



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
12

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979



**ANALIZY
RYNKOWE**



GRUDZIEŃ 2009

Rasumpcja

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

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

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

AUTORZY:

prof. dr hab. Alina Sikorska

• Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •

• IERiGŻ-PIB •

Tel.: (022) 505-45-18

mgr Tomasz Ciodyk

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (022) 635-53-93

dr Andrzej Zadura

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (022) 860-65-45

mgr inż. Tomasz Zagórski

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (022) 860-65-06

mgr inż. Bogdan Buks

• Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •

• IERiGŻ-PIB •

Tel.: (022) 505-45-45

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 15.12.2009 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adameczyk, Tadeusz Chrościcki, Jan Małkowski, Bożena Nowicka, Iwona Szczepaniak,
Roman Urban (wiceprzewodniczący), Zdzisława Wiśniowska-Antonik, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie w grudniu 2010 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 roku 2008, na tle dwu poprzednich lat, sytuacja na rynku ziemi rolniczej uległa pewnemu pogorszeniu. Znalazło to wyraz przede wszystkim w mniejszej liczbie zawieranych umów kupna-sprzedaży ziemi. Ogółem odnotowano 90,4 tys. takich transakcji, tj. o 5% mniej niż w roku poprzednim.

Obserwowane w 2008 roku zmniejszenie skali obrotu ziemią rolniczą łączący należy przede wszystkim z zaznaczającą się dekoniunkturą gospodarczą. W Polsce jej symptomy uwidoczniły się głównie w drugiej połowie roku, więc w okresie największego obrotu ziemią rolniczą. Mniejsze dochody rolnicze (wskaźnik „nożyc cen” wyniósł 92 na niekorzyść produktów rolnych w stosunku do cen towarów i usług nabywanych przez rolników, gdy w 2007 wynosił on 107) powodowały, że potencjalni nabywcy gruntów nie byli skłonni płacić bardzo wysokiej ceny i bardziej rozważnie niż poprzednio odnosili koszty inwestycji do spodziewanych korzyści.

Z kolei od strony podażowej ograniczając oddziaływała zapowiedź globalnego kryzysu gospodarczego i wzrostu bezrobocia. Z dotychczasowych badań wynika, że przy podejmowaniu decyzji o zbyciu gruntów istotną rolę odgrywa stabilna sytuacja makroekonomiczna, a zwłaszcza wzrost zarobków w działach nierolniczych oraz chłonny rynek pracy stwarzający perspektywy trwałego zatrudnienia. W sytuacji braku poczucia stabilności ekonomicznej wzmoczeniu ulega funkcja asekuracyjna gospodarstw, jako zabezpieczenie podstawowego bytu rodziny. Ponadto decyzje o sprzedaży gruntów ogranicza niepewność korzyści z alternatywnej alokacji środków pieniężnych. W konsekwencji nawet osoby skłonne do

upłynnienia ziemi przesuwają realizację zamiarów do czasu poprawy koniunktury.

Niezależnie od obserwowanego w 2008 roku zmniejszenia obrotu ziemią rolniczą w formie kupna-sprzedaży gruntów, utrzymały się przestrzenne różnice w nasileniu tego zjawiska. W dalszym ciągu stosunkowo najczęściej ziemia zmieniała właściciela na terenach, gdzie w przeszłości rynek nieruchomości rolnych był ożywiany poprzez upłynnianie gruntów Zasobu Skarbu Państwa.

W 2008 roku, podobnie jak i w latach poprzednich, większość transakcji była zawierana pomiędzy osobami fizycznymi, a sprzedaż z udziałem osób prawnych (głównie ANR) obejmowała mniej niż jedną piątą takich umów. W przeliczeniu na 1000 gospodarstw średnio w 2008 roku zawarto 50 transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej (w 2007 roku było ich 55), z czego 42 stanowiły transakcje zawarte między rolnikami (poprzednio 44), a 8 było realizowanych z udziałem osób prawnych (w 2007 analogiczny wskaźnik to 11 umów na 1000 gospodarstw).

Podejmowanym przez Agencję Nieruchomości Rolnych działaniom prywatyzacyjnym w 2008 roku nie tylko nie sprzyjała dekoniunktura w rolnictwie, związana ze znacznym spadkiem cen produktów rolnych w porównaniu z rokiem 2007, ale także zjawiska pogodowe (susza). Jednocześnie tempo przekształceń własnościowych nadal hamowane było przez istotne ograniczenia wynikające m.in. z nieuregulowanej kwestii reprivatyzacji, uwarunkowań planistycznych oraz braku rozwiązań legislacyjnych aktywizujących sprze-

daż. Rozwiązanie tych problemów warunkować będzie w następnych latach zdolność Agencji do utrzymania tempa prywatyzacji oraz poziomu generowanych przychodów dla budżetu państwa.

Niekorzystne uwarunkowania makroekonomiczne oraz pogorszenie opłacalności produkcji rolniczej miały zdecydowanie silniejszy wpływ na zmniejszenie skali obrotu ziemią rolniczą niż na ograniczenie wzrostu jej ceny. Na rynku prywatnym pomiędzy 2007, a 2008 rokiem ziemia podrożała średnio o 26,8% i chociaż tempo tego wzrostu było niższe niż w poprzednim roku, kiedy ten wskaźnik wynosił 31%, to należy uznać, że własność gruntowa niezmiennie uchodziła za bardzo dobrą lokatę kapitału. Wzrost cen ziemi zaznaczył się również w kontraktach zawieranych z Agencją Nieruchomości Rolnych. W tym segmencie rynku ziemi wzrost jej średniej ceny, w 2008 r. wyniósł 28,3% w stosunku do 2007 roku.

Pewien wpływ globalnego kryzysu i wynikających stąd barier w rozwoju polskiej gospodarki uwidocznił się tylko krótkotrwale w różnicach cen ziemi pomiędzy poszczególnymi kwartałami 2008 roku.

W 2008 roku, podobnie jak i w latach poprzednich, wzrost cen ziemi był niezależny od jej jakości, przy czym, niezmiennie, stosunkowo najszybciej drożały grunty o niskiej klasie bonitacyjnej (średnio aż o 32%, gdy w grupie najlepszych o 22%). Nie zmienia to faktu, że dystans pomiędzy wartością rynkową ziemi dobrej klasy i niskiej jakościowo w dalszym ciągu był znaczący i średnio grunty o wysokiej jakości (I i II klasie bonitacji) były o 53% droższe niż ziemie

słabe (V i VI klasy). Niemniej skala rozpiętości w cenach ziemi w zależności od wskaźnika bonitacji miała tendencję do spłaszczenia, bowiem w 2007 grunty o wysokiej jakości były aż o 66% droższe od najsłabszych. W konsekwencji szybszego tempa wzrostu cen ziem słabej jakości (najtańszych) niż wysokiej klasy (najdroższych) na terenach, gdzie grunty były relatywnie tańsze, mniejsza była również rozpiętość cen ziemi.

Wzrost cen ziemi uwidocznił się na obszarze całego kraju, przy czym tempo zachodzących zmian było regionalnie bardziej zróżnicowane niż w 2007.

W 2008 roku, podobnie jak i w latach poprzednich, najwyżej ceniono grunty rolne położone na terenach wyróżniających się pod względem kultury rolnej, wysokotowarowego rolnictwa indywidualnego oraz największego skupiska zasobnych i profesjonalnie prowadzonych gospodarstw rolnych. Dla przykładu w województwie kujawsko-pomorskim cena ziemi rolniczej była o 66% wyższa niż średnio w skali kraju (w 2007 roku ta różnica wynosiła 57%), a w województwie wielkopolskim o 59% (poprzednio o 65%). Uznać zatem należy, iż utrzymuje się priorytet rolniczej działalności gospodarczej przy wyznaczaniu rynkowej wartości ziemi.

Wzrost rynkowej ceny ziemi dotyczył nie tylko transakcji kupna-sprzedaży, ale obejmował również czynsz za dzierżawę. W przypadku dzierżaw z Zasobu Skarbu Państwa w umowach zawieranych w 2008 roku wysokość cen najmu średnio wzrosła o 3% w stosunku do roku poprzedniego. W odniesieniu do dt pszenicy ta opłata uległa powiększeniu z 6,7 dt do 6,9 dt. W obrocie międzysąsiedzkim ceny dzierżaw powiększyły się średnio o 23%.

Obserwowanemu w 2008 roku zmniejszeniu skali rynkowego obrotu ziemią rolniczą towarzyszył wzrost zmian własności nieruchomości rolnych o charakterze nierynkowym (głównie rodzinnym). W opisywanym okresie notariaty odnotowały 78 tys. umów zmian własności nieruchomości rolnych o charakterze nierynko-

wym. W stosunku do 2007 roku liczba takich transakcji zwiększyła się o ponad 16%. W konsekwencji średnia liczba umów notarialnych dotyczących zmiany właściciela ziemi na zasadach nierynkowych wynosiła 43 na 1000 gospodarstw (gdzie w 2007 roku było ich 37), co oznacza, że było ich tylko o 14% mniej niż transakcji o charakterze rynkowym (w 2007 roku analogiczny wskaźnik stanowił 33%).

Odrębne regulacje dotyczą sprzedaży ziemi cudzoziemcom. W 2008 roku, podobnie jak w roku 2007, w tym zakresie widoczne były skutki zmian ustawowych, jakie weszły w życie wraz z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Ułatwiły one nabywanie nieruchomości przez obywateli państw należących do Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz wyznaczyły zasady nabycia gruntów bez konieczności uzyskania zgody na taką transakcję. W konsekwencji rok 2008 był kolejnym okresem, kiedy obniżeniu uległa liczba wydanych zezwoleń dotyczących nieruchomości gruntowych (2006 – 532, 2007 – 525, 2008 – 514), przy czym powierzchnia wynikająca z tych zezwoleń (1285 ha w 2008 r.) była zdecydowanie większa, niż w dwóch poprzednich latach (2006 – 575 ha, 2007 – 436 ha).

Faktycznie zawarte transakcje uwidocznione w rejestrze MSWiA wykazały, że skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców nadal nie była znacząca. Powierzchnia zakupiona w 2008 roku wynosiła 384 ha i kształtował się na podobnym poziomie jak w poprzednim okresie (523 ha w 2006 r. i 346 ha w 2007 r.).

Na tle sytuacji na rynku nieruchomości rolnych w Polsce, w innych państwach Europy Środkowo-Wschodniej obrót ziemią rolniczą jest głównie zdeterminowany zastosowanym modelem restytucji. Na skutek upływu kilkudziesięciu lat od momentu kolektywizacji lub upaństwowienia prywatnych gruntów rolnych, w wielu przypadkach fizyczne odzyskanie utraconego gruntu okazało się niemożliwe, stąd w niektórych krajach EŚW stosowano równoległe zamienne nadziały gruntu lub rekompensaty pieniężne. W części z tych państw wdrożone modele resty-

tucji nie zapewniły dotychczas beneficjentom transformacji w pełni realnej własności, a zwłaszcza swobody obrotu gruntami rolnymi.

W niektórych krajach restytucja polegała na wydawaniu certyfikatów (świadczeń udziałowych) do własności gruntów, częstokroć o geodezyjnie niewyodrębnionej lokalizacji, a nie na fizycznym nadziale gruntu. Inne z krajów EŚW zdecydowały się na prowadzenie uzasadnionej względami politycznymi lub gospodarczymi wyprzedaży gruntów Skarbu Państwa. Przyjęto zasadę, że te nieruchomości będą gromadzone w funduszu ziemi przede wszystkim z przeznaczeniem na cele komasacji oraz cele publiczne (budowa dróg, inwestycje komunalne itp.). Po zaspokojeniu wymienionych celów pozostała część gruntów ma zostać sprzedana rolnikom.

Z kolei w państwach z udziałową restytucją praw własności do gruntów rolnych bądź nie podjętą akcją restrukturyzacji (podziału) dużych przedsiębiorstw rolnych wcześniejsze struktury organizacyjne użytkowania gruntów w rolnictwie uległy stabilizacji. W takich przypadkach beneficjenci restytucji z braku innej opcji zostali niejako zmuszeni do wydzierżawienia swojej własności jej dotychczasowym użytkownikom. Dlatego model rolnictwa z dominacją gospodarstw wielkoobszarowych występujący w niektórych krajach EŚW jest silnie skorelowany z udziałem gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni użytkowanych gruntów rolnych. Transformacja ustrojowa własności gruntów rolnych w krajach EŚW okazała się zatem odmienna od historycznie ukształtowanej europejskiej tradycji dzierżaw, gdzie właściciele wielkoobszarowych posiadłości ziemskich wydzierżawiają swoje grunty mniejszym użytkownikom ziemi.

Niezależnie od ciągle widocznych różnic w funkcjonowaniu rynku ziemi w poszczególnych państwach europejskich należy przewidywać, że w dłuższych okresach czasowych nasili się proces konwergencji, który wymuszać będzie presja konkurencyjności i konieczność przyspieszenia prorozwojowych przemian strukturalnych.

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

The situation on agricultural land market deteriorated in 2008 as compared to two previous years. It translated mainly into the smaller number of concluded land purchase and sale contracts. In total, 90.4 thousand such transactions were registered, i.e. 5% less than in the previous year.

Reduced scale of agricultural land turnover observed in 2008 is related mainly to the economic slump. In Poland, its symptoms became noticeable mostly in the second half of the year, i.e. in period of the highest agricultural land turnover. Lower agricultural incomes (indicator of “price scissors” totalled 92 to the disadvantage of agricultural products in relation to prices of goods and services purchased by farmers, as compared to 2007 when it amounted to 107) caused that potential buyers of land were not willing to pay a very high price and more cautiously than before analysed investment costs against to anticipated benefits.

The announcement of global economic crisis and unemployment growth had a restricting effect on the supply. Hitherto research indicates that a stable macroeconomic situation plays an important role land purchase decision-making process, especially in terms of increase of income in non-agricultural sectors and receptive labour market which creates perspectives for permanent employment. Due to the feeling of the absence of economic stability, the protective function of farms as the protection of basic family livelihood is becoming more and more important. Moreover, decisions regarding sale of land are bound by uncertainty pertaining to benefits from alternative allocation of funds. In consequence, even persons

willing to sell the land postpone their decisions until economic situation improves.

Regardless of decreasing agricultural land turnover in a form of purchase and sale of land observed in 2008, spatial differences remained the same in terms of intensity. The land still changed owners most often on territories where the agricultural property market was stimulated in the past through the sale of land from the Treasury resources.

In 2008, similar to previous years, most transactions were concluded between natural persons, while the sale with participation of legal persons (mainly the Agricultural Property Agency) included less than one fifth of such agreements. The average of 50 transactions for purchase-sale of agricultural land was concluded per 1000 farms in 2008 (in 2007 it was 55), including 42 transactions concluded between farmers (previously: 44), while 8 were concluded with participation of legal persons (11 agreements per 1000 farms in 2007).

Privatisation activities carried out in 2008 by the Agricultural Property Agency were favoured not only by the economic slump in agriculture connected with significant drop in prices of agricultural products in relation to 2007, but also by weather conditions (drought). At the same time, the rate of proprietorial changes was still hindered by significant limitations resulting inter alia from unregulated privatisation issues, planning conditions and the lack of legislative solutions constituting incentives for sale. Solutions to these problems will determine the ability of the Agency to

maintain the privatisation rate and the level of generated income to the State budget in coming years.

Unfavourable macroeconomic conditions and deterioration of agricultural production profitability had significantly stronger effect on reducing the scale of agricultural land turnover than on restricting the increase in its price. The land went up in price by 26.8% on the private market between 2007 and 2008 and although the rate of this increase was lower than in the previous year, where this indicator amounted to 31%, it should be recognised that land property was still considered a very good capital investment. The increase in land prices was also emphasized in contracts concluded with the Agricultural Property Agency. In this segment of land market the increase in average price in 2008 was 28.3% in relation to 2007.

Certain effect of the global crisis and the resulting barriers for development of Polish economy became visible only temporary in differences of land prices between respective quarters of 2008.

In 2008, similar to previous years, the increase in land prices was independent of its quality, while still, the land with low soil quality class went up in price relatively the fastest (by as much as 32% on average, while in the group of the best by 22%). It does not change the fact that the distance between the market value of good class soil and low quality soil was still significant and high quality soil (I and II soil quality class) was more expensive by 53% than weak soil (V and V soil quality class). Nevertheless, the range of soil prices in relation to the indicator of soil quality class tend to

even-out, because high quality land were more expensive in 2007 by 66% than the weakest. As a consequence of a faster rate of increase in prices of low quality land (the least expensive) than high quality land (the most expensive) on terrains where land was relatively cheaper, the range of land prices was also smaller.

The increase in land prices was visible in the whole country, but the rate of changes was more regionally varied than in 2007.

In 2008, similar to previous years, the agricultural land, located on terrains distinguished in terms of agriculture, large scale individual agriculture and the biggest concentration of wealthy and professionally conducted farms, was valued the most. For example, in Kujawsko-Pomorskie Voivodeship, the price of agricultural land was higher by 66% than the country's average (in 2007 the difference was 57%), and in Wielkopolskie Voivodeship by 59% (previously 65%). Therefore, it should be considered that the priority of agricultural economic activity is maintained when calculating the market value of land.

The increase in market price of land pertained not only to transactions of purchase-sale, but also included lease fees. In the case of lease from Resources of the Treasury in contracts concluded in 2008, the prices of lease grew by 3% on average in relation to the previous year. In relation to wheat at this payment was increased from 6.7 dt to 6.9 dt. In neighbour turnover, the prices of lease increased by 23% on average.

The reduction of scale of agricultural land market turnover, observed in 2008, was accompanied by the increase of changes in ownership of non-market agricultural properties mainly of family character). In the described period, notary offices registered 78 thousands contracts for changing ownership of agricultural non-market

property. In relation to 2007, the number of such transactions increased by over 16%. In consequence, the average number of notarial contracts pertaining to change of land owner on non-market principles was 43 per 1000 farms (37 in 2007), which means 14% less than market transactions (33% in 2007).

Separate regulations pertain to sale of land to foreigners. In 2008, similar to 2007, the effects of statutory changes which came into force before Poland's accession to the European Union were visible within this range. They facilitated purchase of properties by citizens of States belonging to the European Economic Area and determined the principles for purchasing land without the necessity of approval for such transaction. As a consequence, 2008 was another period in which the number of issued permits pertaining to land properties decreased (2006 – 532, 2007 – 525, 2008 – 514), while the area resulting from these permits (1285 ha in 2008) was significantly larger than in two previous years (2006 – 575, 2007 – 436 ha).

Indeed, concluded transactions displayed in the registry of the Ministry of Interior and Administration indicated that the scale of purchasing agricultural land by foreigners was still no significant. The area purchased in 2008 was 384 ha and was similar to previous period (523 ha in 2006 and 346 ha in 2007).

The agricultural land turnover in Central and Eastern Europe is mainly determined by the applied model of restitution against the situation on Polish agricultural property market. As a result of several dozen years passing since the time of collectivization and nationalisation of agricultural land, in many cases, physical recovery of lost land proved to be impossible, that is why in some countries from Central and Eastern Europe alternative allotments of land and financial refunds were applied. In some of these countries, applied models of restitutions did not provide beneficiaries of the trans-

formation with completely real ownership, and especially with the freedom of agricultural land turnover.

In some countries, the restitution consisted in issuing certificates (shares certificates) for land ownership, often without geodetic separation of localisation, and not on physical allotment of land. Other countries from Central and Eastern Europe decided to conduct the sale of land owned by the State Treasury due to political or economic considerations. The principle was adopted that properties will be collected in the land fund, mainly for the purpose of land consolidation and for public purposes (road construction, municipal investments etc.). After meeting the above goals, the remaining part of land will be sold to farmers.

In turn, in countries with shared restitution of agricultural land ownership rights or without restructuring (division) of big farm enterprises, the previous organisational structures of using land in agriculture were stabilised. In such cases, beneficiaries of restitution, due to the lack of other option, were to some extent forced to lease their property to those who used it to date. That is why the model of agriculture with the dominance of large area farms appearing in some countries of the Central and Eastern Europe is strongly correlated with the share of leased land in the total area of farmland. Political transformation of agricultural land ownership in the countries of Central and Eastern Europe proved to be different than historically formed European tradition of lease, where owners of large area properties lease their land to smaller users of land.

Regardless of still visible differences in functioning of the land market in individual European countries, it should be envisaged that the process of convergence will intensify in a longer perspective and will be forced by the pressure of competitiveness and necessity to accelerate pro-development structural changes.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE¹

Po wzroście produktu krajowego brutto w IV kwartale 2008 r. tylko o 3,0%, rok 2009 przyniósł dalsze znaczne osłabienie aktywności w wielu obszarach naszej gospodarki. W okresie styczeń-wrzesień 2009 r. PKB był zaledwie o 1,2% większy niż rok temu. W wyniku silnej bariery popytowej zmniejszyła się produkcja przemysłu. Niższe niż przed rokiem były obroty handlowe z zagranicą. Stagnacja objęła sprzedaż detaliczną. Spadły przewozy ładunków wszystkimi rodzajami transportu. Wzrosły zapasy u producentów i w handlu. Zmalała liczba nowo utworzonych miejsc pracy. Mimo to skala osłabienia koniunktury i jego skutków była w Polsce mniejsza niż w innych krajach europejskich.

Z otoczenia zewnętrznego Polski napływało coraz więcej informacji, że załamanie globalnych trendów wzrostowych jest znacznie większe niż można było się spodziewać. Z najnowszych danych Komisji Europejskiej wynika, że w 2009 r. PKB krajów członkowskich zmniejszył się o 4%, wobec wzrostu o 0,8% w 2008 r., a prawie wszędzie utrzymywała się będzie recesja, tym groźniejsza, że działania mające na celu ożywienie popytu, prowadziły do szybkiego narastania nierównowagi wewnętrznej i zewnętrznej poszczególnych krajów.

Silne tendencje recesyjne dotknęły także takie potęgi gospodarcze, jak Stany Zjednoczone (spadek PKB o 2,9%), Japonię (spadek o 5,3%), a także Rosję (o 8,5%). W rezultacie w skali ogóln światowej PKB w 2009 roku zmniejszył się o 1,1%.

Globalne zawirowania dotkliwie uderzyły w nasz kraj, a destrukcyjny ich wpływ dotyczył głównie sfery realnej, w tym przede wszystkim przemysłu. Produkcja przemysłu już w IV kwartale 2008 r. była o 6,3% mniejsza niż rok wcześniej, a w okresie styczeń-październik 2009 roku spadek wyniósł 5,4%. Największe załamanie dynamiki wystąpiło w branżach związanych z eksportem oraz uzależnionych od finansowania ze-

wewnętrznego (drogi i trudno dostępny kredyt). Przedsiębiorstwa sygnalizowały coraz większe ograniczenia krajowych i zagranicznych zamówień oraz szybki przyrost zapasów wyrobów gotowych.

Przemysł spożywczy był jednym z nielicznych działów, w których odnotowano wzrost produkcji. W okresie styczeń-październik 2009 r. produkcja artykułów spożywczych była o 3,7% większa niż przed rokiem.

Pogorszyła się sytuacja w budownictwie. W okresie 10 miesięcy 2009 r. produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się o 4,4%, wobec wzrostu o 14,4% rok wcześniej. Dalsze możliwe osłabienie trendu tej produkcji potwierdzają dane o obniżaniu się portfela zamówień.

Coraz gorszy był klimat dla prowadzenia działalności inwestycyjnej. W okresie styczeń-wrzesień 2009 r. nakłady brutto na środki trwałe były o 1,4% mniejsze niż przed rokiem, a stopa inwestycji (relacja nakładów brutto na środki trwałe do PKB) wyniosła 21,4%, podczas gdy w całym 2009 roku 22,1%. Najbliższe miesiące mogą przynieść dalsze osłabienie dynamiki inwestowania na skutek coraz gorszej sytuacji finansowej firm oraz trudności w dostępie do takich środków z systemu bankowego.

Od początku 2009 r. na dynamikę polskiego eksportu negatywnie wpływał niski popyt zagraniczny, determinowany utrzymującymi się tendencjami recesyjnymi oraz działaniami protekcjonistycznymi, zmierzającymi do ochrony rynku wewnętrznego. Skalę importu natomiast ograniczało zmniejszające się zapotrzebowanie na relatywnie drogie dobra zaopatrzeniowe, oferowane przez zagranicznych dostawców.

W skali całego roku przewidywany jest większy spadek importu niż eksportu, w rezultacie czego znacznie zmniejszyć się może ujemne saldo obrotów towarowych. Sygnalizują to już wyniki dziewięciu miesięcy, kiedy to eksport liczony w EUR był o 21,6% mniejszy niż przed rokiem, a import o 29,5%. W porównaniu

z analogicznym okresem 2008 r. ujemne saldo zmalało trzykrotnie, wynosząc 6,1 mld EUR.

Eksport produktów rolno-spożywczych osiągnął w okresie styczeń-wrzesień 2009 r. 8,3 mld EUR (spadek o 1,4% w porównaniu z analogicznym okresem 2008 r.), a import 6,6 mld EUR (spadek o 8,3%). Dodatkowo saldo wyniosło 1,7 mld EUR.

Roczne tempo wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniosło w październiku 3,1%, kształtując się poniżej górnej granicy odchylenia od celu inflacyjnego NBP (3,5%).

W październiku 2009 r. wzrost cen żywności, w skali dwunastomiesięcznej, wyniósł 2,9% i należał do najwyższych w UE. Czynniki decydującymi o tym była, z jednej strony, ograniczona krajowa podaż niektórych artykułów rolno-spożywczych, z drugiej zaś – drogi, na skutek deprecjacji złotego, import żywności.

W październiku 2009 r. średnie ceny większości podstawowych produktów rolnych, oprócz żywa wołowego były niższe niż przed rokiem. Szczególnie znacznie staniało w skupie żyto (o 24% w porównaniu z październikiem 2008 r.). Tańsze były także ziemniaki (o 1,3%), pszenica (o 2,3%) i żywiec wieprzowy (o 2,4%). Za żywiec wołowy płacono o 11% więcej.

Spadek aktywności gospodarczej spowodował negatywne zmiany na rynku pracy już w końcu 2008 r. Sytuacja pogorszyła się znacznie w 2009 r. W końcu października stopa rejestrowanego bezrobocia wyniosła 11,1%, wobec 8,8% w październiku 2008 r.

W warunkach pogarszających się perspektyw na rynku pracy, zmniejszyła się presja na wzrost wynagrodzeń. W okresie styczeń-październik 2009 r. przeciętna płaca w sektorze przedsiębiorstw była realnie o 1,1% wyższa niż przed rokiem, wobec wzrostu o 5,8% w całym 2008 r.

Niższa dynamika wynagrodzeń, w połączeniu ze spadkiem dochodów gospodarstw domowych działających

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

na własny rachunek (w okresie styczeń-wrzesień 2009 r. wynik finansowy netto firm był o 6% niższy niż rok temu), stanowiły silną barierę dla popytu konsumpcyjnego. Nie bez znaczenia dla konsumpcji była też malejąca dostępność związanych z nią kredytów, jak też wysokie obciążenia gospodarstw domowych, z tytułu obsługi wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Impulsem podtrzymującym spożycie, poza obniżką podatków od osób fizycznych, stała się natomiast coroczna waloryzacja świadczeń emerytalno-rentowych, oparta o wskaźnik inflacji, powiększony o 20% realnego przyrostu wynagrodzeń w gospodarce narodowej. W okresie styczeń-październik 2009 r. emerytury i renty pracownicze wzrosły realnie o 4,4%.

W rezultacie tych uwarunkowań spożycie indywidualne było w okresie styczeń-wrzesień 2009 r. o 2,4% większe niż przed rokiem (w 2008 roku wzrost wyniósł 5,9%), a w skali całego roku może się zwiększyć o ok. 2%. Gospodarstwa domowe zmuszone będą stopniowo dostosowywać poziom konsumpcji do zmniejszającego się przyrostu siły nabywczej dochodów.

