ma kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa. Przestrzeganie przepisów dzierżawy należy do właściwości Rolnej Rady Kontrolnej i Trybunału Dzierżaw. Drugi model dzierżaw jest bardziej liberalny od wyżej opisane-

go i obowiązuje w Niemczech, Danii i Wielkiej Brytanii. W tych państwach jedynie wypowiedzenie umowy dzierżawy może być dokonane w przyczyn zapisanych w ustawie (zasada numerus clausus), a pozostała treść umowy dzierżawnej zależy od woli stron. W efekcie interes dzierżawcy nie jest chroniony tak, jak ma to miejsce w pierwszej grupie wymienionych krajów.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Prawie we wszystkich „starych” krajach UE występują pewne ograniczenia w obrocie ziemią. Najczęściej są to zasady ogólne odnoszące się zarówno do cudzoziemców jak i obywateli własnego kraju. W niektórych państwach wyodrębnione są przepisy dotyczące tylko cudzoziemców. Wprowadzając ograniczenia w zakupie gruntów rolnych przez obywateli innych krajów władze niektórych państw nie chciały, aby na skutek zagranicznej konkurencji doszło do nadmiernego wzrostu cen ziemi i utrudnień w jej zakupie przez ich miejscowych rolników. Jedynym państwem UE o najbardziej liberalnych przepisach regulujących nabywanie ziemi rolnej jest Wielka Brytania. W takich krajach jak: Niemcy, Belgia, Holandia, Luksemburg, Hiszpania, Irlandia, Portugalia, Francja i Włochy obcokrajowcy mogą kupować nieruchomości na identycznych zasadach jak obywatele tych państw. Nie oznacza to jednak, że mogą to robić bez żadnych ograniczeń. W niektórych z tych krajów skuteczną barierą dla nabywania gruntów rolnych przez cudzoziemców stanowią przepisy określające status zawodu i socjalny rolnika. Na przykład w Danii rolnikiem może zostać jedynie obywatel państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, posiadający wykształcenie rolnicze, pracujący osobiście i zamieszkujący w gospodarstwie rolnym. We Francji osoba kupująca ziemię rolną musi mieć co najmniej średnie wykształcenie rolnicze oraz pięcioletni staż pracy w gospodarstwie, a o wyborze najodpowiedniejszego nabywcy decydują władze lokalne. W Niemczech wybór nabywców państwowych nieruchomości rolnych dokonywany jest na podstawie przetargu ofert, a o wyborze kontrahenta decydują: ocena realności zaprezentowanego planu zagospodarowania nieruchomości oraz posiadane gwarancje banku zabezpieczającego finansową

stronę transakcji. W Irlandii wymaga-
na jest opinia Ministerstwa Przemysłu
i Handlu, że kupowana nieruchomo-
ść nie może być wykorzystywana
do prowadzenia działalności innej niż
rolnictwo. W Belgii, Holandii i Luk-
semburgu wymagane jest oświadcze-
nie właściciela gruntu, że będzie użyt-
kował ziemię zgodnie z przeznacze-
niem przewidzianym w planie prze-
strzennego zagospodarowania kraju.

Najbardziej restrykcyjne przepisy
dotyczące zakupu nieruchomości
rolnej obowiązują w Grecji, Szwecji,
Finlandii i Austrii. W Grecji cudzo-
ziemcy nie mogą, bez zezwolenia mi-
nistra obrony narodowej, kupować
ziemi na wyspach i w strefie przygra-
nicznej. W Szwecji o wyborze kandy-
data na nabywcę ziemi decydują wła-
dze lokalne po sprawdzeniu czy
transakcja nie godzi w interes spo-
łeczny oraz nie dotyczy regionu
o szczególnie wysokim popycie
na nieruchomości. W Finlandii obco-
krajowiec obowiązany jest uzyskać
zezwoleń na nabycie ziemi. Wyda-
wane jest ono wówczas, gdy transak-
cja nie podnosi ceny gruntu i nie osła-
bia szans obywateli fińskich na kup-
no podobnej nieruchomości. W Au-
strii ziemię można kupić wyłącznie
za uznaniową zgodą władz danego
landu.