Zmiany w dynamice konsumpcji znajdują odzwierciedlenie w sprzedaży detalicznej, która w przedsiębiorstwach o liczbie pracujących powyżej 9 osób wzrosła, w cenach stałych, w okresie styczeń-październik 2009 r., zaledwie o 1,8%.

Coraz trudniejsza jest sytuacja budżetu państwa. Deficyt po 10 miesiącach 2009 r. wyniósł 24,0 mld zł, stanowiąc 88% rocznych założeń znowelizowanej ustawy budżetowej.

Na skutek trudności budżetowych znacznie szybszy niż w latach poprzednich jest przyrost państwowego długu publicznego, którego relacja do PKB przekroczyła w 2009 roku 50%, tj. pierwszy próg ostrożnościowy, określony w ustawie o finansach publicznych. Przekroczenie kolejnego progu (55% PKB), co grozi już w 2010 r., równoznaczne jest z ogromnymi restrykcjami w kształtowaniu wydatków w następnych latach.

II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

2.1. Uwarunkowania prawne

W 2008 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, podstawowym aktem prawnym określającym zasady funkcjonowania rynku ziemi rolniczej była ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązująca od 2003 roku. Wyznacza ona górną granicę wielkości rodzinnego gospodarstwa rolnego (do 300 ha UR), a przede wszystkim ustanawia uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych jako głównej instytucji nadzorującej obrót gruntami rolnymi. W myśl tej ustawy Agencja kontroluje cały obrót ziemią rolniczą (głównie poprzez ustawową możliwość skorzystania z prawa pierwokupu), jednak w rzeczywistości jej rola dotyczy przede wszystkim gospodarowania gruntami pochodzącymi z Zasobu Skarbu Państwa.

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

Od 2007 roku pod względem organizacyjnym Agencja Nieruchomości Rolnych podlega Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi (poprzednio było to Ministerstwo Skarbu Państwa). Wprowadzona zmiana miała przede wszystkim na celu wzmocnienie znaczenia Agencji w realizacji polityki państwa na rzecz przemian agrarnych.

Przy określeniu prawnych zasad gospodarowania gruntami rolnymi należy brać pod uwagę, że dystrybucja zasobów ziemi nie dokonuje się wyłącznie w obrębie produkcji rolnej. W myśl obowiązującej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 roku z późniejszymi zmianami, wszelkie dokonania dotyczące zmian w formach użytkowania gruntów (odrolnienie) muszą być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, za którego przygotowanie odpowiedzialne są zarządy samorządów lokalnych, a uchwała go rada gminy. W kompetencji władz lokalnych jest jednak tylko wyłączenie z rolniczego użytkowania gleb najłagodniejszych, tj. V i VI klasy bonitacyjnej. Określenie odmiennego niż rolniczy, sposobu zagospodarowania dla gruntów o wyższej jakości wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – w przypadku gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projek-

towny do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha, bądź marszałka województwa po zasięgnięciu opinii izby rolniczej – w przypadku gdy są to użytki rolne klasy IV.

Powyższe procedury w znacznym stopniu ograniczają i utrudniają eliminację dobrych gleb z rolniczego użytkowania. Niemniej jest ona możliwa i dokonywana – zwłaszcza na terenach gmin położonych w sąsiedztwie dużych miast. Podstawę prawną takich działań stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Należy nadmienić, iż zwiększenie konwersji gruntów na cele nierolnicze automatycznie przyczynia się do wzrostu dochodów budżetowych, ponieważ podatki od nierolniczej działalności gospodarczej oraz niewykorzystanych rolniczo nieruchomości gruntowych i budynków znacznie przewyższają podatek rolny. Taka sytuacja powoduje, że od strony właściciela ziemi jest on zainteresowany zamianą formy użytkowania gruntów na nierolniczą jedynie w przypadku, gdy przeznacza je do upłynnienia. Zatem istniejący system fiskalny, podobnie jak bardzo tanie ubezpieczenie społeczne KRUS, oddziałuje ograniczająco na procesy przeobrażeń w obrębie struktur rolniczych, co przekłada się na sytuację na rynku ziemi rolniczej, a zwłaszcza na ograniczenia podaży.

Elementem rynku ziemi rolniczej, który podlega oddzielnemu ustawodawstwu jest zakup gruntów przez cudzoziemców, bowiem napływ kapitału zagranicznego może być realizowany poprzez popyt osób prawnych i fizycznych z innych państw na nieruchomości gruntowe zarówno przeznaczone na cele produkcji rolniczej jak i inwestycje nierolnicze.

W Polsce nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców reguluje ustawa z 24 marca 1920 roku, która nakłada szereg wymagań jakie spełnić musi obcokrajowiec nabywający grunty rolnicze. Równocześnie wraz z przystąpieniem Polski do UE zaczęły obowiązywać znowelizowane przepisy dotyczące zakupu ziemi. Wprowadzone w 2004 roku zmiany ułatwiały nabywanie nieruchomości na terenie Polski przez obywateli państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein). Zgodnie z nowymi ustaleniami transakcje nabywania ziemi nie wymagają zezwolenia w przypadku, gdy obcokrajowcy dzierżawili wcześniej ziemię i osobiście ją użytkowali przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od województwa).

2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Obok uwarunkowań prawnych, na sytuację na rynku ziemi rolniczej oddziałują czynniki o charakterze ekonomicznym. Wiążą się one nie tylko z aktualną koniunkturą w rolnictwie, ale także z przeobrażeniami zachodzącymi w ramach całej gospodarki narodowej tym bardziej, że procesy globalne z zasady silnie oddziałują na zmiany zachodzące w obrębie struktury rolnictwa. Obok prowadzenia działalności produkcyjnej motywacją posiadania nieruchomości rolnej może być również chęć korzystnej lokaty kapitałów, zwłaszcza gdy ceny ziemi rosną szybciej niż oprocentowanie lokat bankowych. Podobna kalkulacja dotyczy sytuacji, gdy właściciel ziemi przeznacza ją do oddzierżawy. Współcześnie coraz silniej zaznacza się proces konwersji gruntów rolnych na potrzeby nierolnicze (budownictwo mieszkaniowe, autostrady itp.). W związku z tym nabywanie ziemi rolniczej zwłaszcza niskiej jakości może być motywowane zamiarem jej późniejszego odrolnienia.

Na motywację posiadania ziemi rolniczej oraz sposób jej zagospodarowania silnie oddziałuje również polityka gospodarcza państwa. W Polsce w ostatnich latach istotne znaczenie miały zwłaszcza bezpośrednio dopłaty gruntowe z tytułu rolniczego użytkowania ziemi. Należy również przewidywać, że na stosunek do posiadania ziemi stopniowo coraz bardziej oddziaływać będą również specjalne programy rolno-środowiskowe mające na celu propagowanie korzyści z takich sposobów zagospodarowywania ziemi, które będą sprzyjały zachowaniu walorów przyrodniczych obszarów wiejskich.

W 2008 roku uwarunkowania ekonomiczne oddziaływały niekorzystnie na rynek ziemi rolniczej. Choć w warunkach Polski symptomy dekonunktury gospodarczej uwidoczniły się głównie w drugiej połowie roku, to należy brać pod uwagę, że większość obrotu ziemią rolniczą dokonuje się po zbiorach, a wtedy już było wiadomo, że 2008 rok nie będzie dla rolnictwa tak korzystny jak poprzedni. Mniejsze dochody rolnicze (wskaźnik „nożyc cen” wyniósł 91,8 na niekorzyść produktów rolnych w stosunku do cen towarów i usług nabywanych przez rolników, gdy w 2007 wynosił on 107,2) powodowały, że potencjalni nabywcy gruntów z mniejszą determinacją dążyli do zawarcia umowy kupna-sprzedaży i bardziej rozważnie niż poprzednio odnosili koszty inwestycji do spodziewanych korzyści.

Z kolei od strony podażowej ograniczająco oddziaływała zapowiedź globalnego kryzysu gospodarczego i wzrostu bezrobocia. Z dotychczasowych badań wynika, że przy podejmowaniu decyzji o zbyciu gruntów istotną rolę odgrywa stabilna sytuacja makroekonomiczna, a zwłaszcza wzrost zarobków w działach nierolniczych oraz chłonny rynek pracy stwarzający perspektywy trwałego zatrudnienia. W sytuacji braku poczucia stabilności ekonomicznej zwiększa się funkcja asekuracyjna gospodarstw, jako zabezpieczenie podstawowego bytu rodziny. Ponadto trudny wybór form alokacji środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży gruntów i niepewność korzyści z tego tytułu powodują, że nawet osoby utrzymujące się ze źródeł nierolniczych nie są skłonne do wyzbywania się niewykorzystanej produkcyjnie własności.

Aczkolwiek wszystkie wymienione czynniki oddziaływały ograniczająco na obrót ziemią rolniczą w 2008 roku, to równocześnie należy podkreślić, że w dalszym ciągu stanowiła ona atrakcyjną lokatę kapitału, a obok niekorzystnego wpływu załamania gospodarczego do inwestowania w ziemię niezmiennie motywowały dopłaty gruntowe, bezpośrednio uzależnione od wielkości użytkowanego obszaru. W konsekwencji kryzys gospodarczy 2008 roku na rynku nieruchomości rolnych uwidocznił się głównie od strony ograniczenia podaży gruntów wystawianych na sprzedaż.

2.3. Uwarunkowania społeczne

Cechą charakterystyczną polskiego rolnictwa jest dominacja tradycyjnych gospodarstw rodzinnych, w których występuje swoisty związek pomiędzy warsztatem pracy i gospodarstwem domowym. Jego podstawą jest prywatno-rodzinna forma własności, co wyraża się między innymi przestrzeganiem zwyczajowego dziedziczenia majątku rolnego łącznie z funkcją kierownika gospodarstwa. Z badań prowadzonych w IERiGŻ wynika, że w warunkach Polski ponad 90% gospodarstw chłopskich jest użytkowana na zasadzie schedy rodzinnej i dotyczy to ponad 80% powierzchni gruntów rolnych. Rozpowszechnienie zwyczajowo – rodzinnego sposobu przejmowania gospodarstw ma szereg konsekwencji, które pośrednio i bezpośrednio wpływają na kształtowanie struktury społecznej i ekonomicznej naszego rolnictwa. Przenikanie układu rodzinnego ze sferą gospodarstwa rolnego powoduje, że spełnia ono bardzo różne role, często wykraczające poza typowy warsztat pracy, a motywacja jego przejęcia w użytkowanie nie zawsze jest związana z zamiarami działalności produkcyjnej w rolnictwie. W zależności od postaw członków rodziny, głównych źródeł przychodów pieniężnych i ich wielkości, aktualny kierownik gospodarstwa, jak również jego potencjalny następca, dążyć może do rozwoju skali produkcji, bądź tę funkcję gospodarstwa ograniczać. Przejmowanie gospodarstw poprzez zmianę pokoleniową w ramach rodziny w pewnym sensie wzmaga niestabilność w zakresie wykorzystania potencjału produkcyjnego gospodarstw, bowiem ich przyszłość zale-

ży od tego jakie są cechy demograficzne, wykształcenie oraz preferencje zawodowe osób znajdujących się w kręgu potencjalnych następców. Jednocześnie należy brać pod uwagę, że zawsze istnieje pewna grupa gospodarstw, które z różnych przyczyn, zarówno sytuacji losowych, szczególnych cech członków rodziny, czy też z powodu aktualnie występujących trendów społeczno-ekonomicznych (np. rozpowszechnienia migracji ze wsi), nie posiadają następców.

Opisane uwarunkowania nie tylko kształtują zmiany własności ziemi rolniczej w ramach obrotu rodzinnego, ale istotnie oddziałują również na sytuację na rynku ziemi rolniczej, zwłaszcza od strony podażowej, ponieważ wpływają one na podejmowanie decyzji o wyzbywaniu się posiadanych gruntów poprzez ich sprzedaż lub dzierżawę. Takie plany najczęściej są skłonne realizować osoby trwale aktywne ekonomicznie poza rolnictwem, posiadające pracę gwarantującą stabilne zatrudnienie i relatywnie dobrą płacę. Z ko-

lei w sytuacji zagrożenia bezrobociem, czy wielopokoleniowej rodziny dysponującej wolną siłą roboczą, posiadanie nawet bardzo nisko dochodowego gospodarstwa może być atrakcyjne, tym bardziej, że do korzyści z tego tytułu trzeba również zaliczyć możliwości korzystania z tanich ubezpieczeń społecznych (emerytalno-rentowych i zdrowotnych). Ogólnie należy uznać, że dominacja rodzinnych form dziedziczenia nieruchomości gruntowych petryfikuje istniejącą strukturę agrarną.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

3.1. Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych

Proces przekształceń strukturalnych i własnościowych w odniesieniu do państwowego mienia rolnego, w tym nieruchomości rolnych, od 1992 roku prowadzony jest przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR), instytucję działającą jako powiernik Skarbu Państwa, realizującą także wyodrębnione funkcje wynikające z polityki państwa. Do momentu wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego działała ona pod nazwą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Podmiot ten odgrywa istotną rolę w procesie uruchomienia rynku ziemi w Polsce i zdynamizowania obrotu nieruchomościami, głównie nieruchomościami rolnymi będącymi własnością Skarbu Państwa. ANR realizuje proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, dzierżawę i nieodpłatne przekazanie uprawnionym podmiotom gruntów skarbowych. Od 2003 roku ANR stała się również aktywnym uczestnikiem rynku mogącym nabywać nieruchomości rolne od prywatnych właścicieli w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych².

Agencja Nieruchomości Rolnych (Agencja) jest państwową osobą prawną działającą na zasadach samofinansowania. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań pokrywane są z przychodów uzyskiwanych z rozdzysponowania i gospodarowania

powierzonym majątkiem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasobu). Różnica między wpływami a kosztami odprowadzana jest corocznie do budżetu państwa, w latach 2005-2008 wpłaty wyniosły 3 327 mln zł³.

Podstawowym zadaniem ANR jest restrukturyzacja i prywatyzacja przejętego majątku w sposób trwały (np. sprzedaży, nieodpłatne przekazanie, wniesienie aportem do spółki) lub nietrwały (dzierżawa) oraz nabywanie nieruchomości w celu realizacji zadań ustawowych związanych z kształtowaniem struktury agrarnej rolnictwa, głównie w odniesieniu do wywoływania procesów koncentracji w indywidualnych gospodarstwach rolnych.

Z mienia będącego w Zasobie regulowane są zobowiązania Skarbu Państwa m.in. wobec Zabużan (oprócz wpłat do budżetu Agencja dokonuje wpłat na Fundusz Rekompensacyjny służący zadośćuczynieniu tzw. roszczeń zabużańskich – w 2008 r. kwota wpłaty wyniosła 630,8 mln zł), kościółów i związków wyznaniowych. Planowany jest również udział tej instytucji w finansowaniu reprivatyzacji. Grunty z Zasobu wspierają rozwój inwestycji w Polsce (sprzedaż inwestorom, przekazywanie zarządzającym specjalnymi strefami ekonomicznymi, wnoszenie aportem do Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.). Aktualnie instytucja ta koncentruje się na sprzedaży nieruchomości pozostających w jej dyspozycji, wtórnej restrukturyzacji dzierżawionych więk-

szych obszarowo nieruchomości, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad nieruchomościami pozostającymi w dzierżawie.

W roku 2008 nie było istotnych zmian przepisów prawa wpływających na funkcjonowanie rynku nieruchomości rolnych, dotyczących ANR.

Nadal aktualna pozostaje potrzeba dokonania zmian systemowych, które przyspieszą i ułatwią prywatyzację mienia Zasobu i funkcjonowanie ANR, w tym nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i kształtowaniu ustroju rolnego. Prace w tym zakresie trwały w ministerstwie rolnictwa oraz we właściwych komisjach sejmowych i senackich. Agencja nie jest uprawniona do przedkładania władzy ustawodawczej projektów aktów normatywnych, ale aktywnie uczestniczy w przygotowaniu analiz i ekspertyz dotyczących planowanych zmian związanych z rynkiem nieruchomości rolnych, sygnalizując

² Szerzej w opracowaniu pt. Ewolucja stanu prawnego w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi – Prof. dr hab. Paweł Czechowski – Publikacja Fundacji Programów Pomocy dla Rolnictwa 13.12.2004 r. „Realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”.

³ Zgodnie z art. 20 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700) Agencja odprowadza do budżetu państwa, w terminie do 30 czerwca roku następnego, kwotę wynikającą z różnicy między wpływami uzyskanymi z gospodarowania mieniem Zasobu w danym roku obrotowym a środkami wydatkowanymi na realizację jej ustawowych zadań. Do końca 2008 r. wpłaty Agencji do budżetu państwa z tego tytułu wyniosły 3 327 mln zł, w tym: za 2004 r. kwotę 509 mln zł, za 2005 r. kwotę 677 mln zł, za 2006 r. kwotę 1 212 mln zł (w 2007 r.), za 2007 kwotę 929 mln zł (w 2008 r.).

rozwiązania prawne, które usprawniłyby funkcjonowanie tej instytucji i przyspieszyły tempo prywatyzacji.

Do barier prywatyzacji państwowych nieruchomości rolnych, zaliczyć można:

1. Roszczenia reprivatyzacyjne do gruntów Zasobu (dotyczą około 600 tys. ha gruntów ANR – Zasobu). Podjęcie decyzji, że reprivatyzacja w Polsce opierałaby się na zadośćuczynieniu finansowym, uwolniłaby prywatyzację tych gruntów, stwarzając jednocześnie potencjalne źródło środków na rekompensaty, tak jak ma to miejsce w wypadku tzw. mienia zabużańskiego. Do ANR złożono około 3 tys. wniosków roszczeniowych. Roszczenia w niektórych rejonach kraju praktycznie blokują sprzedaż gruntów Zasobu. Na terenie woj. wielkopolskiego złożono roszczenia na pow. około 178 tys. ha, w kujawsko-pomorskim dotyczy to około 122 tys. ha, w mazowieckim około 44,5 tys. ha.
2. Brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Brak planów w wielu gminach, częsta praktyka konstruowania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, polegająca na określaniu wielokierunkowych funkcji terenów obecnie rolnych, bez wskazania szczegółowej lokalizacji dla różnych wariantów wykorzystania gruntu, ogranicza sprzedaż gruntów Zasobu.
3. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków. Konserwatorzy zabytków nie wydają z reguły zgody na podział nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, umożliwiając wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych, co uniemożliwia ich zaproponowanie do nabycia najemcom. Sprzedaży nie mogą więc podlegać lokale mieszkalne położone w budynku, jak również cały budynek mieszkalny nie może być nabyty przez osobę trzecią, np. dzierżawcę (bo nastąpiłoby naruszenie pierwszeństwa w nabyciu osób uprawionych, z którego i tak nie mogą one skorzystać).
4. Ograniczenie sprzedaży nieruchomości Zasobu wynikające z art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (limit koncentracyjny 500 ha UR). Agencja szacuje, że

- w związku z omawianym przepisem nie może być przedmiotem sprzedaży na rzecz dzierżawców około 200 – 300 tys. ha gruntów.
5. Niedoskonałość obowiązujących przepisów w zakresie dostępu do przetargów ograniczonych, wynikająca z łatwości spełnienia warunków uznania za rolnika indywidualnego. Z założenia podstawową grupą, do której kierowane są grunty rolne zbywane w przetargach ograniczonych, powinni być rolnicy powiększający posiadane w danej gminie gospodarstwa rodzinne. Niestety kryteria, jakie zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego należy spełnić, aby zostać zakwalifikowanym do przetargu ograniczonego, okazały się łatwe do spełnienia również przez osoby zainteresowane kupnem/dzierżawą ziemi, a nie związanych z rolnictwem.
 6. Trudności w odzyskaniu władania nieruchomością od byłych dzierżawców oraz innych bezumownych użytkowników (w wypadku odmowy dobrowolnego wydania nieruchomości) – ANR nie posiada uprawnień egzekucji administracyjnej, a procesy z byłymi dzierżawcami m.in. o zapłatę zaległego czynszu i wydanie trwają niekiedy kilka lat.
 7. Duża liczba umów przenoszących prawo własności małoobszarowych nieruchomości, wpływających do Agencji do rozpatrzenia w związku z realizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Konieczne wydaje się określenie w ustawie limitu powierzchniowego przy prawie pierwokupu i wykupu (np. 1 ha). Dotychczasowe doświadczenia wynikające z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wskazują, że realizacja jej celów następuje głównie w wyniku nabywania większych obszarowo nieruchomości rolnych, które następnie poddawane są restrukturyzacji i podlegają sprzedaży w trybie przetargów ograniczonych dla rolników indywidualnych.
 8. Grunty pozostające do rozdysponowania – problematyka nieruchomości trudno zbywalnych. Znaczna część tych gruntów charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem. Zlokalizowane są one na ponad 600 tysiącach działek, oraz posiadają inne niekorzystne cechy (np. nieuregulowane stosunki wodne, zakamienione, położone na skarpach, urwiskach, między wa-

łami przeciwpowodziowymi, itp.). Średnia powierzchnia działki nierozdysponowanej wynosi 0,57 ha. Tak duża liczba nieruchomości wymaga poniesienia znacznych nakładów pracy, aby w przyszłości dokonać ich rozdysponowania. Wiele nieruchomości posiada nieuregulowany stan geodezyjno-prawny, konieczne będą scalenia tych gruntów, aby oferta znalazła zainteresowanie na rynku ziemi.

3.2. Rozdysponowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Nieruchomości przejęte przez Agencję po byłych PGR lub PFZ oraz nabyte na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, 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 uprawnionym podmiotom, przekazanie w trwały zarząd, wniesienie mienia aportem 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.

Zasadniczym trybem sprzedaży i dzierżawy jest ogólnodostępny przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu dzierżawnego. Istnieje również możliwość organizowania przetargów ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w świetle wymogów określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba utworzonych miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). Agencja organizuje także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, przez co może preferować określoną grupę kontrahentów. Przetargi tego typu organizowane są niemal wyłącznie dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych UR⁴. Tryb ten stosowany jest przez ANR m.in. w odniesieniu do nieruchomości nabytych na rynku prywatnym na podstawie prawa pierwokupu lub wykupu.

⁴ Norma obszarowa gospodarstwa rodzinnego określona w art. 5 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

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

- 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,
- zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

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 nieruchomości od Agencji w trybie bezprzetargowym stanowią 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 użytkownicy wieczystości 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.

W 2008 r. sprzedaż nieruchomości rolnych Zasobu następować mogła na warunkach preferencyjnych, z rozłożeniem kwoty sprzedaży na raty (pierwsza wpłata płatna przed zawarciem umowy nie może być niższa niż 20% ceny, pozostała należność płatna w okresie 15 lat od daty sprzedaży, oprocentowanie 4% rocznie). Sprzedaż na raty może

być realizowana np. bez przetargu z racji przywileju pierwszeństwa nabycia lub względów społeczno-gospodarczych. W szczególności na takich warunkach nabywane są nieruchomości w celu utworzenia nowego gospodarstwa rolnego, albo powiększenia istniejącego. Zgodnie z zasadami obowiązującymi w ANR pozytywne rozpatrzenie wniosku oferenta o rozłożenie ceny sprzedaży na raty jest dopuszczalne jeżeli w zawiadomieniu albo ogłoszeniu przetargu podana była taka możliwość. Ponadto jest ona uzależniona od spełnienia przez nabywcę łącznie następujących warunków:

1. zobowiązania się do użytkowania nabywanej nieruchomości rolnej zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności gospodarczej w rolnictwie,
2. nieposiadania wymagalnych lub prolongowanych zobowiązań finansowych wobec Agencji,
3. przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

Warunek tworzenia miejsc pracy uważa się za spełniony, jeżeli nabywca w umowie kupna-sprzedaży zobowiąże się do przejęcia pracowników w trybie art. 231 Kodeksu Pracy lub zatrudni pracowników, na podstawie umów o pracę, a także utrzyma poziom tego zatrudnienia przez okres rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

Możliwość nabycia nieruchomości rolnych niezabudowanych od Agencji na raty ograniczona jest na terenie całego kraju do powierzchni 100 ha przeliczeniowych, natomiast zabudowanych z ośrodkiem gospodarczym – do 100, 300 lub 500 ha przeliczeniowych, zależnie od województwa. Terytorium kraju podzielone zostało na trzy regiony:

- do I regionu, w którym ogranicza się sprzedaż na warunkach preferencyjnych do 100 ha przeliczeniowych, zalicza się województwa: małopolskie, mazowieckie, świętokrzyskie,
- do II regionu, w którym ogranicza się sprzedaż na warunkach preferencyjnych do 300 ha przeliczeniowych, zalicza się województwa: lubelskie, łódzkie, podkarpackie, podlaskie, śląskie,
- do III regionu, w którym ogranicza się sprzedaż na warunkach preferencyjnych do 500 ha przelicze-

niowych, zalicza się województwa: dolnośląskie, kujawsko-pomorskie, lubuskie, opolskie, pomorskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie, zachodniopomorskie.

W sytuacji, gdy w wyniku sprzedaży nieruchomości przekroczony zostałby limit powierzchni, co do której mogą mieć zastosowanie warunki preferencyjne (tj. odpowiednio 100, 300 lub 500 ha przeliczeniowych), rozłożeniu na raty może podlegać jedynie ta część ceny sprzedaży, która odpowiada powierzchni objętej limitem.

Rozpoczynając prywatyzację na początku lat 90 Agencja przejęła do Zasobu 4,7 mln ha gruntów, w tym z byłych PGR 3,7 mln ha, a z PFZ – 0,6 mln ha, majątek trwały i obrotowy o wartości około 8 633 mln zł i około 334 tys. mieszkań. Wraz z majątkiem Agencja przejęła również ponad 2 mld zł zadłużenia i 193 tys. osób zatrudnionych.

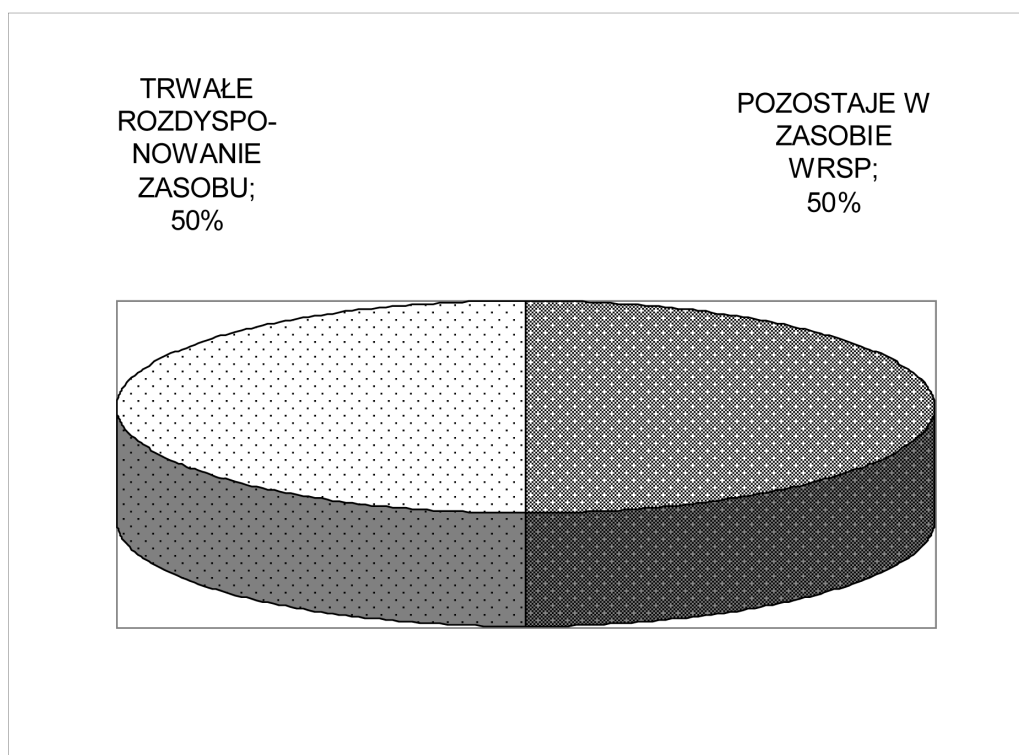
Do końca 2008 r. z przejętych do Zasobu 4,7 mln ha, ANR rozdysponowała w sposób trwały 50% gruntów, czyli ponad 2,35 mln ha, w tym poprzez sprzedaż około 1,88 mln ha.