Rynek ziemi w państwach Europy Środkowo-Wschodniej oraz państwach powstałych z rozpadu ZSRR.

Wspólną cechą rolnictwa krajów
Europy Środkowo-Wschodniej oraz
państw powstałych z rozpadu ZSRR,
był rozpoczęty na początku lat dzie-
więćdziesiątych ubiegłego stulecia,
proces przywracania (restytucji) pry-
watnej własności ziemi. Wynikało to
zarówno ze zmian ustrojowych jak
i z niewydolności ekonomicznej kolek-
tywnego i państwowego rolnictwa. Go-
spodarstwa państwowe i spółdzielcze
słabo reagowały na bodźce rynkowe,
co w warunkach konkurencji prowa-
dzić musiało do ich upadłości.

**Restytucja praw własności do zie-
mi** odbywała się głównie dwiema dro-
gami. Pierwsza z nich polegała
na przywróceniu praw własności
do ziemi jej byłym właścicielom lub
ich spadkobiercom (Czechy, Słowacja,
Słowenia, Węgry, Estonia, Litwa,
Łotwa). Druga droga to nadanie praw
własności do ziemi jej użytkownikom

(Albania, Bułgaria, Ukraina, Rosja).
W początkowej fazie reform w pań-
stwach nadbałtyckich (Litwa, Łotwa,
Estonia) podjęto również próbę szyb-
kiej prywatyzacji rolnictwa realizując
zasadę: „dajmy ziemię tym, którzy te-
go chcą”. Od praktyki tej odstąpiono
wraz z pojawieniem się roszczeń by-
łych właścicieli gruntów lub ich spad-
kobierców.

Na Węgrzech zazwyczaj zwracano
grunty byłym właścicielom lub ich
spadkobiercom. W przypadkach gdy
nie było to możliwe, rekompensata
utrąconego mienia (dla osób posiadają-
cych obywatelstwo węgierskie)
przebiegała w drodze emisji kuponów
(świadectw rekompensacyjnych).
Właściciele kuponów mieli
prawo udziału w przetargach na pry-
watyzowane mienie.

Proces reaktywowania prywatnej
działalności gospodarczej w rolnic-
twie Albanii polegał na oddaniu
w użytkowanie gruntów państwo-
wych pomiędzy byłych członków go-
spodarstw kolektywnych i pracow-
ników państwowych gospodarstw
rolnych. Każda rodzina otrzymała
ekwiwalentną działką gruntu orne-
go, sadu, plantacji winorośli bądź
oliwek (w przeliczeniu na członka
rodziny). W latach 1993–1994 parla-
ment Albanii uchwalił dwie ustawy
o restytucji praw własności do ziemi
dla byłych właścicieli i ich spadko-
bierców. Zapisy te przewidują moż-
liwość zwrotu tej samej lub podobnej
własności ziemi bądź rekompensatę
pieniężną za utraconą własność. Za-
kłada się, że restytucja własności
w formie fizycznej zakończona zo-
stanie do 2006 roku, natomiast re-
kompensaty finansowe wypłacone
zostaną do 2014 roku.

Prawie wszystkie z państw Europy
Środkowo-Wschodniej w zasadzie za-
kończyły już proces restytucji praw
własności do ziemi. W części z nich
celem likwidacji kolektywnej i pań-
stwowej własności ziemskiej było do-
prowadzenie do powstania sektora
gospodarstw prywatnych (Litwa, Ło-
twa, Estonia, Albania, Rumunia, Wę-
gry, Bułgaria). Przyjęcie założenia, że
restytucja praw własności do ziemi
spowoduje powstanie silnych gospo-
darstw indywidualnych okazało się,
w niektórych przypadkach, nieuza-
sadnione (Węgry, Łotwa, Estonia,
Bułgaria). Często bowiem beneficjen-
tami restytucji praw własności stały

się osoby, które utraciły związki z rol-
nictwem. Wiele małych węgierskich
gospodarstw prywatnych jest niereni-
townych stąd niektórzy beneficjenci
restytucji, chcą pozbyć się ziemi co
prowadzi do nadpodaży gruntów.
Niechciane grunty nie znajdują na-
bywców i niektórzy nowi właściciele
porzucają ziemię z braku środków,
wiedzy lub chęci do zajmowania się
rolnictwem. Celem zagospodarowa-
nia takich gruntów w 2002 roku wła-
dze Węgier powołały Państwowy Fun-
dusz Ziemi. Podobna sytuacja ma tak-
że miejsce na Łotwie.

W niektórych krajach (Czechy, Sło-
wacja, Estonia, Bułgaria) wydzielenie
prywatnych gospodarstw z dużych
gospodarstw państwowych i spół-
dzielczych stało się przedsięwzięciem
niewykonalnym z racji społecznych
(nie wszyscy beneficjenci restytucji
wyrażali chęć samodzielnego prowa-
dzenia gospodarstw) i ogromnych
kosztów takiej transformacji. W efek-
cie restytucja praw własności do ziemi
nie zmieniła istotnie struktur produk-
cyjnych gospodarstw funkcjonują-
cych uprzednio w rolnictwie tych kra-
jów. Byłe gospodarstwa państwowe
i część spółdzielni produkcyjnych
przekształciła się w spółki lub proryn-
kowo zreorganizowane spółdzielnie,
a poprzedni właściciele wydzierżawia-
ją im przejęte w posiadanie grunty.
Niewielka liczba gospodarstw prywa-
tnych w tych krajach nie doprowadziła
do powstania rynku ziemi z uwagi
na małą liczbę transakcji kupna/sprze-
daży ziemi. W Czechach, Słowacji
i Słowenii ta sytuacja przyczyniła się
do wyznaczenia cen ziemi wydzielanych
z zasobu Skarbu Państwa. W konsekwencji
w tych krajach funkcjonują dwa systemy
cen ziemi: oficjalnie dekretowany obejmujący
państwowy rynek ziemi i system cen ry-
nkowych dotyczący stosunkowo nie-
wielkiego, prywatnego obrotu ziemią.
Z kolei nadziały gruntów dla użytkow-
ników lub byłych właścicieli ziemi
w niektórych z państw (Albania, Ru-
munia) doprowadziły do powstania
drobnych gospodarstw bez realnych
widoków na poprawę ich struktury
obszarowej w przewidywalnym okre-
sie czasu.

Odmienny przebieg mają reformy
w rolnictwie Rosji i Ukrainy. Na Ukra-
inie wydano certyfikaty własności zi-
mi dla byłych członków gospodarstw
kolektywnych. Jednocześnie wyzna-
czono, że będą mogły być przedmio-

tem kupna-sprzedaży począwszy od 2007 roku. Do zakupu ziemi rolnej uprawnieni będą wyłącznie obywatele Ukrainy posiadający wykształcenie rolnicze lub doświadczenie pracy w rolnictwie. Ogłoszenie moratorium na obrót ziemią rolną do 2007 roku realnie oznacza zablokowanie rynku ziemi do tego czasu. Z kolei w Rosji uznano prawo własności do ziemi w drodze zapisu konstytucyjnego, ale nie powstały przepisy zezwalające na sprzedaż/zakup gruntów rolnych. W dekadzie lat 1992–2002 wydano certyfikaty własności udziałowej do 120 mln ha gruntów ale były gospodarstwa kolektywne zreorganizowane w kolektywno-prywatne spółki użytkują nadal 80% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Dotychczas na Ukrainie, oddano niewielką część gruntów w indywidualne użytkowanie, ale i tak znacznie więcej niż w Rosji.