W Zasobie wg stanu na 31.12.2008 r. pozostawało około 2,36 mln ha (50%), w tym większość z tych gruntów (1,78 mln ha) znajdowała się w dzierżawie. Do rozdysponowania pozostawało około 330 tys. ha. Ponadto w ewidencji Zasobu znajdowało się około 144 tys. ha „gruntów obcych”, które na mocy ustawy Prawo wodne przeszły w trwałe zarząd głównie do regionalnych zarządów gospodarki wodnej i marszałków województw. ANR przekazuje sukcesywnie na mocy stosownych decyzji wody (jeziora płynące) i grunty pokryte tymi wodami uprawnionym podmiotom. Z uwzględnieniem tej powierzchni trwałe rozdysponowanie gruntów przez ANR przekroczyło w 2008 roku połowę gruntów przejętych do Zasobu.

Efektom prowadzonych przez Agencję przekształceń, była również zmiana udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce, poprzez uruchomienie rynku państwowej ziemi. Jeszcze przed transformacją ustrojową w 1988 r. sektor prywatny władał 72%

Diagram 1.

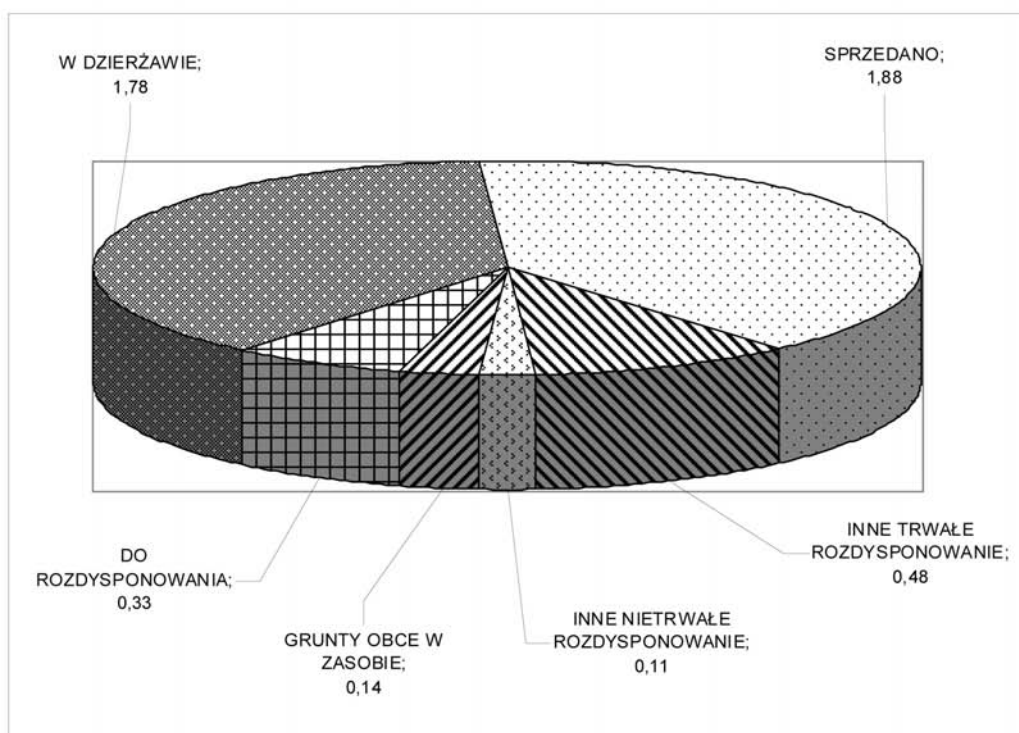
Rozdysponowanie Zasobu WRSP 4,7 mln ha na dzień 31.12.2008 r.



Źródło: Dane ANR

Diagram 2.

Szczegółowe rozdysponowanie Zasobu WRSP w mln ha na dzień 31.12.2008 r.



Źródło: Dane ANR

UR w Polsce (ponad 13,4 mln ha), a w 2007 r.⁵ było to 96,5% (ponad 15,6 mln ha). Obecnie sektor publiczny obejmuje 569,6 tys. ha UR (3,5%) i udział ten systematycznie spada.

Agencja rozpoczynając prywatyzację najwięcej gruntów przejęła do Zasobu na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie,

a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Stosunkowo mniejszy areal przejęty został na terenie woj. świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego.

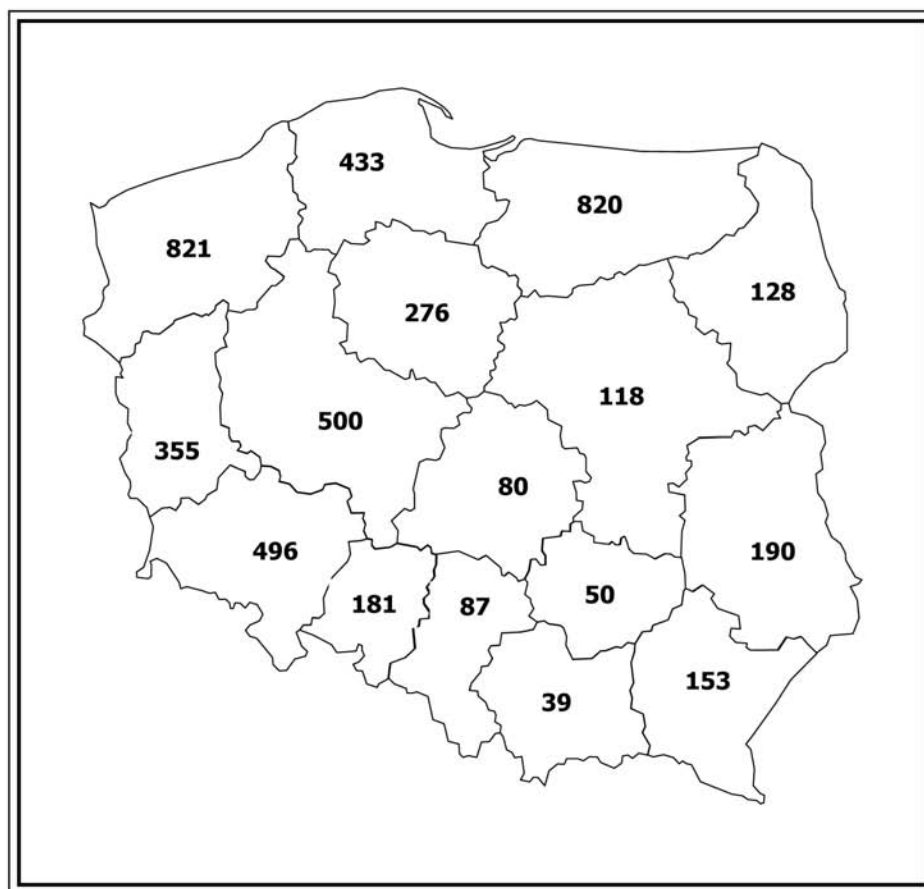
W 2008 r. Agencja przejęła do Zasobu niewielką powierzchnię gruntów – około 1300 ha, z czego 847 ha

pochodziło z zakupu gruntów rolnych na rynku prywatnym w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Szczegółowe dane dotyczące przejmowania nieruchomości do Zasobu w całym okresie działalności ANR przedstawia mapka 1.

⁵ Użytkowanie gruntów, powierzchnia zasiewów i pogłowie zwierząt gospodarskich w 2007 r. – Główny Urząd Statystyczny ISSN 1507-9600, Warszawa 2007 r.

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu do 31.12.2008 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

W warunkach rozdrobnienia agrarnego charakteryzującego polskie rolnictwo skala rynkowego obrotu ziemią rolniczą ma niezwykle istotne znaczenie ze względu na jej rolę w wyznaczaniu procesów koncentracji. Od momentu przystąpienia do UE takie tendencje uległy pewnemu przyspieszeniu. Jednak w 2008 roku te korzystne dla poprawy konkurencyjności gospodarstw zjawiska uległy osłabieniu (diagram 3).

W roku 2008, na tle dwu poprzednich lat, sytuacja na rynku ziemi rolniczej uległa pewnemu pogorszeniu. Znalazło to wyraz przede wszystkim w mniejszej liczbie zawieranych umów kupna-sprzedaży ziemi. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości odnotowano 90,4 tys. takich transakcji i było to o 5% mniej niż w roku poprzednim. Ta tendencja stosunkowo najsilniej uwidoczniła się na północnych terenach kraju (województwa: pomorskie, warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie), gdzie rynkowy obrót ziemią obniżył się o 10% w stosunku do roku

poprzedniego. Mniejszy zasięg tego zjawiska odnotowano na terenach Polski południowo-wschodniej (łącznie województwa: małopolskie, świętokrzyskie, śląskie i podkarpackie), gdzie rynkowy obrót ziemią zmniejszył się tylko o 3%. Należy jednak brać pod uwagę, że w części z wymienionych regionów rynkowy obrót ziemią rolniczą, także w poprzednich latach, był zawsze zdecydowanie słabszy niż średnio w kraju (dotyczy to przede wszystkim województw małopolskiego i podkarpackiego).

Ograniczenie liczby transakcji kupna-sprzedaży ziemi w 2008 roku zaznaczyło się głównie w odniesieniu do kontraktów z udziałem osób prawnych (zmniejszenie o 7% w stosunku do 2007 roku), a w mniejszym zakresie dotyczyło obrotu międzysiedziwego (spadek o 5%) niewielki wpływ na relacje pomiędzy udziałem obu podmiotów w ogólnej liczbie transakcji (diagram 4). Z racji różnic w specyfice obu rynków, niezmiennie większość stanowiły umowy zawierane pomiędzy osobami fizycznymi, a sprzedaż z udziałem osób prawnych (głównie ANR) obejmowała mniej niż jedną piątą takich umów.

W przeliczeniu na 1000 gospodarstw średnio w 2008 roku zawarto łącznie 50 transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej (w 2007 roku było ich 55), z czego 42 stanowiły transakcje zawarte między rolnikami (poprzednio 44), a 8 było realizowanych z udziałem osób prawnych (w 2007 roku analogiczny wskaźnik to 11 umów na 1000 gospodarstw).

Pomimo obserwowanego ogólnego spadku liczby transakcji kupna-sprzedaży ziemi, w 2008 roku, podobnie jak i poprzednio, utrzymywały się różnice regionalne w nasileniu obrotu ziemią. Identycznie jak w okresach ubiegłych najwięcej zmian w grupie właścicieli gruntów odnotowano w województwach: zachodniopomorskim i pomorskim. Na tych terenach zawarto odpowiednio 96 i 76 umów na 1000 gospodarstw (w 2007 roku analogiczne wielkości wynosiły 103 i 94).

Jak już zaznaczono, niezmiennie, najsłabszym obrotem w formie kupna-sprzedaży ziemi cechowały się tereny południowo-wschodnie. W tych częściach kraju średnio było to niewiele ponad 30 umów na 1000 gospo-

Diagram 3.

Średnia liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi na 1000 gospodarstw

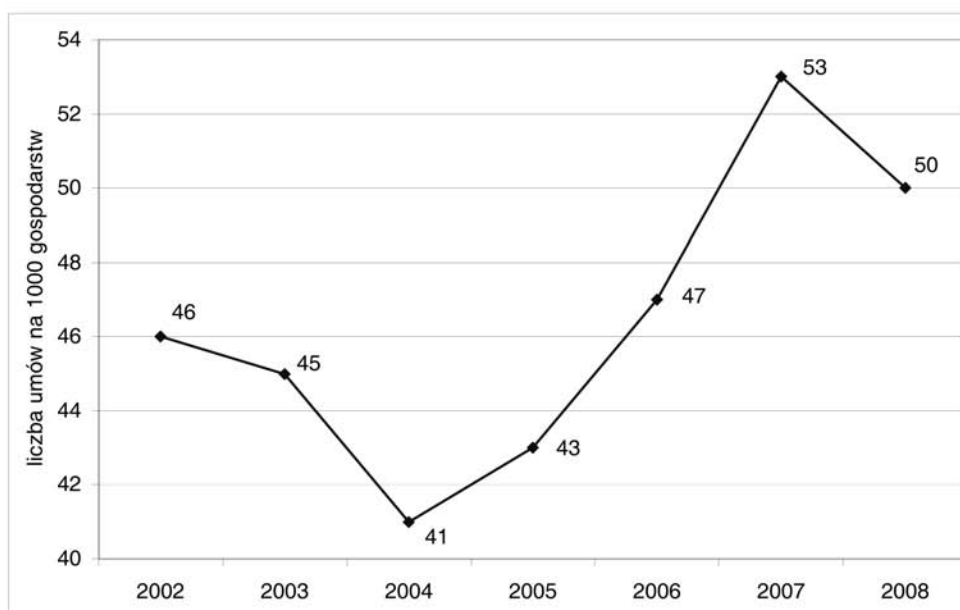
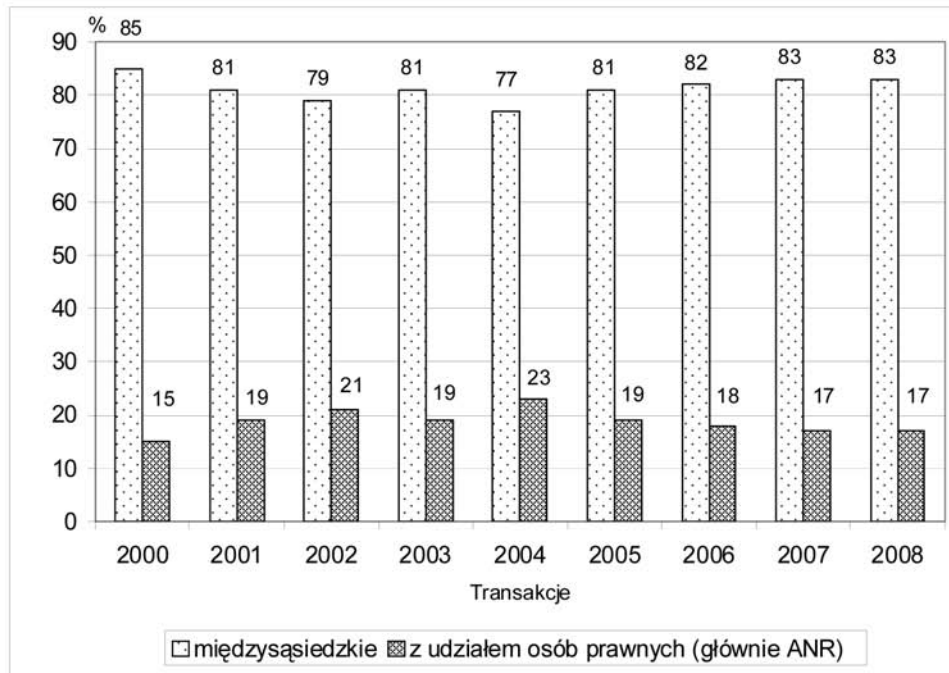


Diagram 4.

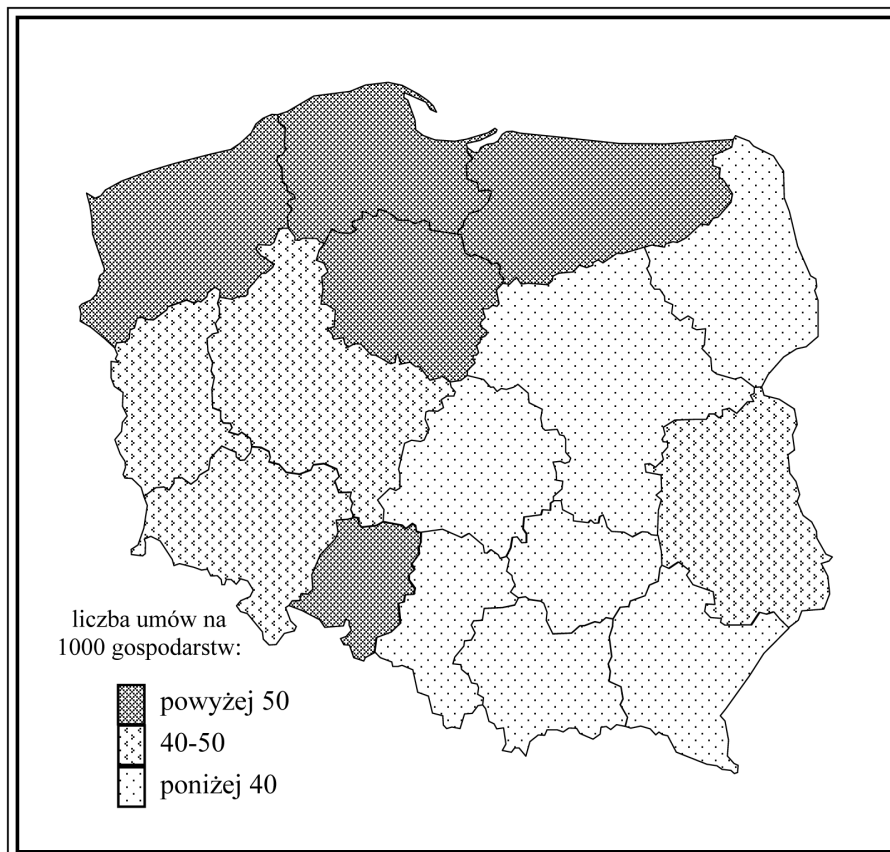
Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Mapka 2.

Transakcje kupna-sprzedaży w 2008 roku w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i danych GUS

darstw, czyli takie transakcje zdarzały się rzadziej niż w co 30 gospodarstwie. Stosunkowo najmniej było ich w województwie śląskim, gdzie na 1000 gospodarstw zawierano tylko niespełna 31 umów kupna-sprzedaży ziemi (mapka 2).

Analiza skali obrotu ziemią rolniczą w formie kupna-sprzedaży w poszczególnych częściach kraju wskazuje, że od wielu lat nasilenie tego zjawiska kształtuje strona popytowa i w 2008 roku w dalszym ciągu stosunkowo najczęściej ziemia zmieniała właścicieli na terenach, gdzie w przeszłości rynek nieruchomości rolnych był ożywiany poprzez sprzedaż gruntów Zasobu Skarbu Państwa.

Ogólnie zaznaczyła się prawidłowość, że na terenach, gdzie na rynek ziemi miała wpływ działalność Agencji Nieruchomości Rolnych, łagodziło to lokalną nierównowagę popytowo-podażową w obrocie gruntami. Aktywność ANR w tym segmencie rynku ziemi oddziaływała również na ożywienie w międzysąsiedzkim obrocie gruntami rolnymi.

Ogólnie należy uznać, że w 2008 roku w stosunku do 2007 roku, nie tylko powszechnie zmniejszyło się natężenie obrotu ziemią w formie kupna-sprzedaży, ale jednocześnie w dalszym ciągu utrzymały się przestrzenne odmienności w natężeniu tego zjawiska. Znamienne, że uwarunkowania makroekonomiczne bardzo silnie uwidoczniły się w spadku transakcji kupna-sprzedaży ziemi w województwie mazowieckim i małopolskim, a więc na terenach gdzie znaczna część członków rodzin związanych z gospodarstwem zarabkowała poza rolnictwem. W okresie korzystnej sytuacji na rynku pracy (głównie lata 2006 i 2007) transakcje kupna-sprzedaży ziemi miały tam tendencję wzrastającą, natomiast wobec wzrostu bezrobocia w 2008 roku takie kontrakty wyraźnie zmalały.

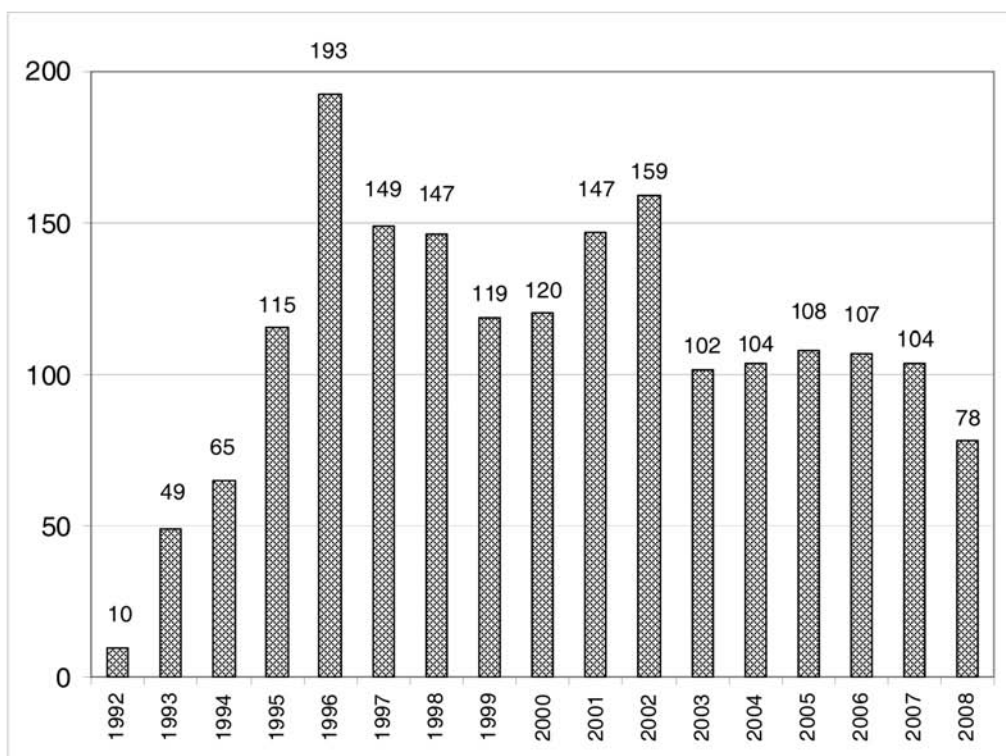
4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2008 r. około 1,88 mln ha gruntów, tj. 39,7% gruntów przejętych do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992-1994, areal sprzedanych gruntów kształtował się w po-

szczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród osób potencjalnie zainteresowanych zakupem jak też z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny 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 rozdysponowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych. Należy również dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę, ponieważ ta forma pozyskania gruntów wymagała relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż miałyby to miejsce w wypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

Diagram 5.

Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2008 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR

Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 r. (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu 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 r. zwolnienie takie ograniczone zostało do powierzchni 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu, który odnotowano w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 r. roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ustawowe wyłączenie możliwości zaliczania wartości mienia pozostawionego na wschodzie na poczet ceny nabycia nieruchomości Zasobu. W ten sposób stworzone zostały podstawy do umożliwienia „zabużanom” zaspokajania swych roszczeń na mieniu Zasobu. Brak było jednak przepisów prawnych regulujących zarówno zasady, jak i tryb nabywania nieruchomości przez te osoby. Z tego względu, ko-

nieczne było znaczne ograniczenie sprzedaży przetargowej nieruchomości Zasobu – do czasu uchwalenia przez Sejm stosowanej ustawy. Weszła ona w życie dopiero pod koniec stycznia 2004 r. Obecnie osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości. Przysługuje im prawo do rekompensaty w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa do 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zabużanie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich zainteresowana jest głównie wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego (do 31.12.2008 r. nabyli oni od ANR zaledwie 5,2 tys. ha).

W 2008 r. Agencja sprzedała 78,2 tys. ha, czyli mniej niż w 2007 r. (104 tys. ha). Przyczyną istotnego spadku sprzedaży było nasilanie się barier utrudniających sprzedaż (wymieniono je wcześniej), mających negatywny wpływ na podaż gruntów Zasobu, jak też pogarszająca się koniunktura w rolnictwie. Trudna sytuacja docho-

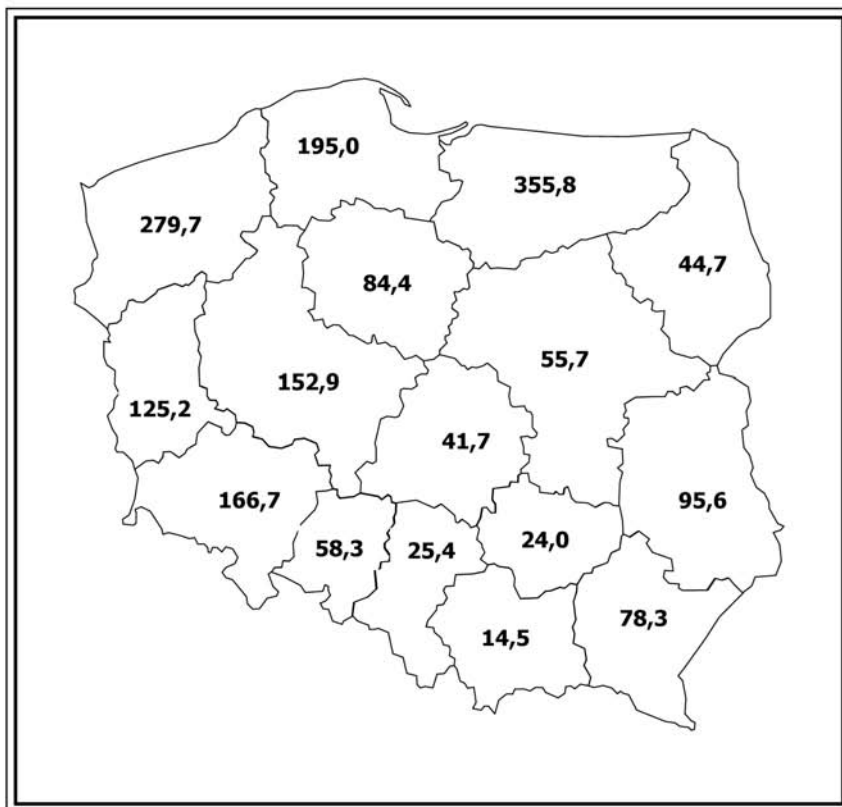
dowa polskich rolników wynikała z rosnących kosztów produkcji (głównie nawozów oraz środków ochrony roślin) i malejących cen produktów rolnych oraz była powiązana z konsekwencjami wysokich zbiorów zbóż w 2008 roku. Były one dużo lepsze niż w dwóch poprzednich latach, co m.in. wpłynęło na spadek cen zbóż, zarówno w kraju, jak i na rynkach międzynarodowych. Wskaźnik cen globalnej produkcji rolniczej spadł z poziomu 118,2 w 2007 r. do 98,7 w 2008 r.⁶ Ponadto w 2008 roku wystąpiła w niektórych rejonach kraju klęska suszy. Wpłynęło to ograniczając na skalę popytu na ziemię, zwłaszcza ze strony typowych gospodarstw rodzinnych.

W 2008 r. większość gruntów sprzedana została w trybie bezprzetargowym (45,4 tys. ha), zaś w trybie przetargowym sprzedano 32,8 tys. ha. Nastąpiła więc zmiana relacji w formie sprzedaży, w 2007 roku większa powierzchnia została zbyta w trybie przetargowym (62 tys. ha), niż w bezprzetargowym.

⁶ „Rolnictwo w 2008 r.” Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2009.

Mapka 3.

Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2008 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

W 2008 r. Agencja Nieruchomości Rolnych przeprowadziła 1,6 tys. przetargów ograniczonych na sprzedaż lub dzierżawę, na których zapoferowano około 21 tys. ha. W wyniku tych przetargów ustalono nabywców i dzierżawców powierzchni 17,7 tys. ha. Było to znacznie mniej niż w 2007 r., w którym ogłoszono ponad 2,8 tys. tego typu przetargów, oferując około 41 tys. ha. Przyczyną znacznego spadku liczby przetargów ograniczonych i oferowanej powierzchni gruntów w 2008 r. był przede wszystkim mniejszy popyt ze strony rolników. Należy dodać, że przetargi ograniczone organizowane są najczęściej przez Agencję na wniosek rolników zainteresowanych kupnem ziemi, izb rolniczych, bądź władz samorządowych. W ramach przetargów ograniczonych sprzedawane są z reguły mniejsze obszary nieruchomości. Przygotowanie takich gruntów do sprzedaży jest bardziej pracochłonne i czasochłonne, niż w odniesieniu do większych obszarów nieruchomości, a procedury przetargowe są dłuższe i bardziej skomplikowane, niż przy przetargach nieograniczonych.

Najwięcej nieruchomości typowo rolnych ANR sprzedała w 2008 r. w woj. warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i lubuskim, najmniej w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim. Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2008 r. w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię 75,9 tys. ha gruntów typowo rolnych, dominowały sprzedaże z grupy obszarowej od 10 do 100 ha (46,7 tys. ha), stanowiące około 62% ogólnej powierzchni sprzedanych gruntów. Drugą grupą pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 1 do 10 ha (15 tys. ha).

W 2008 r. Agencja zawarła około 11,6 tys. umów sprzedaży gruntów typowo rolnych. Było to mniej, niż w 2007 roku (12,6 tys.). Najwięcej umów podpisano w przedziale do 1 ha (5 tys.) i od 1 do 10 ha (4,8 tys.). Umów w przedziale od 10 do 100 ha ANR podpisała 1,6 tys. Transakcji sprzedaży większych obszarowo nieruchomości, powyżej

100 ha – było 36. Rozkład liczby umów sprzedaży był podobny, jak w roku 2007, z tym że wtedy dominującą grupą była grupa 1-10 ha (5,5 tys.), a w grupie do 1 ha zawarto 4,8 tys. umów. Z analizy danych wynika również, iż transakcji sprzedaży zawieranych dla nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha było niewiele.

Nabywcami nieruchomości Zasobu są zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Podobnie jak w latach poprzednich w 2008 roku pod względem nabytej powierzchni w ha, dominowały osoby fizyczne, które zakupiły łącznie od początku działania Agencji 1 459 tys. ha (tj. 81%). Osoby prawne nabyły natomiast 345 tys. ha (19%). W 2008 roku osoby fizyczne nabyły 66,2 tys. ha, czyli sześciokrotnie więcej niż osoby prawne, które nabyły 9,7 tys. ha gruntów rolnych. Rozkład sprzedaży w ujęciu powierzchniowym, według kontrahentów prawie identyczny jak w 2007 r.

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2008 r.*

| Wyszczególnienie | Razem | W tym w przedziale (w ha) | | | | |
|---------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| | | do 1,00 | 1,01-9,99 | 10,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00 i więcej |
| Dolnośląskie | 4 542 | 141 | 1 341 | 2 922 | 138 | 0 |
| Kujawsko-pomorskie | 3 332 | 46 | 604 | 1 832 | 242 | 608 |
| Lubelskie | 5 000 | 290 | 1 373 | 2 837 | 499 | 0 |
| Lubuskie | 7 930 | 141 | 1 137 | 5 045 | 1 253 | 355 |
| Łódzkie | 1 541 | 177 | 747 | 617 | 0 | 0 |
| Małopolskie | 425 | 65 | 218 | 142 | 0 | 0 |
| Mazowieckie | 1 952 | 126 | 801 | 846 | 179 | 0 |
| Opolskie | 4 115 | 131 | 500 | 3 183 | 300 | 0 |
| Podkarpackie | 3 147 | 351 | 897 | 1 430 | 130 | 339 |
| Podlaskie | 2 598 | 105 | 675 | 1 389 | 429 | 0 |
| Pomorskie | 5 907 | 72 | 921 | 3 984 | 250 | 681 |
| Śląskie | 1 864 | 59 | 372 | 1 302 | 130 | 0 |
| Świętokrzyskie | 1 105 | 126 | 522 | 457 | 0 | 0 |
| Warmińsko-mazurskie | 15 881 | 188 | 2 617 | 9 092 | 1 236 | 2 749 |
| Wielkopolskie | 3 370 | 71 | 596 | 2 583 | 120 | 0 |
| Zachodniopomorskie | 13 200 | 145 | 1 665 | 9 069 | 1 127 | 1 193 |
| RAZEM | 75 909 | 2 233 | 14 988 | 46 730 | 6 033 | 5 925 |

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 2.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2008 r.*

| Wyszczególnienie | Razem | W tym w przedziale (w ha) | | | | |
|---------------------|---------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| | | do 1,00 | 1,01-9,99 | 10,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00 i więcej |
| Dolnośląskie | 852 | 318 | 413 | 120 | 1 | - |
| Kujawsko-pomorskie | 346 | 122 | 147 | 74 | 1 | 2 |
| Lubelskie | 1 237 | 633 | 503 | 98 | 3 | - |
| Lubuskie | 883 | 318 | 381 | 176 | 7 | 1 |
| Łódzkie | 680 | 376 | 279 | 25 | - | - |
| Małopolskie | 252 | 155 | 91 | 6 | - | - |
| Mazowieckie | 615 | 272 | 305 | 37 | 1 | - |
| Opolskie | 509 | 255 | 165 | 88 | 1 | - |
| Podkarpackie | 1 347 | 900 | 397 | 48 | 1 | 1 |
| Podlaskie | 510 | 230 | 235 | 43 | 2 | - |
| Pomorskie | 551 | 151 | 249 | 148 | 1 | 2 |
| Śląskie | 298 | 131 | 122 | 44 | 1 | - |
| Świętokrzyskie | 496 | 267 | 211 | 18 | - | - |
| Warmińsko-mazurskie | 1 483 | 438 | 697 | 333 | 8 | 7 |
| Wielkopolskie | 440 | 180 | 161 | 98 | 1 | - |
| Zachodniopomorskie | 1 111 | 330 | 485 | 285 | 8 | 3 |
| RAZEM | 11 610 | 5 076 | 4 841 | 1 641 | 36 | 16 |

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów*

| Wyszczególnienie według obszaru w ha | Do 31.12.2008 | | | W tym w 2008 | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| | razem | z tego | | razem | z tego | |
| | | osoby fizyczne | osoby prawne | | osoby fizyczne | osoby prawne |
| do 1,00 | 41 917 | 41 433 | 484 | 2 233 | 2 195 | 38 |
| 1,01 - 1,99 | 48 825 | 48 093 | 732 | 2 961 | 2 904 | 57 |
| 2,00 - 4,99 | 103 949 | 101 627 | 2 322 | 5 950 | 5 796 | 154 |
| 5,00 - 9,99 | 126 592 | 122 369 | 4 223 | 6 077 | 5 884 | 193 |
| 10,00 - 19,99 | 189 718 | 180 579 | 9 139 | 9 463 | 8 889 | 574 |
| 20,00 - 49,99 | 458 518 | 413 529 | 44 989 | 30 183 | 25 545 | 4 638 |
| 50,00 - 99,99 | 129 038 | 113 337 | 15 701 | 7 084 | 5 770 | 1 314 |
| 100,00 - 499,99 | 469 751 | 336 175 | 133 576 | 11 446 | 8 671 | 2 775 |
| 100,00 - 299,99** | x | x | x | 6 033 | 5 060 | 973 |
| 300,00 - 499,99** | x | x | x | 5 413 | 3 611 | 1 802 |
| 500,00 - 999,99 | 174 729 | 84 846 | 89 883 | 512 | 512 | 0 |
| 1000,00 i więcej | 60 639 | 16 622 | 44 017 | 0 | 0 | 0 |
| RAZEM | 1 803 676 | 1 458 610 | 345 066 | 75 909 | 66 166 | 9 743 |
| w tym do 99,99 | 1 098 557 | 1 020 967 | 77 590 | 63 951 | 56 983 | 6 968 |
| 100,00 i więcej | 705 119 | 437 643 | 267 476 | 11 958 | 9 183 | 2 775 |

Źródło: Dane ANR.

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

** Zmiana metodyki prezentacji, wcześniej był przedział 100 - 499,99 ha, dodatkowe przedziały wprowadzono w 2004 r. w związku ze zmianą przepisów prawa w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, w której określono definicję gospodarstwa rodzinnego na 300 ha.

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów *

| Wyszczególnienie według obszaru w ha | Do 31.12.2008 | | | W tym w 2008 | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | razem | z tego | | razem | z tego | |
| | | osoby fizyczne | osoby prawne | | osoby fizyczne | osoby prawne |
| do 1,00 | 98 019 | 96 974 | 1 045 | 5 076 | 4 991 | 85 |
| 1,01 - 1,99 | 34 215 | 33 712 | 503 | 2 087 | 2 046 | 41 |
| 2,00 - 4,99 | 32 729 | 32 011 | 718 | 1 893 | 1 845 | 48 |
| 5,00 - 9,99 | 17 853 | 17 262 | 591 | 861 | 833 | 28 |
| 10,00 - 19,99 | 13 457 | 12 832 | 625 | 670 | 629 | 41 |
| 20,00 - 49,99 | 13 892 | 12 652 | 1 240 | 872 | 748 | 124 |
| 50,00 - 99,99 | 1 841 | 1 622 | 219 | 99 | 81 | 18 |
| 100,00 - 499,99 | 1 945 | 1 467 | 478 | 51 | 40 | 11 |
| 100,00 - 299,99** | x | x | x | 36 | 30 | 6 |
| 300,00 - 499,99** | x | x | x | 15 | 10 | 5 |
| 500,00 - 999,99 | 270 | 134 | 136 | 1 | 1 | 0 |
| 1000,00 i więcej | 37 | 12 | 25 | 0 | 0 | 0 |
| RAZEM | 214 258 | 208 678 | 5 580 | 11 610 | 11 214 | 396 |
| w tym do 99,99 | 212 006 | 207 065 | 4 941 | 11 558 | 11 173 | 385 |
| 100,00 i więcej | 2 252 | 1 613 | 639 | 52 | 41 | 11 |

Zródło: Dane ANR.

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

** Zmiana metodyki prezentacji, wcześniej był przedział 100 - 499,99 ha, dodatkowe przedziały wprowadzono w 2004 r. w związku ze zmianą przepisów prawa w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, w której określono definicję gospodarstwa rodzinnego na 300 ha.

Wśród ponad 214 tys. ogółu umów sprzedaży gruntów zawartych przez ANR narastająco do 31.12.2008 r. dominowały osoby fizyczne, z którymi od 1992 r. do końca 2008 r. ANR zawarła 208,7 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi zawarto 5,6 tys. umów (2,6%). W roku 2008 ANR zawarła 11,6 tys. umów sprzedaży (12,6 tys. w roku 2007), w tym z osobami fizycznymi 11,2 tys., a z osobami prawnymi niecałe 0,4 tys.

W 2008 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnych sprzedanych na 1 umowę kształtowała się na poziomie 6,5 ha, w porównaniu z 8 ha w 2007 r. W ostatnim roku nastąpił więc istotny spadek tej wielkości, co wiązać należy z faktem że ANR oferuje do sprzedaży coraz więcej nieruchomości o stosunkowo niewielkim obszarze.

4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

W polskim rolnictwie, w większości przypadków posiadanie ziemi nie jest powiązane z jej nabyciem na zasadzie obrotu rynkowego, ale łączy się z przejściem ojcowizny. Dominacja nie-

rynkowego (rodzinnego) przekazywania gruntów wynika z tradycyjnego traktowania gospodarstw rolnych, które są postrzegane nie tylko jako majątek produkcyjny, ale także jako dobytek przekazywany z pokolenia na pokolenie. Takie podejście do posiadanej własności obszarowej spowalnia procesy koncentracji w rolnictwie i powoduje, że znaczna część gruntów rolnych nie jest efektywnie wykorzystywana. Znaczenie gospodarstwa jako zabezpieczenia bytu rodziny poprzez samozaopatrzenie w produkty rolnicze i mienie spadkowe wzrasta zwłaszcza w okresach dekonunktury gospodarczej, pogorszenia równowagi na rynku pracy oraz utraty poczucia stabilizacji ekonomicznej. Taka sytuacja zaznaczyła się w 2008 roku, co znalazło wyraz nie tylko w ograniczeniu skali rynkowego obrotu ziemią, ale również przyczyniło się do zwiększenia zainteresowania pozyskiwaniem gruntów w ramach rodzinnego przejmowania ziemi.

W konsekwencji uległy zahamowaniu korzystne tendencje z dwu poprzednich lat, w których zaznaczył się proces dostosowania posiadanych zasobów obszarowych do rzeczywistych zamiarów produkcyjnych.

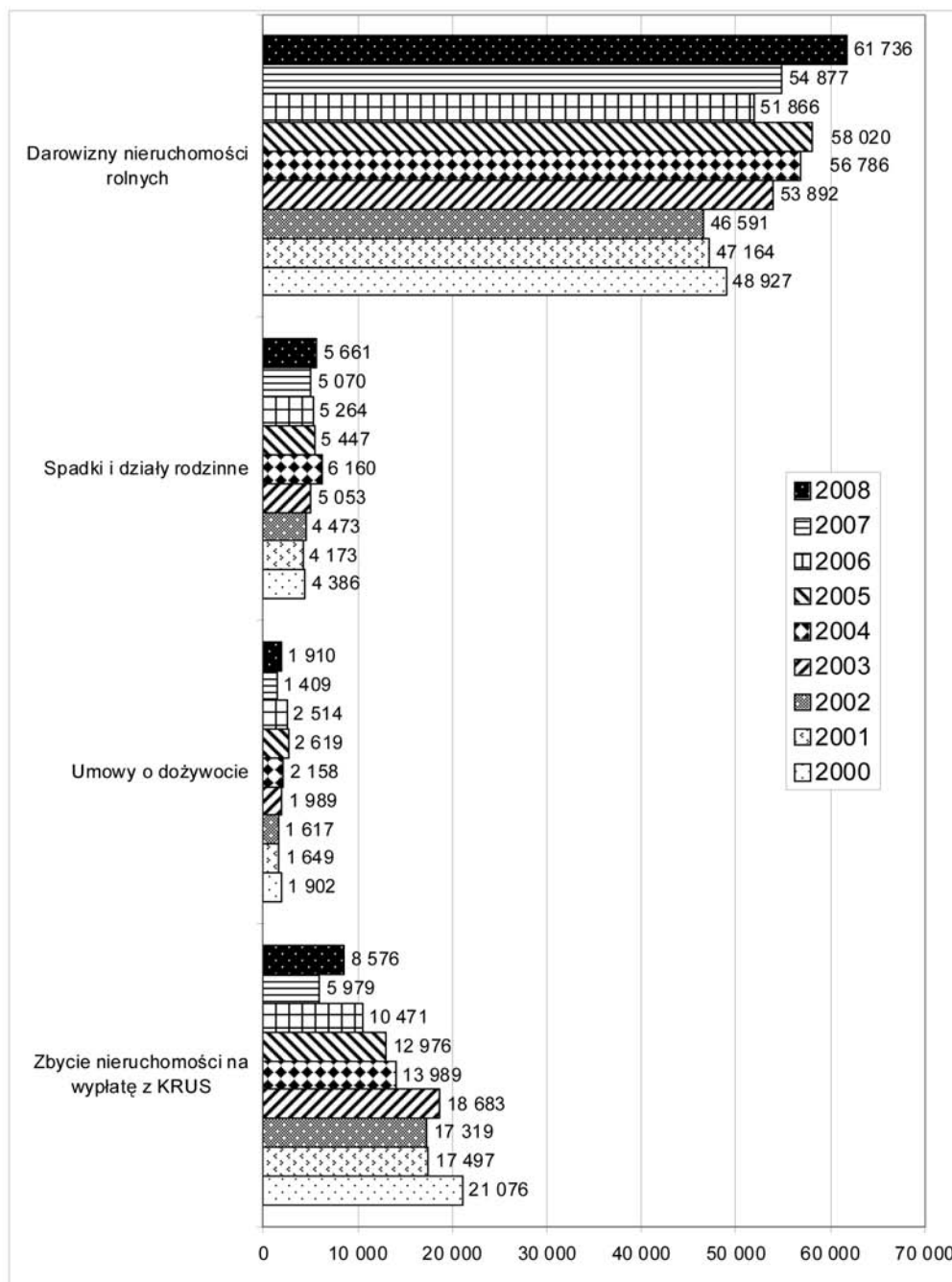
W 2008 roku częściej niż w latach 2006-2007 zmiany właścicieli gruntów polegały na ich przekazywaniu w ramach członków rodziny.

W 2008 roku w sprawozdaniach notariatów dotyczących zmian właścicieli ziemi rolniczej odnotowano 78 tys. umów dotyczących obrotu nierynkowego, tj. o ponad 16% więcej, niż w 2007 roku. Wzrost umów o charakterze nierynkowym potwierdza tezę, iż wobec pogarszającej się sytuacji makroekonomicznej, nawet osoby wiążące swoją aktywność ekonomiczną z pracą poza gospodarstwem, w 2008 roku nie były już tak skłonne jak w poprzednim okresie, do rezygnacji z przynależnego zwyczajowo majątku rodzinnego.

Średnia liczba umów notarialnych dotyczących zmiany właściciela ziemi na zasadach nierynkowych wynosiła 43 na 1000 gospodarstw (gdy w 2007 roku było ich 37), co oznacza, że było ich tylko o 14% mniej niż transakcji o charakterze rynkowym (w 2007 roku analogiczny wskaźnik stanowił 33%).

Diagram. 6.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2000-2008



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Podobnie jak i w latach poprzednich, wśród form nierynkowego obrotu ziemią, większość, bo 79% stanowiły darowizny, co wskazuje, że przejęcie własności gruntowej najczęściej łączono ze zmianą międzypokoleniową w kierowaniu gospodarstwem rolnym. Z punktu widzenia obciążeń fiskalnych jest to najkorzystniejsza forma przekazania gospodarstwa w ramach rodziny. W odniesieniu do 2007 roku liczba darowizn uległa powiększeniu o około 7%.

Na tle darowizn, inne formy nierynkowego obrotu ziemią rolniczą mają daleko mniejszy zasięg, a od lat 2004-2005 ich częstotliwość ulegała stopniowemu ograniczeniu. Ta ostatnia tendencja w 2008 roku uległa odwróceniu i dotąd występujące zupełnie marginalne formy transakcji wyraźnie się zwiększyły. Najbardziej, bo aż o 43% powiększyła się liczba przypadków zbywania nieruchomości za wypłatę z KRUS. Choć w dal-

szym ciągu było ich niewiele, bo na 1000 gospodarstw przypadało 5 takich umów, gdy w roku 2007 było ich tylko 3. Należy podkreślić, że taka forma zakończenia aktywności zawodowej i zmiany statusu na emerycki dotyczyła głównie osób samotnych, znajdujących się w szczególnie trudnym położeniu bytowym, których gospodarstwa były zazwyczaj zadłużone wobec Państwa, a posiadany majątek produkcyjny uległ degradacji.

Wśród wyróżnionych form rynkowego obrotu ziemią w 2008 roku o 11% wzrosła skala przejmowania gruntów w formie spadków i działów rodzinnych. Aczkolwiek skala tego zjawiska w ujęciu całościowym była niezmiennie stosunkowo niewielka (niewiele ponad 3 takie przypadki na 1000 gospodarstw), niemniej była ona zróżnicowana te-

rytorialnie i koncentrowała się głównie w południowych regionach kraju o najbardziej rozdrobnionej strukturze agrarnej. Ponadto należy brać pod uwagę, że ta forma przekazywania gruntów w obrocie rodzinnym występuje przede wszystkim w sytuacji nieporozumień w dysponowaniu majątkiem, a w większości przypadków gospodarstwa są

przejmowane przez następcę na zasadzie aktu darowizny.

W porównaniu z 2007 rokiem, istotnie, bo o 36% zwiększyła się również liczba umów o dożywocie, chociaż w dalszym ciągu były to sytuacje niezwykle rzadkie i odnotowano niewiele więcej niż 1 taki przypadek na 1000 gospodarstw.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysiedzkim

W 2008 roku, podobnie jak i w poprzednich latach, ceny ziemi rolniczej miały tendencję wzrastającą. W porównaniu z 2007 rokiem ziemia podrożała średnio o 26,8% i chociaż tempo tego wzrostu było niższe niż w poprzednim roku, kiedy ten wskaźnik wynosił aż 31%, to należy uznać, że własność gruntowa niezmiennie uchodziła za bardzo dobrą lokatę kapitału.

Pewien wpływ globalnego kryzysu i wynikających stąd barier w rozwoju polskiej gospodarki uwidocznił się tylko krótkotrwale w różnicach cen ziemi pomiędzy poszczególnymi kwartałami ubiegłego roku.

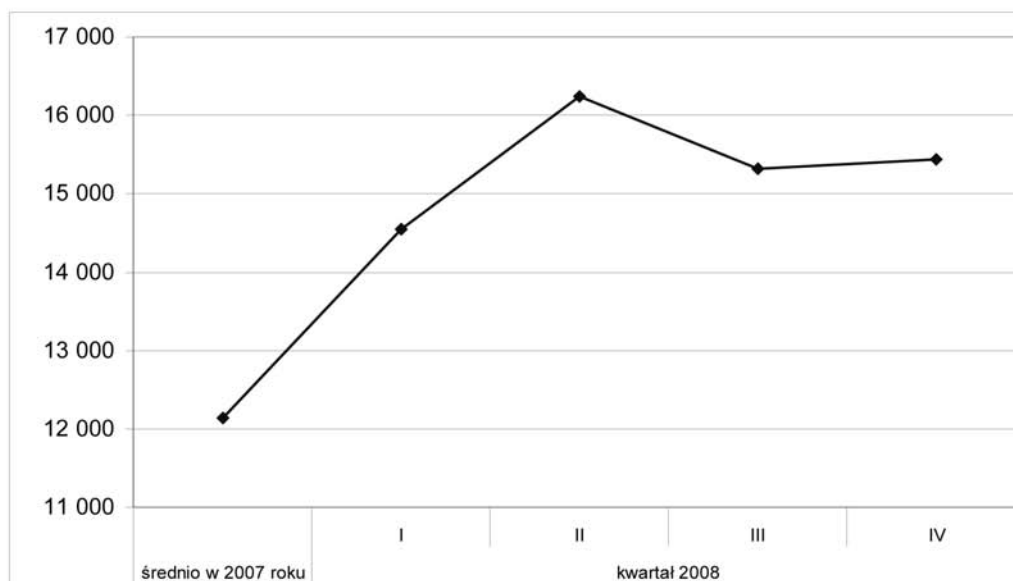
Pewne spowolnienie w tempie wzrostu cen ziemi odnotowane w trzecim kwartale 2008 niewątpliwie łączyć należy z przewidywaniami pogorszenia sytuacji ekonomicznej, w tym również z ograniczaniem możliwości inwestycyjnych potencjalnych nabywców gruntów. Jednak równocześnie trzeba brać pod uwagę, że w drugim kwartale 2008 roku cena ziemi rolniczej osiągnęła rekordowo wysoką wielkość i była aż o 34% wyższa niż w roku 2007. W konsekwencji chociaż spadek cen ziemi obserwowany pomiędzy II, a III kwartałem ubiegłego roku wyniósł prawie 6%, nie wpłynęło to zasadniczo na obniżenie średniego rocznego wzrostu jej ceny, zwłaszcza że od czwartego kwartału grunty rolnicze znowu zaczęły nieznacznie

drożeć. Na koniec roku ich rynkowa wartość była tylko o jeden procent wyższa niż w II kwartale, a i tak w stosunku do średniej ceny ziemi z 2007 roku było to o 27% więcej.

W 2008 roku, podobnie jak i w latach poprzednich, wzrost cen ziemi był niezależny od jej jakości, przy czym, niezmiennie, stosunkowo najszybciej drożały grunty o niskiej klasie bonitacyjnej (średnio o 32%, gdy w grupie najlepszych o 22%). Nie zmienia to faktu, że dystans między wartością rynkową ziemi dobrej klasy i niskiej jakościowo w dalszym ciągu był znaczący i średnio grunty o wysokiej jakości (I i II klasie bonitacji) były o 53% droższe niż ziemie słabe (V i VI klasy). Niemniej skala rozpiętości w cenach ziemi w za-

Diagram 7.

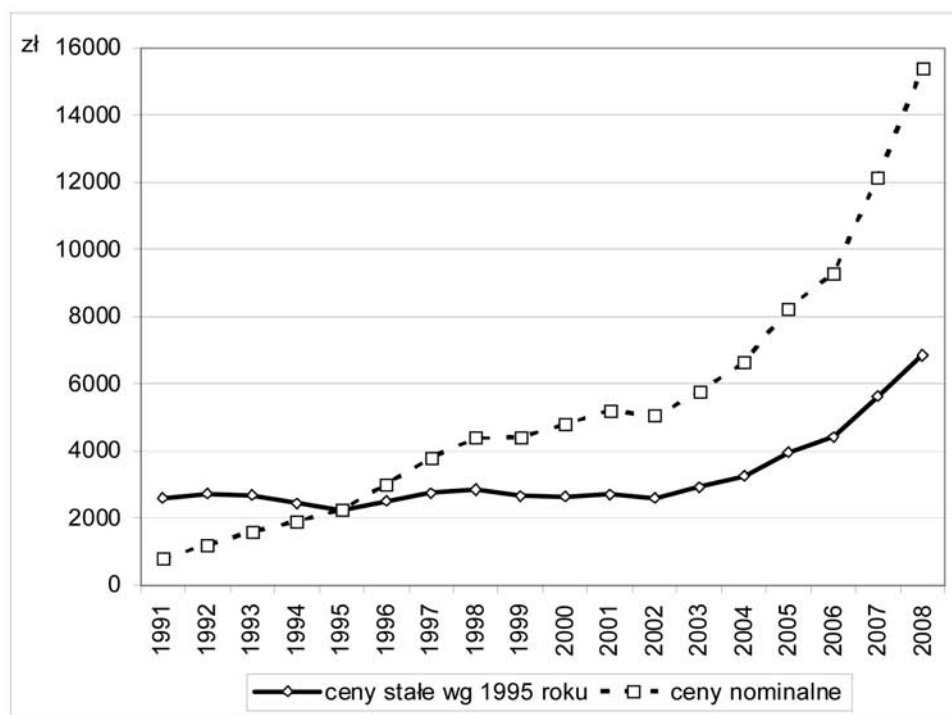
Ceny ziemi w obrocie prywatnym według kwartałów 2008 roku (w zł za 1 ha)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Diagram 8.