Ceny ziemi. Z uwagi na różny stopień rozwoju rynków ziemi w poszczególnych krajach Europy Środkowo-Wschodniej bezpośrednie porównania poziomu cen ziemi między tymi krajami mogą mieć tylko orientacyjne znaczenie. Ze wszystkich krajów tego regionu jedynie ceny gruntów rolnych w Słowenii mają poziom porównywalny z cenami gruntów rolnych w krajach Europy Zachodniej.

Badania rynku ziemi w Czechach przeprowadzone przez Instytut Ekonomiki Rolnej Republiki Czech na 1/3 powierzchni kraju wykazały, że rynkowa cena gruntu kupowanego na cele rolne (powierzchnia działki powyżej 5 ha) wynosiła na tym obszarze w 2004 r. średnio 1150 EUR/ha (według szacunków Eurostat 1282 EUR dla całych Czech). W Estonii po akcesji do UE ceny gruntów wzrosły osiągając w 2004 roku średnio 351 EUR/ha, gdy w 2003 roku było to 275 EUR/ha.

Wartość ziemi rośnie również w krajach nie należących jeszcze do UE. W Bułgarii zanotowano wzrost transakcji zakupu i sprzedaży gruntów. Rolnicy kupują nowe grunty głównie w celu poprawy istniejącego rozłogu pól, ponieważ średnie, liczące 0,6 ha gospodarstwo bułgarskie składa się przeciętnie z pięciu kawałków gruntu. Na Litwie duży popyt na grunty spowodował, że ich cena dla roku 2004 była aż o ok. 100% wyższa niż w roku 2003. Raport rumuńskiego ministerstwa

rolnictwa wykazuje, że w pierwszym kwartale 2004 roku średnia cena ziemi przeznaczanej na cele rolne wyniosła 396 EUR/ha, czyli 55% więcej niż w 2002 roku i przewidyuje się, że w roku 2005 wzrośnie o kolejne 20% (tabela 19).

Dzierżawa gruntów. W rozpatrywanej grupie państw wyróżnić można kraje o bardzo wysokim wskaźniku dzierżaw, przekraczającym 80% ogólnej powierzchni użytków rolnych (Czechy, Słowacja), o wskaźniku dzierżaw na poziomie 50-60% (Estonia, Węgry, Bułgaria, Litwa) i udziale dzierżaw w ogólnej powierzchni użytkowanych gruntów rolnych nie przekraczającym 25% (Łotwa, Słowenia, Rumunia). W Albanii na skutek znacznego przeludnienia wsi istnieje tylko niewielki rynek dzierżaw gruntów państwowych (1,3 tys. ha gruntów w dzierżawie, przy 560 tys. ha gruntów w posiadaniu prywatnym).

W Czechach za sprawą najbardziej rozwiniętego systemu dzierżaw w Europie (95% gruntów w dzierżawie) w latach 1992–2002 zmieniło właściciela jedynie 174 tys. ha gruntów co stanowiło 0,4% ogólnego arealu użytków rolnych (średnio w roku). Regulowana wysokość czynszu dzierżawnego wynosi co najmniej 1% oficjalnej (dekretowanej) ceny gruntu, podczas gdy rynkowa wartość czynszu dzierżawnego wynosi średnio około 1,5% oficjalnej ceny gruntu. Niski poziom czynszu nie motywuje dzierżawców do zakupu ziemi stąd dzierżawy blokują obrót ziemią.

W umowach dzierżawy zawieranych na Słowacji na grunty pozostające w czasowym zarządzie państwa stawka czynszu dzierżawnego wynosi 1% oficjalnej ceny gruntu. Stawki rynkowe czynszu w rejonach najlepszych gleb (okolice Nitry) osiągają 2,5–3% oficjalnej ceny gruntu. Na Węgrzech przeciętne stawki czynszu dzierżawnego wynoszą 2–5% rynkowej ceny gruntu.

W Bułgarii w okolicach średniego upowszechnienia dzierżaw przeciętna wysokość czynszu dzierżawnego waha się od 2,5 do 15 EUR/ha, a czynsz płacony w naturze wynosi około 1 tony zboża/ha. W regionach o dużej powszechności dzierżaw wysokość opłaty czynszowej wynosi najczęściej 2,5–7,5 EUR/ha i 600 kg zboża/ha.

W Rumunii właściciele gruntów mieszkający głównie w miastach zawierają nieformalne, krótkoterminowe umowy dzierżawy (1–5 lat). Jest to istotna zmiana w porównaniu z sytuacją w okresie systemu centralnego zarządzania gospodarką, bowiem wtedy dzierżawa była zabroniona. Jednak osoba wydzierżawiająca ziemię rolną musi spełniać określone warunki – osoba fizyczna musi mieć obywatelstwo rumuńskie i posiadać kwalifikacje lub doświadczenie pracy w rolnictwie, natomiast osoba prawna musi wykazać się rumuńskim pochodzeniem i zarejestrować przedstawicielstwo swojej firmy w Rumunii.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Konsekwencją słabo rozwiniętego rynku ziemi w większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej są stosunkowo niskie ceny gruntów i obawy przed zagraniczną konkurencją. Prawie wszystkie z opisywanych krajów, które przystąpiły do UE, zastrzegły sobie siedmioletni okres przejściowy z prawem udzielania pozwoleń na zakup gruntów rolnych przez cudzoziemców (Czechy, Węgry, Litwa, Łotwa, Estonia). Problem ten jest dostrzegany również w państwach nie należących do UE. Najbardziej liberalne pod tym względem jest ustawodawstwo w Rumunii. Poprawka do konstytucji Rumunii wniesiona w 2003 roku zniosła ograniczenia na zakupy ziemi przez obcokrajowców. Jednak obecnie, ponieważ niektóre z gruntów kupowane są przez obcokrajowców w celach spekulacyjnych, rozważane jest wprowadzenie 5–7 letniego okresu przejściowego na zakup gruntów przez obcokrajowców po spodziewanym przystąpieniu Rumunii do UE. Ograniczenie to ma dotyczyć jedynie osób fizycznych, a nie zagranicznych spółek rejestrujących swoją działalność w Rumunii.

W Bułgarii obowiązuje poprawka do konstytucji zabraniająca nabywania gruntów przez cudzoziemców do 2014 roku. Powodem wprowadzenia tego zakazu był znaczny wzrost zakupu gruntów w Bułgarii przez cudzoziemców w ostatnich 5 latach (głównie przez obywateli Wielkiej Brytanii). Spółki (osoby prawne) tworzone z udziałem kapitału zagranicznego nie mają przymiotu cudzoziemkości i mogą nabywać grunty.

W Albanii cudzoziemcy nie mogą nabywać i sprzedawać gruntów, mo-

gą jednak zakładać wspólne przedsiębiorstwa użytkujące ziemię i dzierżawić grunty (na okres do 99 lat).

Jedyną możliwością pozyskania gruntów rolnych przez cudzoziemców na Ukrainie jest dzierżawa. Wyjątek stanowi nabycie prawa własności gruntu przez fizyczną osobę zagraniczną w drodze dziedziczenia, ale osoba ta musi przenieść swoje prawo własności do gruntu na inny uprawniony podmiot prawny w przeciągu jednego roku.

Problemy kreowania rynku ziemi w Rosji i na Ukrainie. Restytucja praw własności do ziemi przebiegała łatwiej w tych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie upaństwowienie bądź uspołdzielczenie prywatnej własności miało miejsce około 50 lat temu. W niektórych z tych państw (Czechy, Słowacja, Węgry) uważa się, że prywatna własność ziemi nie została wtedy zniesiona, ale jedynie zawieszona na okres rządów władz komunistycznych. Inaczej ten problem postrzegany jest w Rosji i na Ukrainie. W tych krajach nacjonalizacja i kolektywizacja ziemi przeprowadzone zostały około 80 lat temu i w tak długim okresie doprowadziło to do prawie całkowitego zaniku przedsiębiorczości w zarządzaniu prywatnym gospodarstwem rolnym. Przepisy obowiązujące w Rosji wymagają by w proces