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



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Tabela 5.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych

| Wyszczególnienie | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ceny nominalne w zł za 1 ha | 2250 | 3003 | 3783 | 4379 | 4390 | 4786 | 5197 | 5042 | 5753 | 6634 | 8244 | 9290 | 12134 | 15388 |
| Wskaźnik inflacji | 100 | 119,9 | 114,9 | 111,8 | 107,3 | 110,1 | 105,5 | 101,9 | 100,8 | 103,5 | 102,1 | 101,0 | 102,5 | 104,2 |
| Ceny stałe w zł za 1 ha | 2250 | 2504 | 2744 | 2841 | 2654 | 2628 | 2709 | 2578 | 2918 | 3251 | 3957 | 4414 | 5625 | 6846 |
| Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ² | 63,6 | 52,5 | 74,4 | 93,5 | 102,1 | 85,3 | 103,1 | 115,6 | 126,5 | 137,8 | 224,7 | 207,6 | 171,7 | 217,7 |
| Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³ | 99,8 | 83,6 | 101,9 | 136,5 | 147,7 | 115,3 | 141,3 | 151,9 | 164,1 | 182,6 | 298,3 | 241,2 | 201,5 | 255,6 |
| 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 | 2158,1 | 2609,6 | 3506,9 | 4447,4 |
| W dolarach USA za 1 ha ⁵ | 928 | 1114 | 1153 | 1253 | 1052 | 1100 | 1271 | 1239 | 1483 | 1818 | 2552 | 2997 | 4396 | 6412 |
| W EUR za 1 ha ⁶ | 717 | 810 | 1021 | 1116 | 1040 | 1194 | 1420 | 1310 | 1310 | 1464 | 2051 | 2388 | 3210 | 4384 |

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

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

² Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2008 roku wynosiła 64,24 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2008 roku wynosiła 51,65 zł

⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2008 roku wynosiła 4,01 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2008 roku wynosiła 2,40 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2008 roku wynosiła 3,51 zł.

Tabela 6.

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

| Wyszczególnienie | Ogółem | | W tym w roku 2008 w podziale według jakości bonitacyjnej | | |
|---------------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|
| | 2007 r. | 2008 r. | dobrej | średniej | słabej |
| Polska | 12 134 | 15 388 | 18 747 | 16 096 | 12 222 |
| Dolnośląskie | 11 587 | 14 668 | 18 200 | 14 776 | 9 962 |
| Kujawsko-pomorskie | 19 087 | 25 178 | 29 534 | 25 960 | 20 058 |
| Lubelskie | 8 881 | 10 502 | 13 290 | 10 457 | 7 826 |
| Lubuskie | 6 321 | 7 924 | 9 300 | 8 322 | 6 636 |
| Łódzkie | 11 986 | 15 160 | 18 574 | 17 149 | 11 599 |
| Małopolskie | 12 709 | 14 150 | 15 571 | 14 237 | 11 527 |
| Mazowieckie | 13 299 | 17 654 | 24 397 | 18 298 | 13 902 |
| Opolskie | 10 625 | 14 065 | 17 990 | 14 829 | 10 361 |
| Podkarpackie | 6 456 | 8 294 | 9 537 | 8 294 | 7 073 |
| Podlaskie | 13 969 | 17 105 | 20 856 | 18 701 | 14 163 |
| Pomorskie | 14 610 | 18 083 | 21 937 | 18 174 | 15 765 |
| Śląskie | 12 597 | 15 069 | 20 838 | 14 690 | 11 292 |
| Świętokrzyskie | 7 435 | 8 786 | 11 726 | 8 938 | 6 146 |
| Warmińsko-mazurskie | 9 023 | 13 227 | 14 982 | 14 049 | 11 367 |
| Wielkopolskie | 20 011 | 24 535 | 33 889 | 26 106 | 17 878 |
| Zachodniopomorskie | 8 471 | 10 082 | 11 787 | 10 659 | 8 200 |

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Tabela 7.

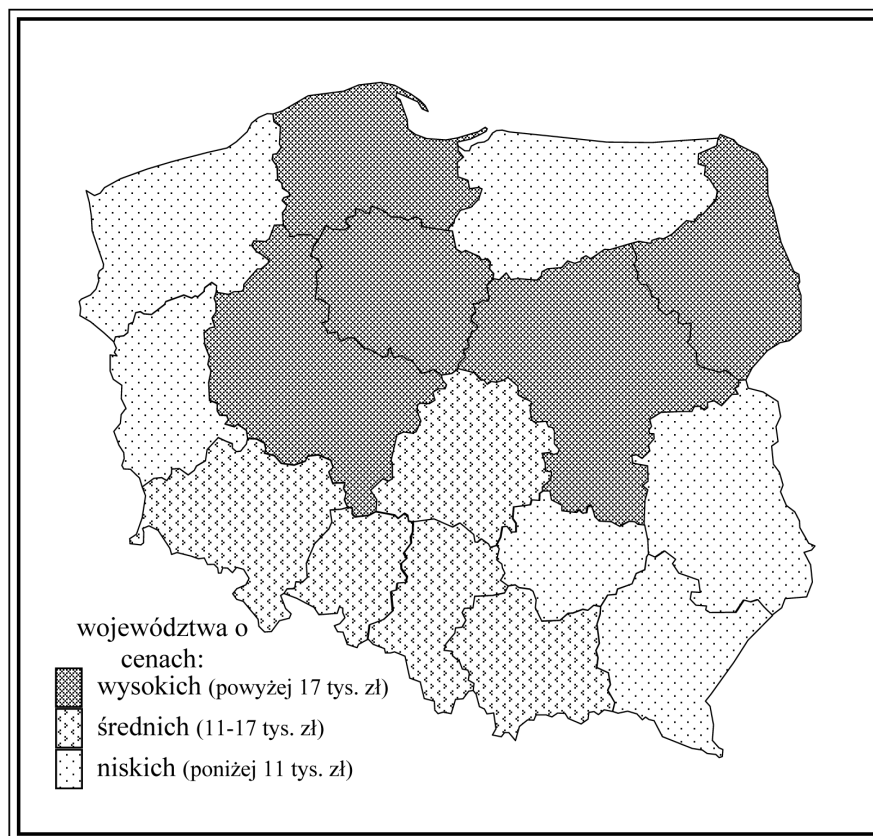
Relacje cen gruntów różnej jakości w 2008 roku

| Wyszczególnienie | Średnia cena w zł za ha | Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------|
| | | dobrej | średniej | słabej |
| | | w % średniej ceny wojewódzkiej | | |
| Polska | 15 388 | 121,8 | 104,6 | 79,4 |
| Dolnośląskie | 14 668 | 124,1 | 100,7 | 67,9 |
| Kujawsko-pomorskie | 25 178 | 117,3 | 103,1 | 79,7 |
| Lubelskie | 10 502 | 126,5 | 99,6 | 74,5 |
| Lubuskie | 7 924 | 117,4 | 105,0 | 83,7 |
| Łódzkie | 15 160 | 122,5 | 113,1 | 76,5 |
| Małopolskie | 14 150 | 110,0 | 100,6 | 81,5 |
| Mazowieckie | 17 654 | 138,2 | 103,6 | 78,7 |
| Opolskie | 14 065 | 127,9 | 105,4 | 73,7 |
| Podkarpackie | 8 294 | 115,0 | 100,0 | 85,3 |
| Podlaskie | 17 105 | 121,9 | 109,3 | 82,8 |
| Pomorskie | 18 083 | 121,3 | 100,5 | 87,2 |
| Śląskie | 15 069 | 138,3 | 97,5 | 74,9 |
| Świętokrzyskie | 8 786 | 133,5 | 101,7 | 70,0 |
| Warmińsko-mazurskie | 13 227 | 113,3 | 106,2 | 85,9 |
| Wielkopolskie | 24 535 | 138,1 | 106,4 | 72,9 |
| Zachodniopomorskie | 10 082 | 116,9 | 105,7 | 81,3 |

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Mapka 4.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2008 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS

leżności od wskaźnika bonitacji miały tendencje do spłaszczenia, bowiem w 2007 grunty o wysokiej jakości były aż o 66% droższe od najtańszych. W konsekwencji szybszego tempa wzrostu cen ziemi słabej jakości (najtańszych) niż wysokiej klasy (najdroższych) na terenach, gdzie grunty były relatywnie tańsze mniejsza była również rozpiętość cen ziemi.

W 2008 roku na rynku prywatnym ziemia podrożała średnio o 26,8% w porównaniu z 2007 rokiem i chociaż tempo tego wzrostu było niższe niż w poprzednim roku, kiedy ten wskaźnik wynosił aż 31%, to należy uznać, że własność gruntowa niezmiennie uchodziła za bardzo dobrą lokatę kapitału.

W 2008 roku tak, jak i w latach poprzednich, najwyżej ceniono grunty rolne położone na terenach wyróżniających się pod względem kultury rolnej, wysokotowarowego rolnictwa indywidualnego oraz największego skupiska zasobnych i profesjonalnie prowadzonych gospodarstw rolnych.

Takimi właściwościami cechują się przede wszystkim środkowozachodnie tereny kraju obejmujące województwa: wielkopolskie i kujawsko-pomorskie (mapka 4).

W 2008 roku w województwie kujawsko-pomorskim cena ziemi rolniczej była o 66% wyższa niż jej średnia wielkość w skali kraju (w 2007 roku ta różnica wynosiła 57%), a w województwie wielkopolskim o 59% (poprzednio o 65%). Uznać zatem należy, iż utrzymuje się priorytet rolniczej działalności gospodarczej przy wyznaczaniu rynkowej wartości ziemi.

W kolejnej grupie województw obejmujących tereny o stosunkowo wysokich cenach ziemi (pomorskie, mazowieckie i podlaskie) zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości rolnych w większości przypadków miało korzystne położenie względem szczególnie atrakcyjnych aglomeracji miejskich oraz ogólnie wysoki poziom rozwoju społeczno-gospodarczego (bardziej niż innych obszarach chłonne

rynki pracy, stosunkowo wysokie zarobki). Zwraca uwagę, że województwo pomorskie, które znalazło się w grupie terenów o najwyższych cenach ziemi po raz pierwszy w 2007 roku (wtedy ziemia podrożała tam aż o 52%) umocniło swoją wysoką pozycję pod względem wartości rynkowej nieruchomości rolnych.

W rankingu województw według rynkowej wartości ziemi z czwartej na piątą pozycję spadło natomiast województwo podlaskie. W 2007 roku ceny ziemi były tam o 15% wyższe niż średnio w kraju, natomiast w 2008 roku ta przewaga wynosiła już tylko 11%. W okresie ostatnich lat na tych terenach o wzrastających cenach ziemi decydowały przede wszystkim postępujące zmiany w strukturze gospodarstw. Było to następstwem wzmożonej aktywności inwestycyjnej części jednostek (głównie w powiązaniu ze specjalizacją w branżach mleczarskich). Dla grupy, która stosunkowo niedawno podjęła działania na rzecz umocnienia pozycji rynkowej swoich gospodarstw wszelkie wahania koni-

unkтуры i słabnięcie tempa ogólnego rozwoju gospodarczego zawsze są szczególnie dotkliwe i spowalniają zapoczątkowane procesy przemian.

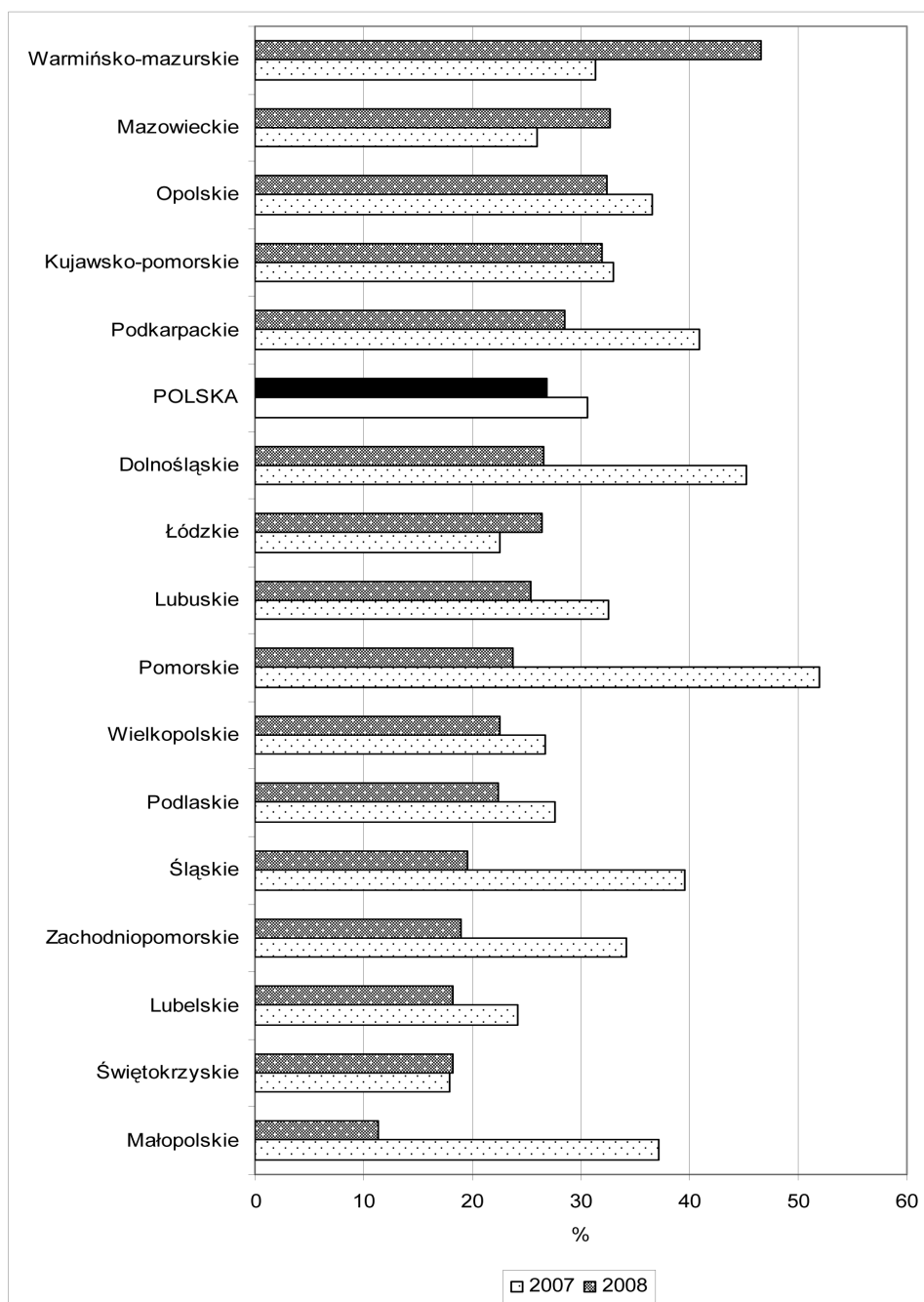
Na przeciwnym biegunie, tj. wśród terenów o stosunkowo najniższych cenach gruntów, niezmiennie, podobnie jak w latach 2006 i 2007, znajdowały się trzy województwa: świętokrzyskie, podkarpackie

ie i lubuskie. Problemy społeczno-ekonomiczne obszarów wiejskich położonych w tych częściach kraju są w dużym stopniu uzależnione od ogólnych uwarunkowań gospodarczych, a zwłaszcza możliwości zarobkowania. Na obszarze województw świętokrzyskiego oraz podkarpackiego wiąże się to z rozdrobnioną strukturą agrarną oraz ze słabością ekonomiczną znacznej części

gospodarstw rolnych. Większość właścicieli ziemi położonej na tych terenach utrzymuje się z pracy poza rolnictwem bądź z rent i emerytur, a posiadane gospodarstwa traktuje jako miejsce zamieszkania rodziny i źródło samozaopatrzenia w podstawowe produkty żywnościowe. Z kolei w województwie lubuskim względnie tanie ziemie rolnicze łączyć należy z ogólnymi trudnościami w rozwoju

Diagram 9.

**Nominalne zmiany cen ziemi rolnej w latach 2007 i 2008
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

gospodarczym tego regionu. Są to obszary postpegeerowskie, o najniższym w skali kraju wskaźniku PKB na mieszkańca, względnie dużym, często dziedzicznym bezrobociu, co przekłada się na trudne położenie ekonomiczne wielu wiejskich rodzin i ich relatywnie niższą siłę nabywczą. Ta sytuacja oddziałuje również na rynek rolniczy, co wyraża się między innymi stosunkowo niską ceną w obrocie ziemią. Nie bez znaczenia jest też działalność na tych terenach ANR, która w pewnym zakresie łagodzi nierównowagę popytowo-podażową na rynku nieruchomości rolnych. Podkreślić jednak należy, iż niezależnie od opisanych uwarunkowań w 2008 roku także w województwie lubuskim ceny ziemi wzrosły niewiele mniej niż średnio w kraju, bo o 25%.

Najsłabszy wzrost cen odnotowano w województwie małopolskim (11%), które charakteryzuje się nie tylko stosunkowo niewielką dynamiką rozwoju, ale również kultywowaniem tradycyjnych form gospodarowania i przestrzeganiem zwyczajowych form przekazywania gospodarstw następnemu pokoleniu w rodzinie. W 2008 roku średnia wartość rynkowa ziemi położonej na tym terenie była o 8% niższa niż w skali kraju.

Wzrost cen ziemi w 2008 roku był powszechny i uwidocznił się na obszarze całego kraju, przy czym tempo zachodzących zmian było regionalnie bardziej zróżnicowane niż w 2007.

O narastaniu przestrzennych różnic w rynkowej wartości ziemi rolniczej świadczył wzrost wielkości współczynnika zmienności określającego skalę różnic w cenach gruntów położonych w poszczególnych województwach (diagram 10). Choć przyjmuje się, że dopiero, gdy wartość współczynnika zmienności wynosi co najmniej 40%, świadczy to o wysokim zróżnicowaniu w skali zjawiska. Należy przyjąć, że w odniesieniu do nieruchomości gruntowych wzrastająca wartość tego wskaźnika potwierdza, że cechy otoczenia zaczęły odgrywać coraz bardziej istotną rolę przy jej rynkowej wycenie.

Regionalne rozpiętości w cenach ziemi oraz w tempie ich wzrostu wskazywały, że na ich wartość niezmiennie oddziaływały cechy rolnictwa danego terenu, atrakcyjność położenia, ogólny rozwój gospodarczy regionu, a także wiążący się z tym popyt i jego przewaga nad podażą działek wystawionych do sprzedaży.

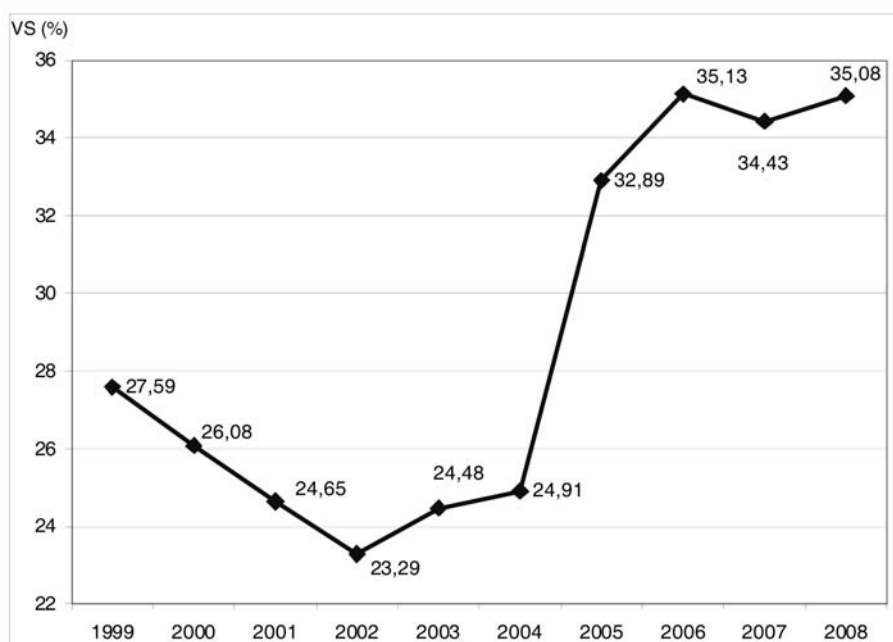
5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości gruntowych Zasobu przyjmuje się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie rynku lokalnego przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, stosownie do przepisów o podatku rolnym i wartości części składowych tego gruntu, określonej przez rzeczoznawcę. Określenie wartości gruntu w ten sposób, może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w celu ustalenia:

- 1) odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- 2) ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara,
- 3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

Diagram 10.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w latach 1999-2008



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

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

Ceny gruntów Zasobu rosną praktycznie od początku procesu prywatyzacji (diagram 9), z tym, że w latach 1999-2003 mówić można o pewnej stabilizacji. Na początku działalności Agencji wzrost cen ziemi z Zasobu hamowany był jednak przez wysoką inflację, a obecnie gdy jest ona niska, mamy do czynienia z procesem znacznego realnego wzrostu cen ziemi. Przeciętna cena za 1 ha gruntów rolnych, po wstąpieniu Polski do UE 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 wtedy wzrost o 25%. W 2005 r. średnia cena 1 ha wyniosła 5 607 zł/ha (wzrost o 19,8% w porównaniu do roku poprzedniego). Silny

wzrost cen nieruchomości rolnych utrzymał się w latach 2005-2006. W 2006 r. ANR 1 ha gruntów rolnych sprzedawała przeciętnie po 7 374 zł/ha (wzrost cen o 31,5%, w porównaniu do roku 2005). W 2007 r. było to już 9 773 zł/ha, tj. 32,5% więcej, niż w roku 2006.

Rok 2008 r. był kolejnym rokiem, w którym państwowa ziemia rolnicza znacznie drożała. W tym czasie 1 ha gruntów typowo rolnych kosztował średnio 12 540 zł, czyli o ponad 28% więcej niż w 2007 r.

Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu w ostatnim okresie (2002-2008) są tożsame z trendami notowanymi na rynku międzysiedzkim, gdzie również nastąpił znaczny wzrost cen ziemi.

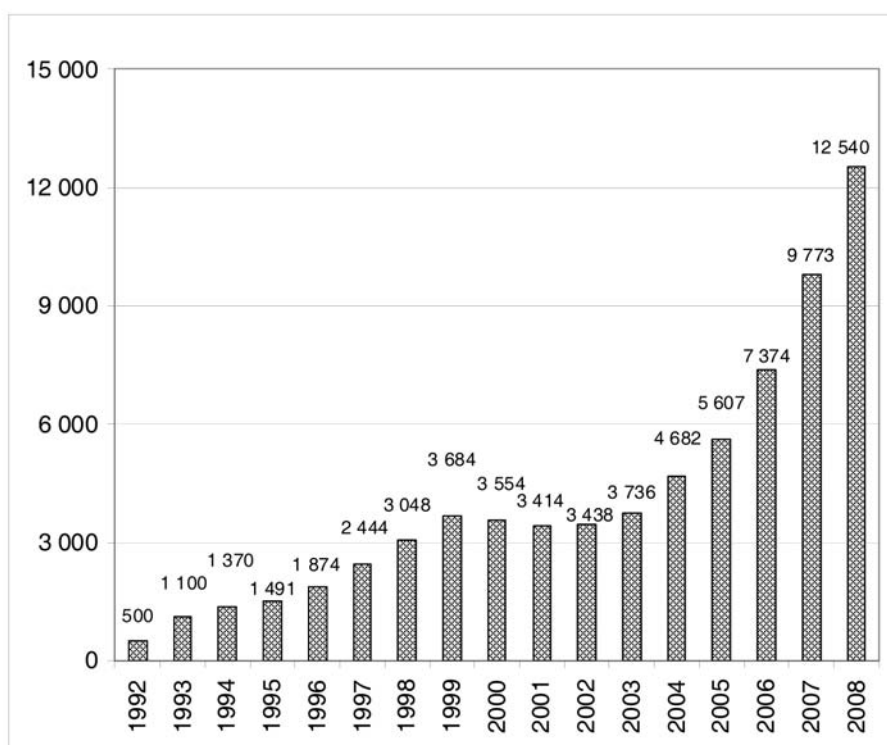
Średnio miesięczne tempo wzrostu cen ziemi w ujęciu procentowym, w czterech ostatnich latach na obu rynkach państwowym i prywatnym było zbliżone. Na rynku państwowym w latach 2005-2008 osiągało wartości 1,65% w 2005r., 2,63% w 2006 r., 2,71% w 2007 r.

i 2,3% w 2008 r., zaś na rynku prywatnym odpowiednio: 2,02%, 1,06%, 2,55% i 2,23%.

Prawidłowość, że przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu, utrzymuje się od kilku lat i wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym mniejszym 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 innych nieruchomości, co również wpływa na wysokie ceny gruntów rolnych, przy jednoczesnym nieznacznym udziale gruntów państwowych i małej liczbie transakcji zawieranych przez ANR. Dodatkowo inna jest metodyka wyliczania średniej, GUS podaje ceny gruntów ornych, natomiast ANR podaje cenę 1 ha gruntów rolnych (w skład, której, wchodzi poza grunty ornymi inne grunty m.in. użytki zielone, nieużytki).

Diagram 11.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2008 r. (w zł za 1 ha)



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Tabela 8.

Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2008 r. (w zł za ha)*

| Wyszczególnienie | I kwartał | II kwartał | III kwartał | IV kwartał | Średnio w 2008 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Dolnośląskie | 12 111 | 12 856 | 13 642 | 14 454 | 13 354 |
| Kujawsko-pomorskie | 15 391 | 17 756 | 16 639 | 20 665 | 18 202 |
| Lubelskie | 8 276 | 8 100 | 9 140 | 9 881 | 9 062 |
| Lubuskie | 8 537 | 10 904 | 9 870 | 9 653 | 9 784 |
| Łódzkie | 11 401 | 14 092 | 14 423 | 14 862 | 13 665 |
| Małopolskie | 14 949 | 20 337 | 15 517 | 17 613 | 16 660 |
| Mazowieckie | 9 439 | 12 602 | 10 520 | 13 000 | 11 421 |
| Opolskie | 12 287 | 12 546 | 16 706 | 18 002 | 15 667 |
| Podkarpackie | 9 774 | 11 743 | 9 022 | 7 329 | 9 414 |
| Podlaskie | 11 183 | 9 564 | 9 154 | 8 730 | 9 458 |
| Pomorskie | 13 738 | 11 348 | 15 499 | 14 035 | 13 436 |
| Śląskie | 14 747 | 14 671 | 16 394 | 20 637 | 17 240 |
| Świętokrzyskie | 10 143 | 14 277 | 15 587 | 11 743 | 12 868 |
| Warmińsko-mazurskie | 11 911 | 12 919 | 12 378 | 12 472 | 12 394 |
| Wielkopolskie | 19 642 | 19 657 | 21 229 | 23 435 | 21 608 |
| Zachodniopomorskie | 11 429 | 9 775 | 10 665 | 12 113 | 10 851 |
| RAZEM | 11 767 | 11 869 | 12 297 | 13 916 | 12 540 |

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł za 1 ha) w 2008 r.

| Kwartał | Średnia cena | W tym według powierzchni sprzedaży | | | | |
|---------|---------------|------------------------------------|-----------|-------------|---------------|-----------------|
| | | do 1,00 | 1,01-9,99 | 10,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00 i więcej |
| I | 11 767 | 18 584 | 12 606 | 11 542 | 9 948 | 10 184 |
| II | 11 869 | 17 551 | 12 638 | 11 618 | 10 714 | 8 761 |
| III | 12 297 | 15 271 | 13 069 | 12 150 | 11 284 | 11 662 |
| IV | 13 916 | 18 802 | 14 159 | 13 743 | 13 870 | 13 294 |

Źródło: Dane ANR.

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

Najwyższe średnie ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu osiągnęte były w 2008 r. na terenie województw wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego i śląskiego, natomiast najniższe w województwach: lubelskim, podkarpackim, podlaskim i lubuskim.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2008 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowało zróżnicowanie w zależności od powierzchni zbywanej nieruchomości. W analizowanych kwartałach, grunty drożały od 11 767 zł/ha do 13 916 zł/ha czyli o ponad 2,1 tys. zł za 1 hektar. Z reguły tańsze niż średnio cenione były nieruchomości

większe obszarowo, a droższe mniejsze, w szczególności w grupie do 1 ha. Jednocześnie analizując dynamikę wzrostu cen w poszczególnych grupach obszarowych według kwartałów 2008 r., najwyższą odnotowano w grupie 100-300 ha (wzrost o 39%), a najniższą w grupie do 1 ha (o 1,2%).

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Dzierżawa umożliwia okresowe użytkowanie dóbr na podstawie umowy zawartej z ich prawnym właścicielem za określoną zapłatę jaką stanowi czynsz dzierżawny. Dzierżawcami mogą być zarówno osoby fizyczne jak i prawne. Kontrakty dzierżawne są najbardziej rozpowszechnione w rolnictwie, a ich przedmiotem są najczęściej grunty rolne. Umowa najmu gruntów może trwać od roku do kilku lat lub dziesięcioleci. Szczególna forma umowy dzierżawy jest tzw. dzierżawa wieczysta zawierana zazwyczaj na okres od 50 do 99 lat. Ten rodzaj dzierżawy zbliżony jest pod względem prawnym do czasowego przeniesienia własności, jednak obecnie jest on rzadko spotykany i zazwyczaj dotyczy szczególnych sytuacji, w których kontrahent przekazujący grunt do dzierżawy nie jest osobą fizyczną.

W warunkach Polski, w porównaniu z sytuacją w innych państwach Unii Europejskiej, dzierżawa jest słabo rozpowszechniona. Taka forma użytkowania gruntów dotyczy głównie ziemi należącej do Zasobu Skarbu Państwa, natomiast niezmiernie w stosunkowo niewielkim zakresie stanowi instrument koncentracji gruntów w obrocie prywatnym. W konsekwencji użytkowanie ziemi w formie dzierżaw jest najbardziej rozpowszechnione na zachodnich i północnych terenach kraju, gdzie od wielu lat na obrót gruntami rolnymi istotny wpływ wywiera działalność Agencji Nieruchomości Rolnych

6.1 Dzierżawy międzysąsiedzkie

Prywatny obrót ziemią rolniczą w formie dzierżaw jest w bardzo słabym stopniu sformalizowany, a większość umów zawieranych jest bez

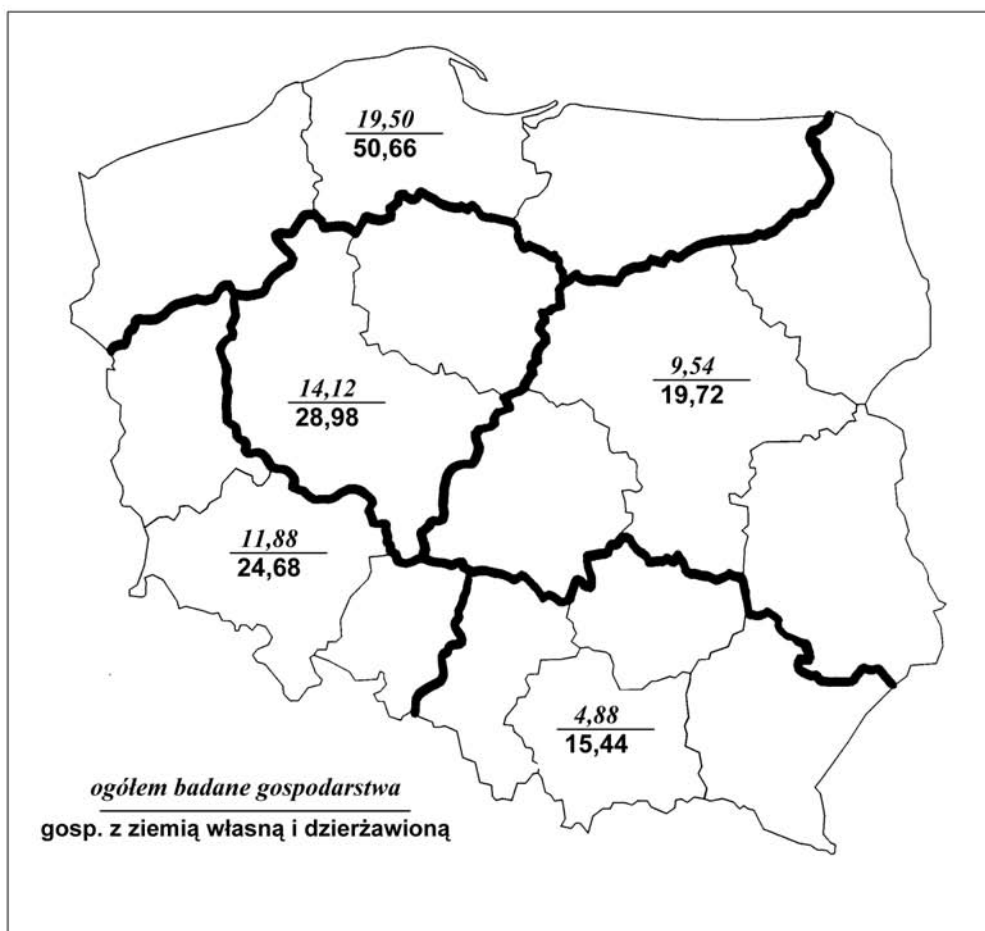
zobowiązań prawnych (na zasadzie ustaleń ustnych). Monitorowanie zmian zachodzących w tym segmencie rynku ziemi wymaga zatem oddzielnych badań terenowych.

Z szacunków dokonanych na podstawie wyników ankiet przeprowadzanych cyklicznie w IERiGŻ oraz reprezentacyjnego badania GUS z 2007 roku można przyjąć, że w 2008 roku średnio co piąte indywidualne gospodarstwo rolne użytkowało ziemię własną i dzierżawioną. Niezmiernie natomiast do rzadkości należały sytuacje, w których gospodarstwa rodzinne funkcjonowały wyłącznie na najmowanych gruntach. W takiej sytuacji było około 1% ogółu gospodarstw o obszarze od 1 ha UR.

W ujęciu przestrzennym najczęściej dzierżawiono ziemię na terenach południowo zachodnich, na co zapewne

Mapka 5.

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



Źródło: Obliczenia na podstawie danych IERiGŻ-PIB.

miały wpływ nie tylko przekształcenia w strukturze rolnictwa (stosunkowo dużo gospodarstw specjalistycznych), ale także liczna w tej części kraju czasowa migracja zarobkowa ludności. Z szacunków wynika, że łącznie na obszarze województw: lubuskiego, dolnośląskiego i opolskiego co trzecie indywidualne gospodarstwo dzierżawiło część użytkowanych gruntów.

W odniesieniu do średniej powierzchni gospodarstw, znaczenie dzierżaw w poprawie struktury agrarnej gospodarstw indywidualnych najsilniej uwidoczniło się w najbardziej rozdrobnionym obszarowo regionie południowo-wschodnim (województwa: świętokrzyskie małopolskie, podkarpackie i śląskie). Średni obszar gospodarstw jest tam najniższy w skali kraju i wynosi niespełna 5 ha UR, natomiast jednostki z dzierżawą są ponad trzykrotnie większe, a ich areal średnio obejmuje ponad 15 ha UR. Nie zmienia to faktu, że odsetek gospodarstw z dzierżawą ziemi jest tam najniższy w skali kraju i zdarza

się rzadziej niż w co 7 gospodarstwie. Na tym terenie większość rodzin związanych z gospodarstwami rolnymi utrzymuje się głównie ze źródeł nierolniczych.

Zainteresowanie dzierżawą ziemi stosunkowo najsilniej zaznacza się w grupie gospodarstw, które osiągnęły już silną pozycję rynkową, a osiągnięta przez nie nadwyżka bezpośrednia wynosi co najmniej 8 ESU. Szacuje się, że takich jednostek jest około 235 tys., co wśród ogółu gospodarstw indywidualnych stanowi 14%. Są to jednostki o przeciętnej sile ekonomicznej 32 ESU, a ich średni obszar wynosi około 30 ha UR. W tym zbiorze około połowa rolników użytkuje ziemię własną i dzierżawioną.

Widoczne znaczenie dzierżaw w poprawie koncentracji gruntów osłabia fakt, że w dalszym ciągu większość międzysąsiedzkich umów dzierżawy jest zawierana na stosunkowo krótki okres 5-10 lat (około 60% ogółu kontraktów).

6.2. Czynsze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkim

W ostatnich latach rynkowa wartość ziemi dynamicznie wzrastała. Dotyczyło to nie tylko wzrostu cen w transakcjach kupna-sprzedaży, ale również wielkości czynszów dzierżawnych. W 2005 roku średni czynsz za 1 ha gruntów ornych wynosił 248 zł za 1 ha, a w 2006 roku 304 zł, czyli był o 23% wyższy niż w roku poprzednim. W 2007 roku czynsz za ziemię orną na rynku prywatnym wzrósł o kolejne 21% i wynosił średnio 368 zł za 1 ha. Ta tendencja utrzymała się także w 2008 r., kiedy średni czynsz dzierżawny wyniósł 453 zł, co oznacza wzrost o następne 23%. Tym samym po wstąpieniu do Unii Europejskiej i objęciu polskiego rolnictwa WPR, ceny czynszów dzierżawnych prawie się podwoiły, bowiem pomiędzy 2005, a 2008 rokiem ich wzrost wyniósł aż 83%.

Przez cały opisywany okres utrzymywało się przestrzenne zróżnicowanie wysokości czynszu dzierżawnego,

Tabela 10.

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

| Wyszczególnienie | Ogółem | | W tym w roku 2008 w podziale według jakości bonitacyjnej | | |
|---------------------|--------------|--------------|--|--------------|--------------|
| | 2007 r. | 2008 r. | dobrej | średniej | słabej |
| Polska | 368,0 | 453,4 | 598,3 | 451,4 | 346,8 |
| Dolnośląskie | 453,4 | 542,5 | 699,4 | 511,1 | 370,7 |
| Kujawsko-pomorskie | 540,5 | 680,8 | 838,0 | 685,7 | 535,2 |
| Lubelskie | 321,3 | 415,8 | 515,9 | 387,7 | 339,7 |
| Lubuskie | 207,1 | 203,9 | 265,1 | 221,9 | 157,3 |
| Łódzkie | 377,3 | 436,1 | 589,0 | 444,3 | 358,5 |
| Małopolskie | 269,1 | 316,8 | 409,3 | 285,6 | 200,8 |
| Mazowieckie | 387,7 | 518,1 | 681,4 | 526,7 | 423,3 |
| Opolskie | 374,9 | 491,3 | 755,7 | 482,4 | 290,3 |
| Podkarpackie | 230,5 | 212,7 | 269,8 | 223,9 | 144,6 |
| Podlaskie | 412,2 | 509,8 | 637,6 | 532,7 | 438,3 |
| Pomorskie | 348,9 | 386,7 | 560,2 | 371,2 | 291,2 |
| Śląskie | 256,0 | 315,2 | 446,8 | 282,1 | 265,5 |
| Świętokrzyskie | 287,9 | 341,1 | 487,0 | 319,4 | 207,8 |
| Warmińsko-mazurskie | 255,8 | 328,9 | 424,1 | 382,9 | 214,8 |
| Wielkopolskie | 632,7 | 737,7 | 1 122,5 | 731,3 | 532,3 |
| Zachodniopomorskie | 236,7 | 289,8 | 379,1 | 286,1 | 230,9 |

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

a rozpiętość cen najmu ziemi pomiędzy województwem wielkopolskim, gdzie były one najwyższe, a województwem lubuskim, w którym były najniższe, była ponad trzykrotna (tabela 10).

Podkreślić należy, że różnice pomiędzy poszczególnymi częściami kraju w wysokości średnich czynszów dzierżawy ziemi w dużym stopniu pokrywały się z różnicami w cenach zakupu ziemi. Stosunkowo najwięcej płacono za dzierżawę na terenach o wysokiej kulturze rolnej i o dużym skupisku wysokotowarowych silnych ekonomicznie gospodarstw indywidualnych. Ponadto wpływ na koszty najmu ziemi miały także uwarunkowania podażowe. Tam, gdzie istniały jeszcze możliwości rozdysponowania nieruchomości z Zasobu Skarbu Państwa, na przykład w województwach zachodniopomorskim i lubuskim, ceny dzierżaw były relatywnie niższe niż na obszarach, w których niedostatek podażowy był szczególnie dotkliwy. Jednak najbardziej istotnym czynnikiem mającym wpływ na ceny prywatnych dzierżaw miały cechy lokalnego rolnictwa, a zwłaszcza zagęszczenie silnych ekonomicz-

nie gospodarstw, które wszelkimi sposobami dążyły do zwiększenia potencjału produkcyjnego posiadanego warsztatu rolnego oraz umocnienia swojej pozycji rynkowej. Takie uwarunkowania najsilniej uwidoczniły się w województwie wielkopolskim, w którym ceny dzierżawy dobrych gruntów były najwyższe w skali kraju w 2008 roku. W tym rejonie średnie czynsze dzierżawne ziemi dobrej jakości wynosiły ponad 1 100 zł za 1 ha, czyli prawie dwukrotnie więcej niż średnio w kraju.

Tendencje do większego zróżnicowania wysokości czynszów dzierżawy w zależności od sytuacji na lokalnym rynku ziemi rolniczej i skali nierównowagi podażowo-popytowej potwierdzały również zmianę w wartości współczynnika zmienności pomiędzy 2007, a 2008 rokiem. W wymienionym okresie wielkość tego miernika wzrosła z 33,95% do 36,38%. Tym samym przestrzenne odmienności w opłacie najmu ziemi były wyższe niż ceny kupna-sprzedazy, bowiem w tym ostatnim przypadku współczynnik zmienności wynosił 35,08%.

Obok popytu na ziemię wzrost opłat za dzierżawy prywatne łączyć należy z ograniczoną ofertą dzierżaw z Zasobu Skarbu Państwa.

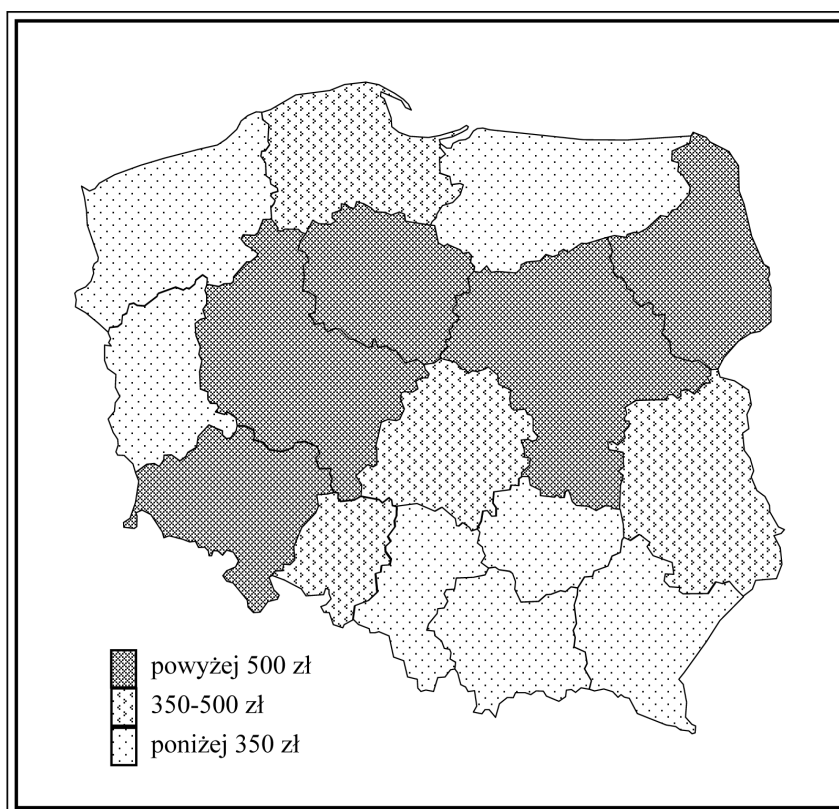
6.3. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

W pierwszych latach funkcjonowania Agencji, dzierżawa stanowiła główną formę zagospodarowania gruntów Zasobu. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni przejętych gruntów. Obecnie w dzierżawie pozostaje około 1,8 mln ha. Ogólna powierzchnia dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2008 r. w porównaniu do danych na koniec 2007 roku spadła zatem o około 56,6 tys. ha.

Od 4 lat Agencja wydzierżawia coraz mniej gruntów rocznie (diagram 12). W 2008 r. powierzchnia gruntów wydzierżawionych wyniosła około 25,5 tys. ha (w 2007 r. – było to 39,9 tys. ha) i było to najmniej w całym okresie prywatyzacji prowadzonej przez ANR. Spadek wydzierżawionej

Mapka 6.

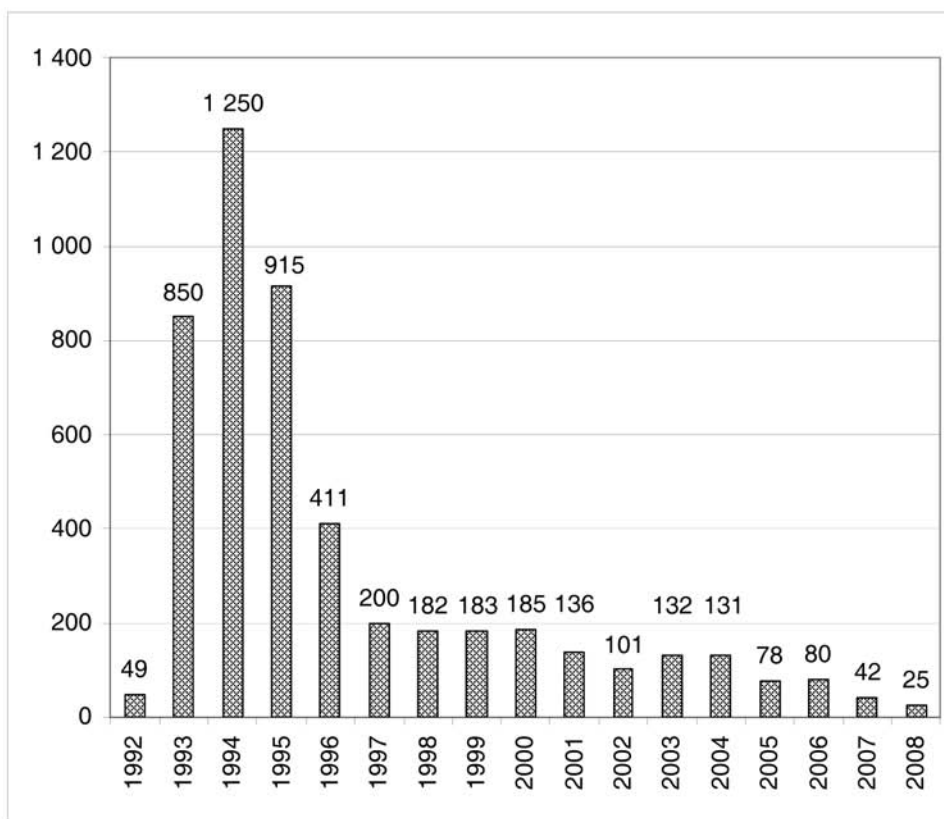
Średnia cena dzierżawy UR w zł. za ha w 2008 roku



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Diagram 12.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2008 w tys. ha



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

powierzchni jest konsekwencją ograniczania przez Agencję liczby małych obszarowo dzierżaw (w szczególności do 5 ha).

Tendencję do ograniczenia wydzierżawianej powierzchni tłumaczyć należy wyczerpywaniem się gruntów Zasobu możliwych do zaofiarowania na przetargach, jak też preferowaniem formy sprzedaży nieruchomości, zarówno przez Agencję (m.in. z uwagi na nałożone obowiązki znacznych wpłat do budżetu państwa z wpływów z prywatyzacji), jak też przez kontrahentów zainteresowanych gruntami państwowymi. Utrzymanie poziomu sprzedaży gruntów Zasobu, kosztem zmniejszenia ilości gruntów oferowanych do dzierżawy należy także spodziewać się w najbliższych latach.

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego i wielkopolskiego, natomiast naj-

mniej w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

Należy podkreślić, że dzierżawa gruntów Zasobu służy powiększeniu gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych. Na podstawie tzw. „klauszuli wyłączeniowej” zawartych w umowach, z przedmiotu dzierżaw nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha, Agencja wyłącza w trakcie trwania umowy grunty do odrębnego zagospodarowania (do 20% pierwotnej powierzchni objętej umową).

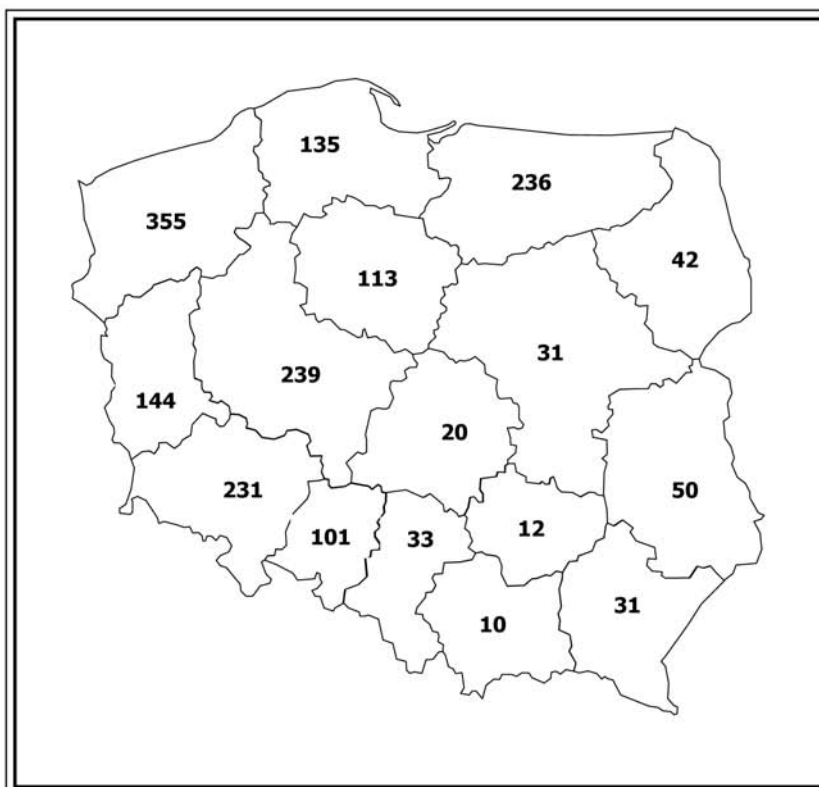
W 2008 r. ANR wydzierżawiła 25,5 tys. ha gruntów typowo rolnych z wyłączeniem gruntów zabudowanych i o specyficznym charakterze (39,9 tys. ha w 2007 r.). Najwięcej wydzierżawiono gruntów rolnych w woj. zachodniopomorskim, lubuskim, warmińsko-mazurskim i dolnośląskim, natomiast najmniej w łódzkim (5 ha). W ujęciu powierzchniowym, podobnie jak w roku poprzednim dominowały dzierżawy większych obszarowo nieruchomości tj. od 10 do 100 ha.

W tej grupie obszarowej łącznie wydzierżawiono 17,6 tys. ha (w 2007 r. było to 24,8 tys. ha). Jednocześnie 2008 r. był kolejnym rokiem, w którym spadała powierzchnia nowych dzierżaw w grupie do 1 ha (181 ha w 2008 r., gdy 416 ha w 2007 r.).

W 2008 r. Agencja zawarła 1,8 tys. umów dzierżawy tj. niemal dwukrotnie mniej niż w roku 2007 (3,5 tys.). Spadek liczby umów dzierżawy w porównaniu z 2007 r. dotyczył wszystkich grup obszarowych. Szczególnie duży spadek (o 57%) zanotowano w grupie do 1 ha. Dane te potwierdzają preferowanie przez ANR sprzedaży uznanej za najkorzystniejszą formę zagospodarowania gruntów Zasobu. Dzierżawa stosowana jest w sytuacjach, gdy nieruchomość nie może być przeznaczona do sprzedaży np. ze względu na złożone roszczenia reprivatyzacyjne, bądź uwarunkowania planistyczne (trwają prace nad zmianą planu lub studium). Ograniczenie ilości małych dzierżaw z uwagi na ich liczbę i koszty obsługi jest priorytetem ANR na najbliższe lata.

Mapka 7.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie wg stanu na 31.12.2008 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 11.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydzierżawionych w 2008 r.*

| Wyszczególnienie | Razem | W tym w przedziale (w ha) | | | | |
|---------------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| | | do 1,00 | 1,01-9,99 | 10,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00 i więcej |
| Dolnośląskie | 3 211 | 39 | 709 | 2 244 | 218 | - |
| Kujawsko-pomorskie | 1 836 | 11 | 255 | 1 570 | - | - |
| Lubelskie | 269 | - | 155 | 114 | - | - |
| Lubuskie | 3 557 | 20 | 423 | 2 937 | 177 | - |
| Łódzkie | 5 | - | 5 | - | - | - |
| Małopolskie | 243 | 14 | 57 | 65 | 107 | - |
| Mazowieckie | 186 | 3 | 31 | 153 | - | - |
| Opolskie | 167 | 14 | 52 | 101 | - | - |
| Podkarpackie | 1 019 | 14 | 58 | 400 | 548 | - |
| Podlaskie | 152 | - | 54 | 98 | - | - |
| Pomorskie | 1 692 | 10 | 271 | 1 277 | 135 | - |
| Śląskie | 564 | 34 | 219 | 310 | - | - |
| Świętokrzyskie | 178 | 1 | 9 | 168 | - | - |
| Warmińsko-mazurskie | 3 262 | 3 | 288 | 2 143 | 372 | 456 |
| Wielkopolskie | 2 570 | 11 | 309 | 1 528 | 111 | 611 |
| Zachodniopomorskie | 6 577 | 8 | 484 | 4 492 | 766 | 829 |
| RAZEM | 25 490 | 181 | 3 380 | 17 599 | 2 434 | 1 896 |

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 12.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2008 r.*

| Wyszczególnienie | Razem | W tym w przedziale (w ha) | | | | |
|---------------------|--------------|---------------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|
| | | do 1,00 | 1,01-9,99 | 10,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00 i więcej |
| Dolnośląskie | 350 | 80 | 173 | 95 | 2 | - |
| Kujawsko-pomorskie | 142 | 30 | 55 | 57 | - | - |
| Lubelskie | 53 | - | 49 | 4 | - | - |
| Lubuskie | 284 | 83 | 105 | 95 | 1 | - |
| Łódzkie | 2 | - | 1 | 1 | - | - |
| Małopolskie | 54 | 28 | 23 | 2 | 1 | - |
| Mazowieckie | 19 | 4 | 10 | 5 | - | - |
| Opolskie | 43 | 26 | 13 | 4 | - | - |
| Podkarpackie | 51 | 20 | 15 | 13 | 3 | - |
| Podlaskie | 16 | - | 9 | 7 | - | - |
| Pomorskie | 131 | 19 | 63 | 48 | 1 | - |
| Śląskie | 135 | 60 | 62 | 13 | - | - |
| Świętokrzyskie | 10 | 2 | 4 | 4 | - | - |
| Warmińsko-mazurskie | 143 | 5 | 52 | 83 | 2 | 1 |
| Wielkopolskie | 145 | 18 | 63 | 61 | 1 | 2 |
| Zachodniopomorskie | 281 | 13 | 100 | 161 | 5 | 2 |
| RAZEM | 1 859 | 388 | 797 | 653 | 16 | 5 |

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 13.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych wg podmiotów*

| Wyszczególnienie według obszaru w ha | Do 31.12.2008 | | | W tym w 2008 | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|--------------|
| | razem | z tego | | razem | z tego | |
| | | osoby fizyczne | osoby prawne | | osoby fizyczne | osoby prawne |
| do 1,00 | 70 516 | 70 321 | 195 | 182 | 172 | 10 |
| 1,01 - 1,99 | 84 136 | 83 721 | 415 | 264 | 248 | 16 |
| 2,00 - 4,99 | 143 028 | 141 448 | 1 580 | 1 087 | 1 050 | 37 |
| 5,00 - 9,99 | 157 823 | 154 538 | 3 285 | 2 028 | 1 925 | 103 |
| 10,00 - 19,99 | 220 049 | 212 671 | 7 378 | 4 499 | 4 080 | 419 |
| 20,00 - 49,99 | 400 934 | 374 396 | 26 538 | 9 524 | 8 608 | 916 |
| 50,00 - 99,99 | 309 293 | 274 852 | 34 441 | 3 575 | 3 100 | 475 |
| 100,00 - 499,99 | 1 291 838 | 885 717 | 406 121 | 4 331 | 3 609 | 722 |
| 100,00 - 299,99 | x | x | x | 2 435 | 2 324 | 111 |
| 300,00 - 499,99 | x | x | x | 1 896 | 1 285 | 611 |
| 500,00 - 999,99 | 975 239 | 417 536 | 557 703 | 0 | 0 | 0 |
| 1000,00 i więcej | 939 046 | 180 090 | 758 956 | 0 | 0 | 0 |
| RAZEM | 4 591 902 | 2 795 290 | 1 796 612 | 25 490 | 22 792 | 2 698 |
| w tym do 99,99 | 1 385 779 | 1 311 947 | 73 832 | 21 159 | 19 183 | 1 976 |
| 100,00 i więcej | 3 206 123 | 1 483 343 | 1 722 780 | 4 331 | 3 609 | 722 |

Źródło: Dane ANR

*Narastająco od 1992 r. bez gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych (bez powrotów z dzierżaw), w 2004 r. wprowadzono nowe przedziały obszarowe.