podziału tych gruntów włączali się właściciele udziałów do gruntów rolnych i pokrywali związane z tym koszty prac geodezyjnych i rejestracyjnych. Jest to zabieg kosztowny i dlatego rosyjscy specjaliści z zakresu przeobrażeń agrarnych uważają, że wydzielanie gruntów będzie znacznie łatwiejsze w atrakcyjnej rolniczo południowo-zachodniej Rosji. W tym przypadku zakupem gruntów są zainteresowane duże spółki przetwórstwa rolno-spożywczego, podczas gdy na pozostałych terenach jest bardzo mały popyt na grunty. Samo wydzielanie gruntów może mieć sens jedynie wówczas, gdy zrealizowany zostanie projekt budowy dróg dojazdowych do gospodarstw, a często także gdy zostaną wykonane prace melioracyjne. Ludzie starsi oraz osoby, które już nie mieszkają na wsi, bądź osoby, których nie interesuje prowadzenie własnych gospodarstw nie wyrażają zainteresowania wydzielaniem gruntów przypisanych do ich świadectw udziałowych. Istnieje również problem osób, które nie ubiegały się o wydanie certyfikatów własności lub zostały pominięte w czasie akcji ich wydawania.

Rozwiązanie problemów związanych z wydzielaniem gruntów, to warunek niezbędny do uruchomienia popytu na ziemię, rozpoczęcia procesu sprzedaży udziałów, wykreowania

wartości ziemi i powstania rynku ziemi. Wydzielanie gruntów doprowadzi też do sytuacji, że we władaniu poszczególnych użytkowników znajdują się grunty o różnej wartości, co wymagać będzie wdrożenia mechanizmu kompensat i wyceny wartości gruntów.

Z uwagi na brak funkcjonującego rynku ziemi rolnej w Rosji i na Ukrainie, w tych krajach nie ma ona ceny rynkowej. Użytecznym narzędziem wyceny jej wartości może być pojęcie hektara standardowego stosowane w głęboznawczej ocenie wartości gruntów.

Z dotychczasowych analiz wynika, że w takich krajach jak Rosja i Ukraina ciągle istnieją istotne bariery w prywatyzacji ziemi i w tworzeniu samodzielnych gospodarstw. O skali trudności w uruchomieniu takich działań świadczy przykład Ukrainy: obowiązujący tam od 2002 roku kodeks ziemski stanowił, że w ciągu 3 lat władze powołają instytucje rynku ziemi (rejestr gruntów i gospodarstw rolnych, instytucję hipoteki i banku hipotecznego) jednak po trzech latach wdrażania przepisów kodeksu nie udało się wydzielić gruntów z dużych rozłogów przewidzianych do prywatyzacji, brak również instytucji zajmującej się rejestracją gruntów i hipoteką.

NOTATKI

NOTATKI

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (28) • wrzesień 2005,
2. Rynek pasz (18) • październik 2005,
3. Rynek mięsa (29) • październik 2005,
4. Rynek mleka (29) • październik 2005,
5. Rynek drobiu i jaj (28) • październik 2005,
6. Rynek zbóż (29) • listopad 2005,
7. Rynek ziemniaka (28) • listopad 2005,
8. Rynek rzepaku (28) • listopad 2005,
9. Rynek owoców i warzyw (27) • listopad 2005,
10. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (22) • grudzień 2005,
11. Popyt na żywność (6) • grudzień 2005,
12. Rynek cukru (28) • grudzień 2005,
13. Rynek ryb (4) • grudzień 2005,
14. Rynek ziemi rolniczej (9) • wrzesień 2006.

Prenumerata Analizy (1 zeszyt) w 2005 roku wynosi 20 zł.
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. (0-prefiks·22) 50-54-685, faks 827-19-60
e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>