Tabela 14.

Liczba umów dzierżawy zawartych wg podmiotów*

| Wyszczególnienie według obszaru w ha | Do 31.12.2008 | | | W tym w 2008 | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | razem | z tego | | razem | z tego | |
| | | osoby fizyczne | osoby prawne | | osoby fizyczne | osoby prawne |
| do 1,00 | 141 022 | 140 669 | 353 | 388 | 374 | 14 |
| 1,01 - 1,99 | 60 215 | 59 968 | 247 | 181 | 171 | 10 |
| 2,00 - 4,99 | 46 312 | 45 869 | 443 | 339 | 327 | 12 |
| 5,00 - 9,99 | 22 342 | 21 886 | 456 | 277 | 264 | 13 |
| 10,00 - 19,99 | 15 864 | 15 366 | 498 | 302 | 275 | 27 |
| 20,00 - 49,99 | 12 901 | 12 095 | 806 | 298 | 270 | 28 |
| 50,00 - 99,99 | 4 480 | 4 000 | 480 | 53 | 46 | 7 |
| 100,00 - 499,99 | 5 367 | 3 927 | 1 440 | 21 | 18 | 3 |
| 100,00 - 299,99 | x | x | x | 16 | 15 | 1 |
| 300,00 - 499,99 | x | x | x | 5 | 3 | 2 |
| 500,00 - 999,99 | 1 408 | 630 | 778 | 0 | 0 | 0 |
| 1000,00 i więcej | 560 | 135 | 425 | 0 | 0 | 0 |
| RAZEM | 310 471 | 304 545 | 5 926 | 1 859 | 1 745 | 114 |
| w tym do 99,99 | 303 136 | 299 853 | 3 283 | 1 838 | 1 727 | 111 |
| 100,00 i więcej | 7 335 | 4 692 | 2 643 | 21 | 18 | 3 |

Źródło: Dane ANR

*Narastająco od 1992 r. bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych (bez powrotów z dzierżaw), w 2004 r. wprowadzono nowe grupy obszarowe.

Tabela 15.

Grunty Zasobu w dzierżawie* według stanu na 31.12.2008 r.

| Wyszczególnienie | Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | razem | w tym w przedziale | | | | | | | | | | |
| | | do 1,00 | 1,01-1,99 | 2,00-4,99 | 5,00-9,99 | 10,00-19,99 | 20,00-49,99 | 50,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00-499,99 | 500,00-999,99 | 1 000,00 i więcej |
| Dolnośląskie | 231 095 | 5 852 | 3 957 | 6 637 | 7 140 | 12 924 | 25 309 | 19 816 | 39 300 | 45 844 | 32 778 | 31 539 |
| Kujawsko-pomorskie | 112 907 | 817 | 1 077 | 3 223 | 4 248 | 5 550 | 8 017 | 5 753 | 17 614 | 23 069 | 18 052 | 25 486 |
| Lubelskie | 49 948 | 2 800 | 3 988 | 5 646 | 3 010 | 1 992 | 3 455 | 2 529 | 7 212 | 10 668 | 4 233 | 4 416 |
| Lubuskie | 143 352 | 3 048 | 4 410 | 6 238 | 6 349 | 9 712 | 19 872 | 17 238 | 24 623 | 17 073 | 21 131 | 13 656 |
| Łódzkie | 19 510 | 243 | 414 | 650 | 226 | 160 | 499 | 937 | 6 323 | 4 840 | 1 784 | 3 435 |
| Małopolskie | 11 030 | 465 | 474 | 622 | 379 | 497 | 820 | 865 | 2 435 | 386 | 1 716 | 2 370 |
| Mazowieckie | 28 316 | 555 | 887 | 1 509 | 867 | 1 070 | 2 216 | 3 057 | 9 141 | 4 700 | 2 859 | 1 454 |
| Opolskie | 100 871 | 1 151 | 1 056 | 1 603 | 1 389 | 1 700 | 3 088 | 1 689 | 8 582 | 12 962 | 29 483 | 38 168 |
| Podkarpackie | 30 396 | 960 | 830 | 1 219 | 1 045 | 1 812 | 4 399 | 4 653 | 9 513 | 3 581 | 2 385 | 0 |
| Podlaskie | 41 301 | 2 165 | 3 293 | 5 573 | 5 441 | 3 841 | 3 914 | 3 668 | 6 921 | 5 123 | 1 362 | 0 |
| Pomorskie | 132 360 | 708 | 1 158 | 3 192 | 4 576 | 8 652 | 14 828 | 10 215 | 22 646 | 28 260 | 21 144 | 16 981 |
| Śląskie | 32 605 | 900 | 1 244 | 1 862 | 1 112 | 1 499 | 3 792 | 3 593 | 6 722 | 5 242 | 588 | 6 050 |
| Świętokrzyskie | 11 567 | 392 | 431 | 596 | 321 | 442 | 1 656 | 1 149 | 3 736 | 1 185 | 1 660 | 0 |
| Warmińsko-mazurskie | 235 652 | 967 | 2 292 | 7 617 | 11 937 | 16 327 | 30 588 | 20 234 | 37 686 | 47 556 | 27 513 | 32 935 |
| Wielkopolskie | 240 036 | 646 | 1 032 | 3 061 | 5 734 | 11 231 | 17 344 | 13 585 | 31 519 | 39 826 | 41 543 | 74 516 |
| Zachodnio-pomorskie | 350 065 | 1 598 | 3 126 | 8 015 | 10 874 | 18 886 | 46 880 | 36 974 | 54 636 | 51 901 | 60 330 | 56 846 |
| RAZEM | 1 771 011 | 23 267 | 29 669 | 57 264 | 64 646 | 96 295 | 186 678 | 145 958 | 288 606 | 302 214 | 268 561 | 307 852 |

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 16.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu według stanu na 31.12.2008 r.

| Wyszczególnienie | Liczba umów dzierżawy | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| | razem | w tym w przedziale | | | | | | | | | | |
| | | do 1,00 | 1,01-1,99 | 2,00-4,99 | 5,00-9,99 | 10,00-19,99 | 20,00-49,99 | 50,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00-499,99 | 500,00-999,99 | 1 000,00 i więcej |
| Dolnośląskie | 18 324 | 9 944 | 2 835 | 2 146 | 1 000 | 903 | 808 | 287 | 220 | 116 | 46 | 19 |
| Kujawsko-pomorskie | 5 250 | 1 951 | 761 | 994 | 603 | 400 | 261 | 84 | 99 | 59 | 27 | 11 |
| Lubelskie | 11 129 | 5 546 | 2 841 | 1 919 | 459 | 147 | 110 | 33 | 38 | 27 | 6 | 3 |
| Lubuskie | 14 639 | 6 720 | 3 197 | 2 029 | 911 | 676 | 631 | 246 | 147 | 44 | 29 | 9 |
| Łódzkie | 1 124 | 484 | 296 | 220 | 34 | 12 | 15 | 13 | 33 | 12 | 3 | 2 |
| Małopolskie | 1 819 | 1 115 | 349 | 203 | 55 | 34 | 29 | 13 | 15 | 1 | 3 | 2 |
| Mazowieckie | 2 597 | 1 091 | 627 | 504 | 128 | 70 | 69 | 42 | 47 | 14 | 4 | 1 |
| Opolskie | 4 385 | 2 526 | 767 | 520 | 197 | 123 | 97 | 24 | 43 | 32 | 42 | 14 |
| Podkarpackie | 3 700 | 2 149 | 608 | 396 | 146 | 128 | 140 | 67 | 54 | 9 | 3 | 0 |
| Podlaskie | 9 360 | 3 916 | 2 355 | 1 823 | 736 | 297 | 126 | 52 | 40 | 13 | 2 | 0 |
| Pomorskie | 5 433 | 1 492 | 811 | 1 008 | 643 | 611 | 476 | 152 | 123 | 73 | 32 | 12 |
| Śląskie | 3 895 | 1 880 | 889 | 626 | 162 | 107 | 121 | 49 | 42 | 14 | 1 | 4 |
| Świętokrzyskie | 1 484 | 802 | 309 | 201 | 49 | 31 | 52 | 15 | 20 | 3 | 2 | 0 |
| Warmińsko-mazurskie | 10 637 | 2 128 | 1 622 | 2 338 | 1 689 | 1 173 | 996 | 297 | 217 | 120 | 40 | 17 |
| Wielkopolskie | 5 836 | 1 463 | 716 | 933 | 803 | 785 | 574 | 199 | 168 | 100 | 59 | 36 |
| Zachodnio-pomorskie | 13 706 | 3 494 | 2 221 | 2 514 | 1 548 | 1 337 | 1 492 | 533 | 319 | 129 | 84 | 35 |
| RAZEM | 113 318 | 46 701 | 21 204 | 18 374 | 9 163 | 6 834 | 5 997 | 2 106 | 1 625 | 766 | 383 | 165 |

Źródło: Dane ANR.

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

Od początku funkcjonowania ANR wydzierżawiła 4,6 mln ha (część nieruchomości wydzierżawiana była więcej niż raz). Rozkład powierzchni dzierżaw pod względem statusu kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w wypadku sprzedaży. Osoby fizyczne wydzierżawiły przez ostatnie 16 lat 2,8 mln ha (61%), a osoby prawne 1,8 mln ha (39%). W 2008 r. ANR zawierała umowy z reguły z osobami fizycznymi i w tym roku ta grupa kontrahentów dominowała pod względem liczby umów i powierzchni gruntów wydzierżawionych od ANR.

W 2008 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości wydzierżawionych przypadających na 1 umowę wynosiła 13,7 ha (w 2007 r. - 11,3 ha). Podobnie jak w wypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. W 2008 roku wydzierżawiły one łącznie 1,7 tys. ha gruntów rolnych, a osoby prawne jedynie 114 ha.

W dzierżawie od ANR wg stanu na 31.12.2008 r. było 1,77 mln ha gruntów rolnych. Najwięcej wydzierżawionych gruntów ANR posiada w woj. zachodniopomorskim, wielkopolskim,

warmińsko-mazurskim i dolnośląskim, a najmniej w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. Agencja obsługiwała ponad 113 tys. umów dzierżawy. Najwięcej umów dzierżawy dotyczyło niewielkich obszarów nieruchomości do 1 ha (46,7 tys. umów). Liczną grupę stanowią również nieruchomości 1-2 ha (21,2 tys. umów) i 2-5 ha (18,3 tys. umów). Łącznie umowy dotyczące dzierżawy nieruchomości obszarowych do 5 ha ANR wynosiły 86,3 tys., co stanowiło 76% ich ogólnej liczby.

Niewielki był natomiast udział umów dzierżawy, które dotyczyły nieruchomości większych obszarowo ponad 300 ha (1,3 tys.). Uwzględniając jednak strukturę powierzchni dzierżaw według grup obszarowych podkreślić należy, że 878,6 tys. ha tj. blisko połowa ogółu gruntów będących w dzierżawie pozostaje we władaniu dzierżawców użytkujących ponad 300 ha.

W 2008 roku 89,5 tys. ha dzierżaw powróciło do Zasobu, z czego na 18,8 tys. ha umowy wygasły zgodnie

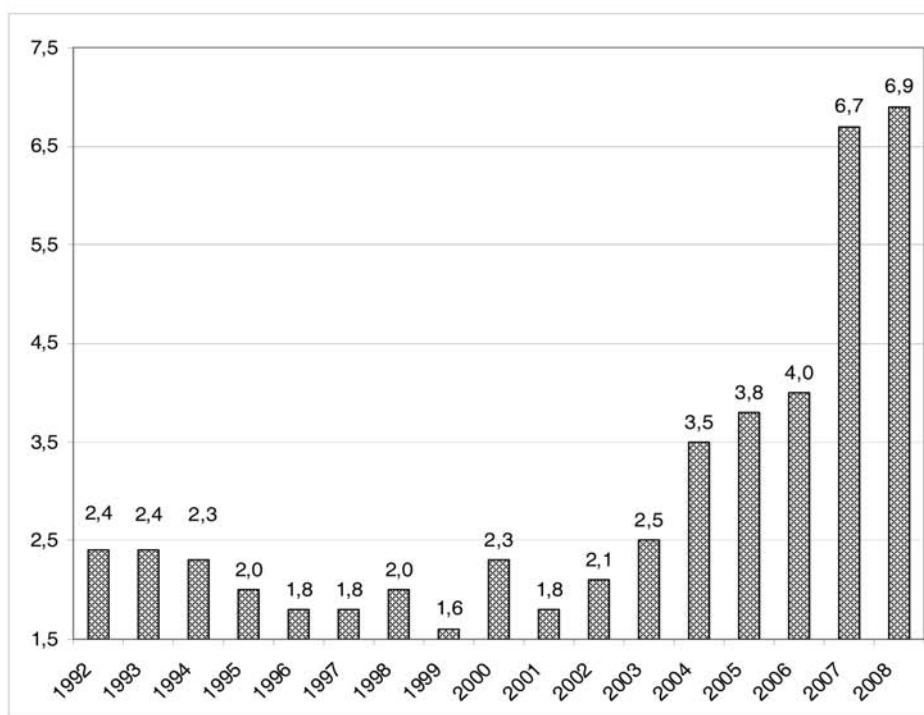
z terminem, na jaki były zawarte, natomiast na 39,5 tys. ha umowy rozwiązano. W odniesieniu do 4,6 tys. ha nastąpiło to ze względu na niewywiązywanie się dzierżawców z obowiązków wynikających z umowy, głównie finansowych. Jednocześnie dzierżawcom sprzedano w ramach przysługującego im pierwszeństwa nabycia 44,6 tys. ha, które były wcześniej przez nich dzierżawione.

6.4. Czysze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsz za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. W umowach dzierżawy określa się go z reguły w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czysze 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 za półrocze poprzedzające termin płatności ogłaszanej przez GUS. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mier-

Diagram 13.

Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu
w latach 1992-2008 w dt pszenicy



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

niku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze decyduje kontrahent.

Na poziom uzyskiwanego przez ANR czynszu dzierżawnego mają wpływ przede wszystkim indywidualne cechy nieruchomości rolnych (zabudowana nieruchomość czy też nie, jakość gruntów, rozłóg, lokalizacja itp.), czynniki koniunkturalne, lokalny popyt i podaż gruntów rolnych będących w Zasobie ANR, jak też dostępnych na rynku prywatnym.

Oferowany przez dzierżawców Agencji czynsz oscylował w kolejnych latach przeciętnie na poziomie równoważności 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. Podobnie jak w wypadku cen sprzedaży, w ostatnim okresie zaobserwować można było tendencję wzrostową wysokości czynszów dzierżawnych uzyskiwanych z nowo zawieranych umów (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 6,9 dt/ha w 2008 r.).

Niewielka ilość gruntów wydzierżawianych, przy obecnych, wysokich stawkach uzyskiwanego czynszu osiągniętych na przetargach przez ANR, w niewielkim stopniu wpływa na zmianę średniego poziomu czynszu z trwających umów dzierżawy grun-

tów. W 2006 r. było to 2,5 dt/ha, w 2007 r. – 2,6 dt/ha, a w 2008 r. – 2,9 dt/ha (diagram 13).

Średnio w 2008 roku najwyższe czynsze dzierżawne Agencja uzyskiwała w woj. łódzkim, mazowieckim i wielkopolskim, natomiast najniższe w woj. lubelskim, świętokrzyskim i pomorskim.

W poszczególnych kwartałach 2008 r. przeciętny czynsz za 1 ha gruntu rolnego kształtował się następująco: I kwartał 6,4 dt, w II kwartał 8,4 dt, III kwartał 6,3 dt i IV kwartał 5,2 dt. Wzrost poziomu czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez Agencję, podobnie jak wzrost cen sprzedaży gruntów Zasobu, wynikał m.in. z ograniczenia wolumenu dostępnych gruntów ANR, ze wzrostu poziomu dopłat bezpośrednich, równania do cen europejskich i korzystniejszych niż w przeszłości warunków gospodarowania w rolnictwie, przy czym w 2008 r. zaznaczył się wpływ pogorszenia koniunktury.

Na faktyczny poziom opłat dzierżawy zasadniczy wpływ ma rynek pszenicy. Wahania jej ceny (przedstawione na diagramie 14) wpływają na

poziom czynszu, jaki płaci faktycznie dzierżawca gruntów państwowych w danym roku gospodarczym (dwa razy w półrocznych ratach). Według stosowanych w umowie dzierżawy zapisów czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy według jej średniej ceny publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz dzierżawny za I półrocze jest płatny w terminie 30 września (31 października, 15 listopada) wg cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze wg ceny pszenicy w II półroczu, w terminie 28 lutego (31 marca) następnego roku.

W 2008 r. cena pszenicy w I półroczu 2008 r. wzrosła o 18,5%, (87,75 zł/dt) w porównaniu do II półrocza 2007 r. (74,04 zł/dt), natomiast w II półroczu 2008 r. spadła o 38,8%, (53,70 zł/dt) w porównaniu do I półrocza tego roku.

Niewątpliwie w 2008 r., podobnie jak w latach poprzednich, dzierżawcy mniej odczuli wahania cen dzierżawy ziemi niż kontrahenci ANR, którzy mają czynsz ustalony w kwocie pieniężnej (art. 39 a ust. 3 i 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami

Tabela 17.

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2008 r.
w dt pszenicy za 1 ha***

| Wyszczególnienie | I kwartał | II kwartał | III kwartał | IV kwartał | Średnio w roku |
|---------------------|------------|------------|-------------|------------|----------------|
| Dolnośląskie | 8,1 | 6,7 | 6,2 | 6,3 | 6,8 |
| Kujawsko-pomorskie | 9,0 | 10,3 | 5,0 | 6,9 | 8,0 |
| Lubelskie | 1,3 | 1,8 | 2,0 | 1,1 | 1,6 |
| Lubuskie | 6,2 | 5,3 | 5,7 | 4,1 | 5,3 |
| Łódzkie | 14,7 | - | - | - | 14,7 |
| Małopolskie | 3,3 | 3,3 | - | 6,0 | 4,7 |
| Mazowieckie | 3,3 | 12,3 | 5,7 | 9,9 | 10,3 |
| Opolskie | 1,2 | 5,0 | 11,7 | 4,6 | 7,0 |
| Podkarpackie | 2,0 | 3,0 | 3,1 | 4,5 | 4,0 |
| Podlaskie | 8,6 | 6,6 | - | 3,0 | 8,1 |
| Pomorskie | 1,6 | 1,7 | 4,3 | 3,9 | 2,8 |
| Śląskie | 3,0 | 2,8 | 2,1 | 5,3 | 3,5 |
| Świętokrzyskie | 1,9 | - | 17,1 | 2,8 | 2,5 |
| Warmińsko-mazurskie | 6,8 | 10,7 | 5,5 | 6,1 | 8,2 |
| Wielkopolskie | 8,4 | 9,6 | 10,2 | 6,5 | 9,2 |
| Zachodniopomorskie | 6,1 | 10,5 | 6,8 | 4,9 | 8,2 |
| RAZEM | 6,4 | 8,4 | 6,3 | 5,2 | 6,9 |

Źródło: Dane ANR.

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

rolnymi Skarbu Państwa), waloryzowanej wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie). Ten koszykowy wskaźnik podstawowych produktów rolnych, zmienił się odpowiednio: w I półroczu 2008 wzrósł zaledwie 0,1%, a w II półroczu spadł, o 5,8%, czyli mniej niż wzrost samej ceny pszenicy, stanowiącej podstawę do wyliczenia płatności. Jednak z uwagi na małą ilość gruntów oferowanych przez ANR do dzierżawy na przetargach, zainteresowani licytują dość wysokie stawki czynszu. W tej sytuacji zmiany cen mają istotny wpływ na faktyczne płatności czynszu w danym roku gospodarczym, co niekiedy powoduje trudności w płynności finansowej dzierżawców.

Płatność według miernika naturalnego pszenicy może w danym półroczu spowodować, że dzierżawcy uzyskają znacznie mniejsze kwoty ze sprzedaży pszenicy, niż płacą czynsze dzierżawne.

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydzierżawione od ANR w 2008 r. w poszczególnych grupach obszarowych należy stwierdzić, iż podobnie jak w dwóch latach poprzednich, wyższe czynsze osiągają z reguły nieruchomości z przedziału obszarowego od 10 ha do 100 ha, najwyższe czynsze uzyskiwane są przy wydzierżawieniu nieruchomości o powierzchni powyżej 300 ha (tego typu nieruchomości jest coraz mniej oferowanych do dzierżawy).

W roku 2008 czynsz dzierżawny z nowo zawieranych umów dzierżawy wzrósł o 3% w porównaniu do roku 2007. W odniesieniu do dt pszenicy powiększył się on średnio z 6,7 dt do 6,9 dt z ha, czyli o 0,2 dt pszenicy na ha. Przeliczając średni czynsz z zawieranych umów w 2008 r. ceną pszenicy w 2008 r. za poszczególne półrocza – daje to obciążenie płatnością na poziomie 488 zł/ha, czyli nieco więcej niż na rynku prywatnym (wg GUS – 453 zł/ha z 1 ha użytków rolnych). Czynsz w ujęciu kwartalnym ulegał pewnym wahaniom, przy czym szczególnie duże wzrosty odnotowano w 2 kwartale roku.

Jednak większość umów dzierżawy była zawarta przez ANR w latach 1993-1995 i została już wydłużona przed wstąpieniem do UE w innych warunkach ekonomicznych rolnictwa. W konsekwencji jeśli wziąć pod uwagę wszystkie dzierżawy od ANR było to średnio 2,9 dt pszenicy/ha, a po przeliczeniu na zł około 205 zł/ha, czyli 2 razy niżej niż poziom cen dzierżawy gruntów ornych na rynku prywatnym.

Ogólnie podkreślić należy, że zarówno na rynku prywatnym jak i państwowym ceny dzierżaw wzrosły. Zaznaczyć trzeba także zróżnicowanie w opłatach dzierżaw z Zasobu pomiędzy dzierżawą działek do 1 ha, a nieruchomościami z grupy 50-100 ha. W pierwszym przypadku było to średnio 4,5 dt/ha, a w drugim 3,7 dt/ha.

Do rozdysponowania przez ANR według stanu na 31.12.2008 roku w Zasobie znajdowało się około 330 tys. ha, z tego do rolniczego wykorzystania nadawało się około 213 tys. ha, pod zalesienie – około 41 tys. ha, na

Diagram 14.

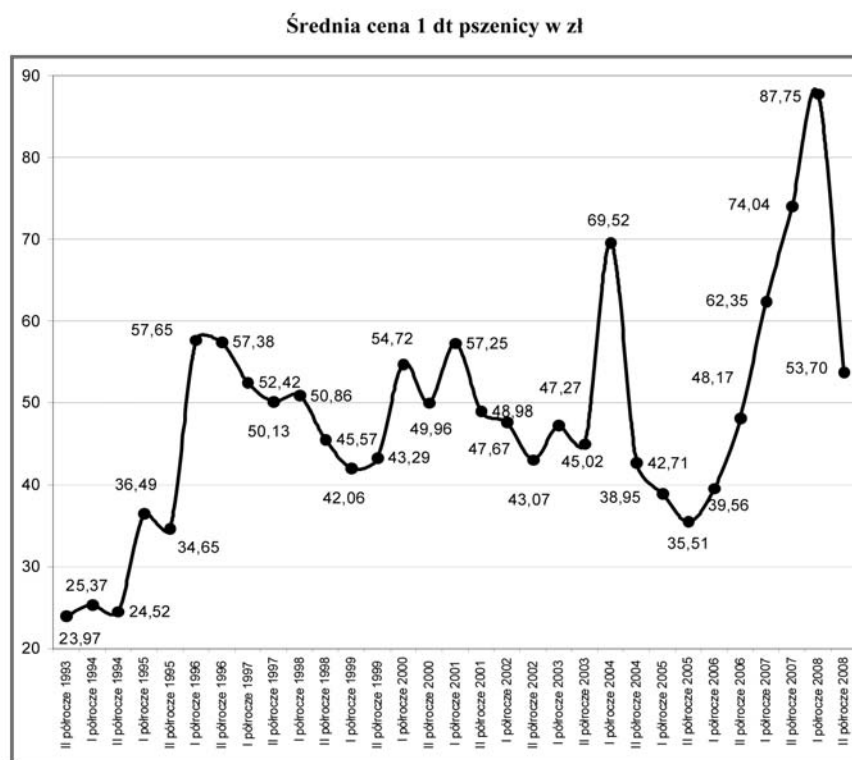


Tabela 18.

**Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wdzierżawione w 2008 wg powierzchni*
w dt pszenicy za 1 ha**

| Kwartał | Średnia cena | W tym według powierzchni sprzedaży | | | | |
|---------|--------------|------------------------------------|-----------|-------------|---------------|-----------------|
| | | do 1,00 | 1,01-9,99 | 10,00-99,99 | 100,00-299,99 | 300,00 i więcej |
| I | 6,4 | 3,5 | 5,5 | 6,7 | 11,0 | 3,5 |
| II | 8,4 | 4,2 | 4,3 | 7,9 | 12,4 | 13,2 |
| III | 6,3 | 4,0 | 4,4 | 7,8 | 1,7 | 0,0 |
| IV | 5,2 | 4,4 | 4,7 | 5,2 | 5,4 | 0,0 |

Źródło: Dane ANR.

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

cele nierolne (inwestycyjne) – około 30 tys. ha. Pozostałe grunty wymagały pracy nad zdefiniowaniem ich przeznaczenia (oczekiwano na plany zagospodarowania lub studia uwarunkowań). Taka sytuacja dotyczyła około 46 tys. ha. Większość tych gruntów rozłożona była na około 500 tys. działek, pochodzących z daw-

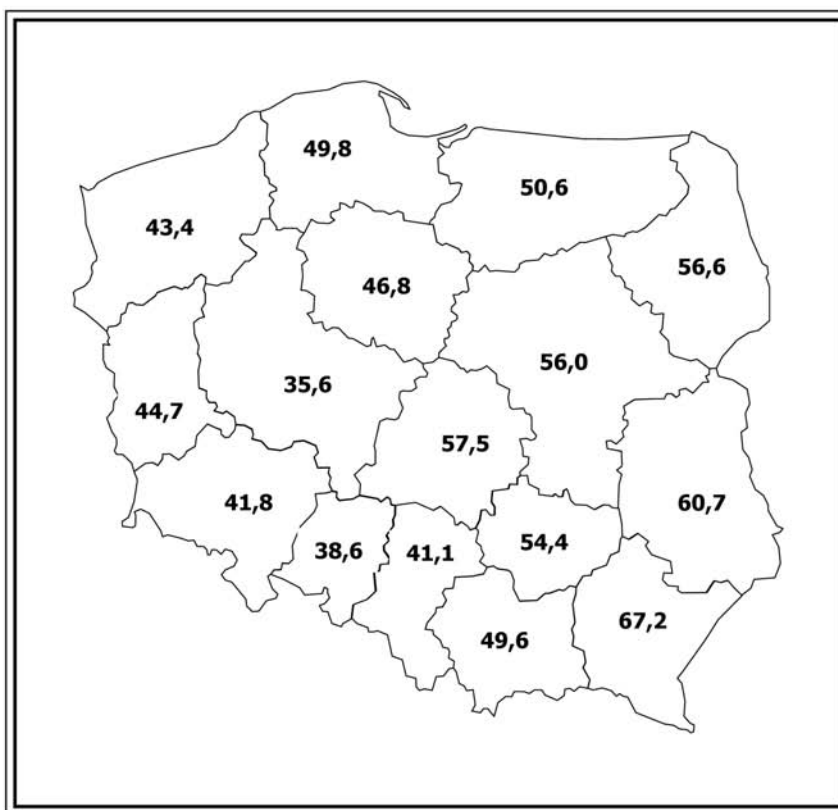
nego PFZ. Na ogół były one usytuowane w szachownicy pól prywatnych, co dodatkowo utrudniało rozdysponowanie tych działek.

Z analizy danych dotyczących wskaźnika prywatyzacji wynika, iż najwyższe jej tempo osiągnięto w wo-

jewództwach o dużej liczbie gospodarstw rolnych oraz tam gdzie średnia powierzchnia użytków rolnych jest stosunkowo niska. Mniejsze tempo odnotowano natomiast w województwach, gdzie jest mniej gospodarstw rolnych, gdzie są zgłoszone roszczenia i tam gdzie do Zasobu przejęto dużą ilość gruntów z byłych ppgr.

Mapka 8.

Wskaźnik prywatyzacji gruntów przejętych do Zasobu w %



Źródło: Dane ANR

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

7.1. Podstawy prawne

Rok 2008 nie przyniósł zmian w zasadach zakupu nieruchomości przez obywateli, określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Był to jednocześnie czwarty pełny rok działania tych przepisów po nowelizacji z 2004 r. związanej z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, która zagwarantowała obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Zgodnie z generalną zasadą określoną w przepisach o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, taka sprzedaż wymaga, z nielicznymi wyjątkami, uzyskania zezwolenia

wydawanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Zezwolenie takie może być wydane, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Analogiczne zezwolenie wymagane jest na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terenie Polski będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Polski, jeżeli w jego wyniku spółka stanie się spółką kontrolowaną, bądź spółka była kontrolowana, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem.

Jak wspomniano, w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG, mogą

nabywać nieruchomości w Polsce na bardziej sprzyjających zasadach, niż pozostali cudzoziemcy. Począwszy od dnia 1 maja 2004 r., w stosunku do tych osób nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabywanie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wyjątek stanowi nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych, w odniesieniu do których wprowadzono 12-letni okres przejściowy, liczony od dnia przystąpienia do Unii Europejskiej oraz tzw. drugich domów (5-letni okres przejściowy).

Okres przejściowy w rozmiarze 12 lat nie dotyczy cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich EOG, którzy nabywają nieruchomości rolne wcześniej dzierżawione. W takim przypadku już po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od wo-

jewództwa, w którym położona jest nieruchomość) od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej mogą oni zakupić ziemię. 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.

7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2008 roku cudzoziemcy uzyskali 514 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1284,72 ha⁷. W obrębie tych zezwoleń 307 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako

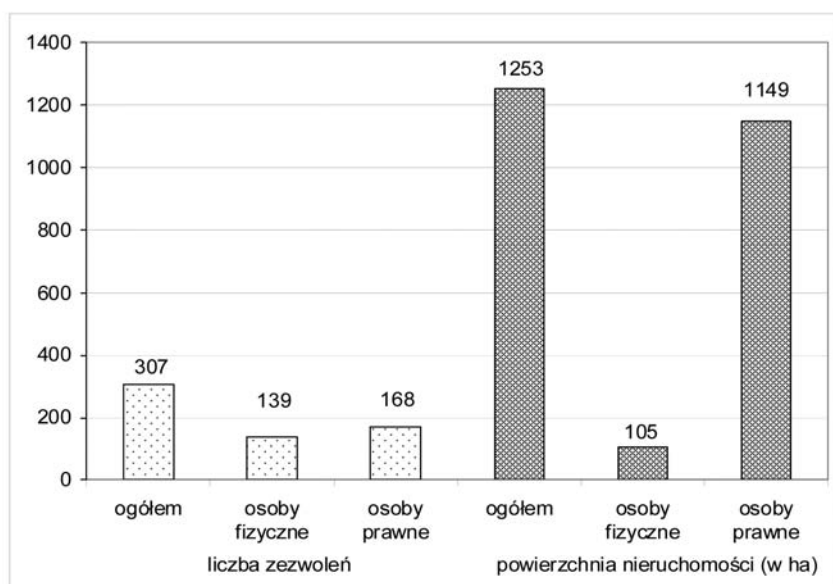
rolne) o łącznej powierzchni 1253,467 ha, w tym 36 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 192,444 ha.

Spośród 307 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 139 dotyczących powierzchni 105 ha udzielone zostało osobom fizycznym, natomiast 168 dotyczących powierzchni 1149 ha – osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się charakterystyczna

⁷ „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2008 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.” Warszawa, marzec 2009 r.

Diagram 15.

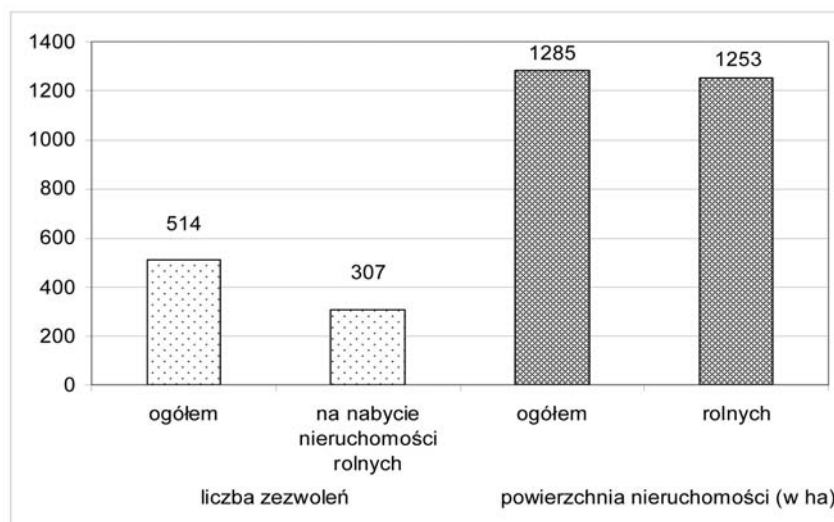
Zezwolenia udzielone w 2008 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 16.

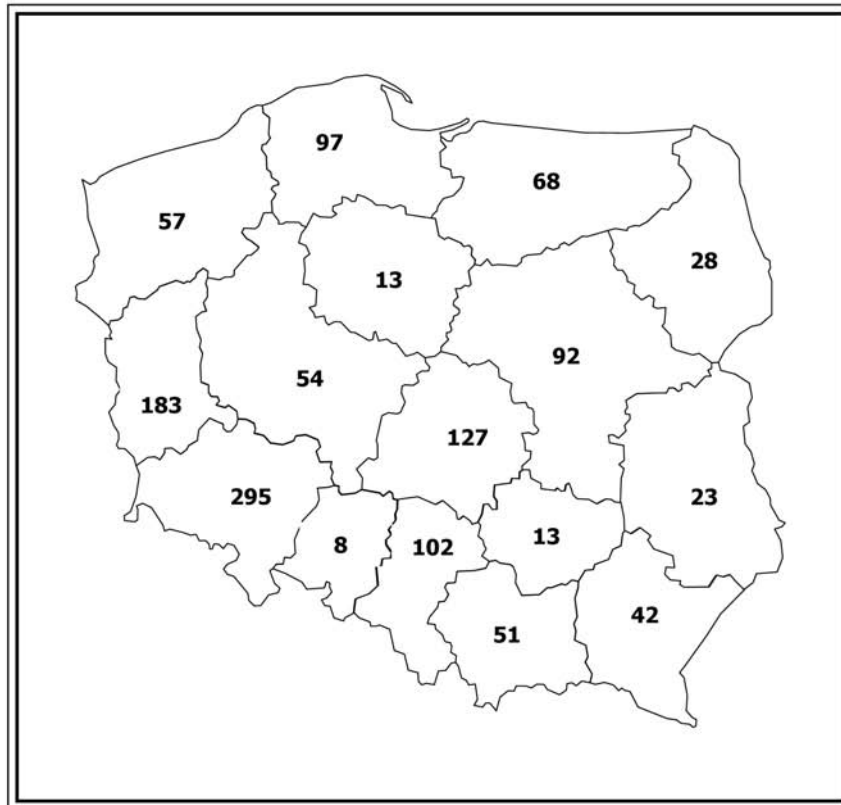
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2008 r.



Źródło: Dane MSWiA

Mapka 9.

Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2008 r. (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

w ostatnich latach znaczna dysproporcja pomiędzy arealem dotyczącym zezwoleń uzyskanych przez osoby prawne i osoby fizyczne. W 2007 r. areal ziemi rolniczej dotyczący nabycia przez osoby prawne stanowił 72% powierzchni ogółem, natomiast w 2008 r. 92%.

W ramach 139 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 104 obejmujące powierzchnię 93 ha udzielono osobom fizycznym będącym obywatelami państw członkowskich EOG (w tym 12 zezwoleń dotyczących nieruchomości o pow. 5 ha dotyczyło nieruchomości o charakterze strictly leśnym), natomiast 168 obejmujących areal 1149 ha uzyskały osoby prawne – przedsiębiorcy z tych państw (całość wszystkich zezwoleń udzielonych osobom prawnym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w 2008 roku).

Największa powierzchnia nieruchomości rolnych, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w 2008 roku, dotyczyła województw:

dolnośląskiego (295 ha – 24%), lubuskiego (183 ha – 15%), łódzkiego (127 ha – 10%), śląskiego (102 ha – 8%), pomorskiego (97 ha – 8%) i mazowieckiego (92 ha – 7%). Struktura powierzchni nieruchomości rolnych, których dotyczyły zezwolenia MSWiA w ujęciu wojewódzkim, uległa w porównaniu z 2007 rokiem istotnym zmianom. Największe areale dotyczyły w tamtym okresie województw: opolskiego (55 ha – 14%), podlaskiego (40 ha – 10%), warmińsko-mazurskiego (40 ha – 10%), wielkopolskiego (39 ha – 10%), mazowieckiego (39 ha – 10%) i dolnośląskiego (37 ha – 9%).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, w 2008 roku najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych dotyczyło osób fizycznych i prawnych pochodzących z Niemiec (63 zezwolenia na 190 ha), Holandii (52 zezwolenia na 466 ha), Francji (18 zezwoleń na 18 ha), Szwecji (17 zezwoleń na 25 ha), Wielkiej Brytanii (16 zezwoleń na 180 ha) i Austrii (16 zezwoleń na 104 ha). Nie zaszły więc istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się

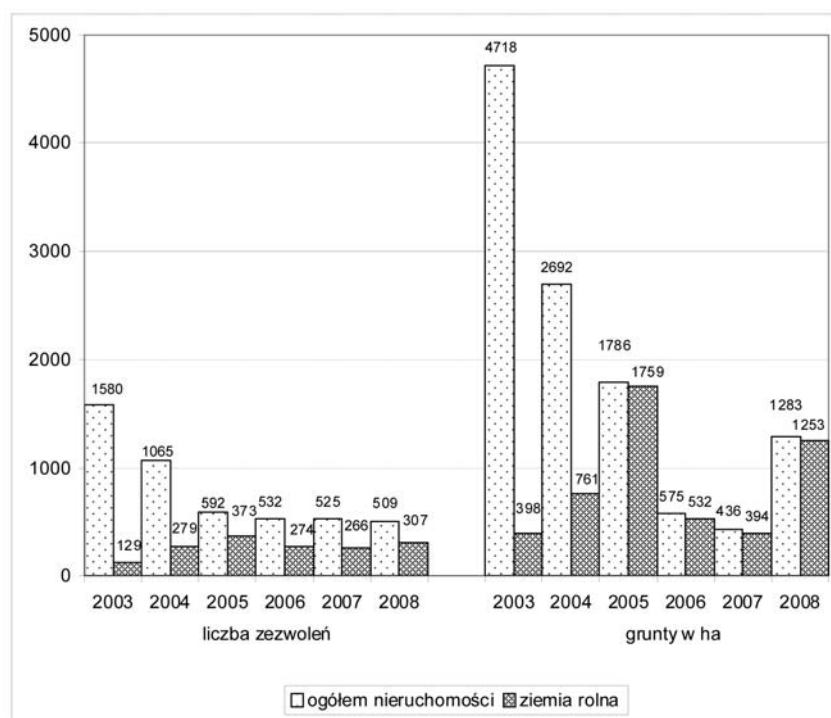
główni inwestorzy uzyskujący zezwolenie na nabycie ziemi rolniczej w Polsce. W 2007 roku nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 77 zezwoleń na powierzchnię 97 ha, osoby z Holandii 29 zezwoleń na 37 ha, z Wielkiej Brytanii 22 zezwolenia na 64 ha, a z Francji 16 zezwoleń na 22 ha.

W 2008 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 21% zezwoleń dotyczących 15% powierzchni, a z Holandii 17% zezwoleń dotyczących 37% powierzchni.

W 2008 roku liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była większa niż 2007 r. (307 w 2008 r. wobec 266 w 2007 r. – wzrost o 15%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych objętych zezwoleniami, to w 2008 r. nastąpił ponad trzykrotny wzrost jej obszaru (1253 ha w 2008 r., 394 ha w 2007 r.). W 2008 roku średnio na jedno udzielone zezwolenie przypadało 4 ha, natomiast w 2007 – 1,5 ha.

Diagram 17.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców
w latach 2003-2008



Źródło: Dane MSWiA

W 2008 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości był większy, niż w roku 2007 (60% w 2008 r., 51% w 2007 r.). Wzrost odnotowano również w odniesieniu do udziału powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w ogólnej powierzchni objętej zezwoleniami (98% w 2008 r., 90% w 2007 r.).

7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami prawa własności lub prawa użytkownika 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 2008 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 13 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 39 ha. W dwóch przypad-

kach były to nieruchomości o charakterze rolnym o łącznej powierzchni 6,36 ha. Grunty te położone były na terenie województw: warmińskomazurskiego (6,16 ha) i łódzkiego (0,2 ha). Według kraju pochodzenia osób, które uzyskały zezwolenie na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, cudzoziemcy reprezentowali kapitał indyjski i rosyjski.

Zezwolenia dotyczące ziemi rolniczej obejmowały jedynie 15% wszystkich zezwoleń, jakie cudzoziemcy otrzymali w 2008 roku na zakup akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, natomiast udział ten w ujęciu powierzchniowym wyniósł 16%.

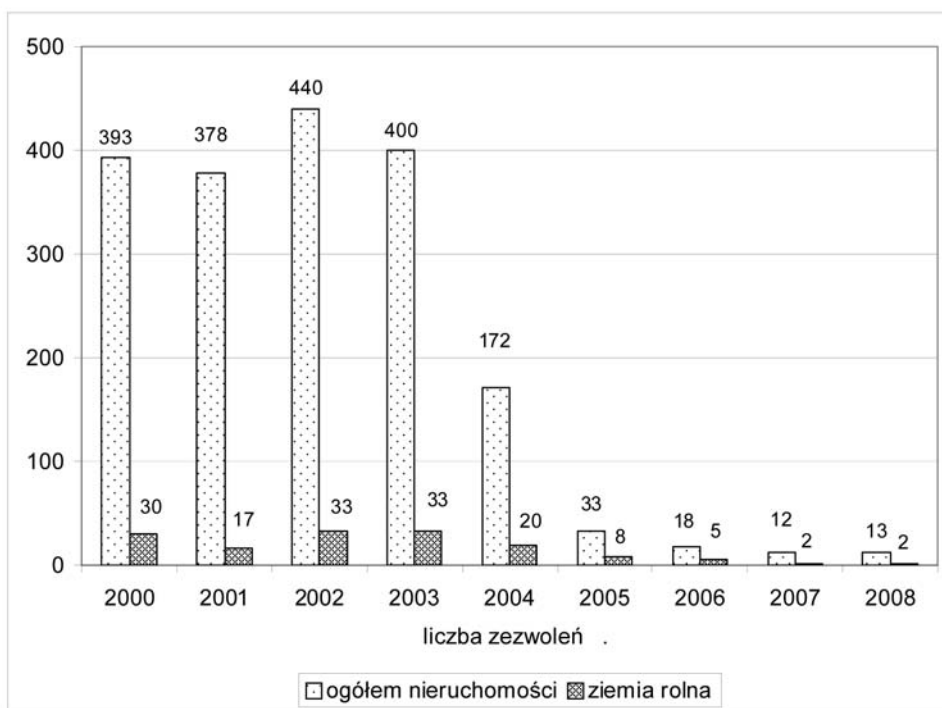
W 2008 roku, w porównaniu z 2007 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe była podobna (13 w 2008 r., 12 w 2007 r.), natomiast liczba zezwoleń dotycząca nieruchomości rolnych była identyczna (po 2). Znacznie spadła natomiast powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na naby-

cie udziałów lub akcji. W 2008 wyniosła ona 39 ha, w porównaniu z 131 ha w 2007 r. (spadek o 70%). Jeśli chodzi o nieruchomości rolne, to nastąpił istotny wzrost (z 0,83 ha w 2007 r. do 6,36 ha w 2008 r. – blisko ośmiokrotny wzrost). Relatywnie niewielkie powierzchnie gruntów objęte omawianymi zezwoleniami związane są z faktem, iż cudzoziemcy – obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG od 2004 roku mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, także rolne, bez zezwolenia.

Powierzchnia ogółu gruntów, której dotyczyły zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości rolnych, była w 2008 roku wielokrotnie mniejsza niż powierzchnia, której dotyczyły zezwolenia na nabycie ziemi rolniczej. Niemniej były to różnice dwukrotnie mniejsze niż w 2007 roku. W 2008 roku w obu przypadkach wielkość tego wskaźnika wynosiła około 3 ha. W roku 2007 było to odpowiednio: 11 ha i 0,42 ha.

Diagram 18.

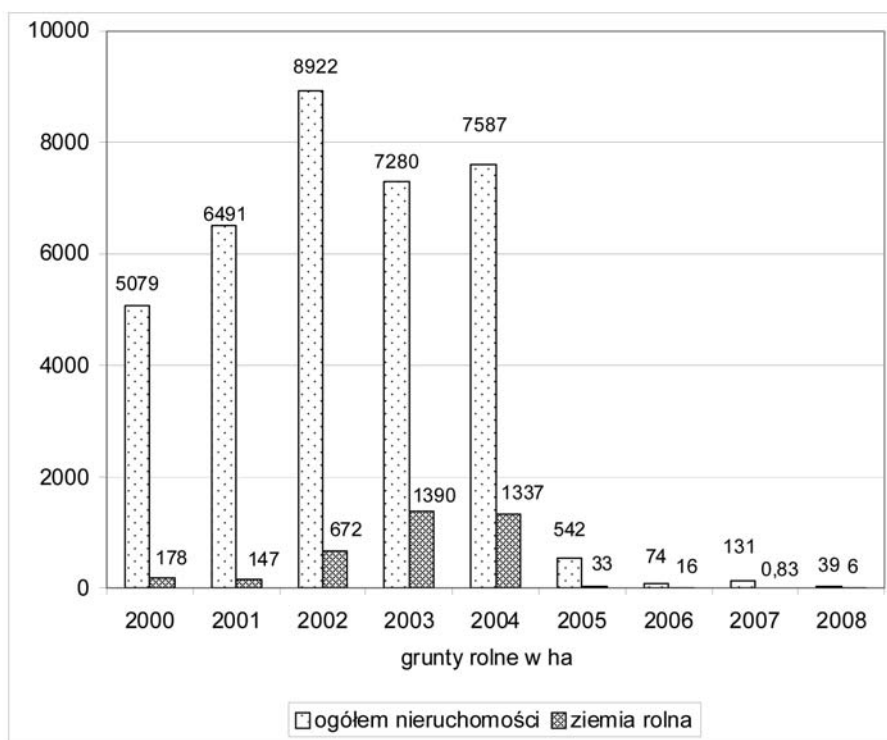
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2008)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 19.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2000-2008)



Źródło: Dane MSWiA

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 danych zgromadzonych w 2008 roku wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie 3 999 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3 511 ha (479 nieruchomości gruntowych o pow. 350 ha na podstawie zezwoleń, 3520 nieruchomości gruntowych o pow. 3 161 ha bez obowiązku uzyskania zezwolenia).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (692 ha), śląskiego (389 ha), dolnośląskiego (381 ha), wielkopolskiego (314 ha), łódzkiego (246 ha),

opolskiego (218 ha), pomorskiego (201 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (94 ha), Austrii (21 ha), Holandii (19 ha), Ukrainy (17 ha), Rosji (10 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (863 ha), niemieckiego (483 ha), luksemburskiego (388 ha), cypryjskiego (188 ha), greckiego (162 ha), francuskiego (152 ha), hiszpańskiego (148 ha), austriackiego (122 ha), brytyjskiego (115 ha), duńskiego (110 ha).

Spośród 3999 nieruchomości gruntowych nabytych w 2008 roku przez cudzoziemców, 440 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 384 ha (11% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2007, kiedy cudzoziemcy nabyli 346 ha nieruchomości rolnych, oznacza to wzrost o 11%.

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 250 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 326 ha (w 2007 r. 294 nieruchomości o pow. 275 ha). Osoby prawne nabyły 144 nieruchomości o powierzchni 282 ha, natomiast osoby fizyczne 106 nieruchomości o powierzchni 44 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2008 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 190 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 58 ha (w 2007 r. 195 nieruchomości o powierzchni 71 ha).

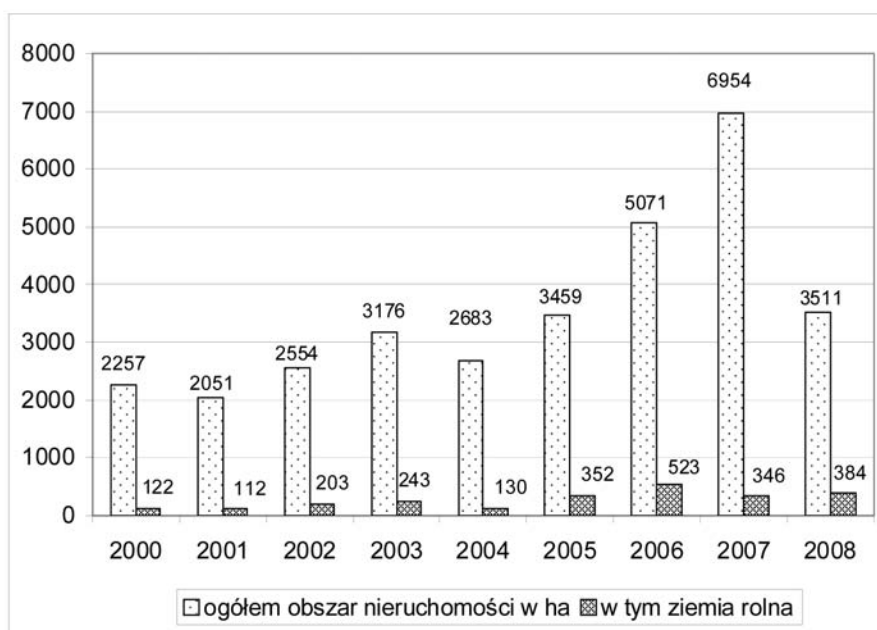
Udział umów dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2008 r. 57% (dla porównania w 2007 roku – 60%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2008 r. 85% arealu dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia, a w 2007 r. udział ten wynosił 80%.

W 2008 roku zarejestrowano 208 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, które dotyczyły powierzchni 7 027 ha (w 2007 – 1 569 ha).

Wśród nabywców znajdowały się głównie podmioty reprezentujące kapitał niemiecki (29 wpisów), holenderski (26), cypryjski (22),

Diagram 20.

Obszar ziemi rolniczej i powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom



Źródło: Dane MSWiA

francuski (19), włoski (17). Transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach dotyczące 6 471 ha odnosiły się do nieruchomości rolnych i leśnych i realizowane były głównie przez kapitały: duński (4 851 ha), niemiecki (940 ha), cypryjski (409 ha), włoski (182 ha), austriacki (44 ha).

W latach 1990-2008 łącznie wydano cudzoziemcom 23010 zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 45,7 tys. ha. W okresie tym cudzoziemcy nabyli największą powierzchnię ziemi rolniczej w roku 2006 (523 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach

handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2008 dotyczyły powierzchni 56,2 tys. ha.

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

VIII. AKTUALNE PROBLEMY RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Z początkiem dziewiątej dekady ubiegłego wieku europejski rynek gruntów rolnych poszerzony został o państwa Europy Środkowej i Wschodniej (EŚW). Większość państw tej części naszego kontynentu dokonała transformacji ustrojowej rolnictwa, której głównym czynnikiem sprawczym było przywrócenie (restytucja) prywatnej własności gruntów rolnych. Na skutek upływu kilkudziesięciu lat od momentu kolektywizacji lub upaństwowienia prywatnych gruntów rolnych fizyczne odzyskanie utraconego gruntu okazywało się często niemożliwe, stąd w niektórych krajach EŚW stosowano równoległe zamienne nadziały gruntu lub rekompensaty pieniężne.

Doświadczenia minionych dwudziestu lat wyraźnie wskazują, że funkcjonowanie rynków gruntów rolnych w krajach EŚW wynika bezpośrednio z modelu restytucji zastosowanego w danym kraju (tabela 19). W części z tych krajów wdrożone modele restytucji nie zapewniły dotychczas beneficjentom transformacji w pełni realnej własności, a zwłaszcza swobody obrotu gruntami rolnymi.

Typowym dla pierwszego modelu restytucji było stanowisko władz Czech i Słowacji, które uznały, że tytuły prywatnej własności ziemi w ich krajach uległy jedynie zawieszeniu w okresie lat 1948-1989 co stanowiło podstawę prawną ich restytucji. Połączenie II i III modelu restytucji stanowi przypadek Ukrainy i Mołdowy, gdzie w początkowym etapie transformacji restytucja nie polegała na fizycznym nadziale gruntu, ale na wydawaniu certyfikatów (świadectw udziałowych) do własności

ci gruntów, częstokroć o geodezyjnie niewyodrębnionej lokalizacji.

Przykładem skrajnego egalitaryzmu w nadziale gruntów jest rolnictwo Albanii (model IV), gdzie w początkowym etapie restytucji przydzielano grunty dla byłych członków gospodarstw kolektywnych i pracowników państwowych gospodarstw rolnych. Przedmiotem nadziału była wyliczona powierzchnia gruntu ornego, sadu, plantacji winorośli oraz oliwek w przeliczeniu na członka rodziny. W wyliczeniu wielkości nadziału uwzględniano również, jakość gleby, oddalenie pól od ośrodka gospodarczego oraz ukształtowanie powierzchni gruntu. Ten w założeniu sprawiedliwy nadział doprowadził jednak do ekstremalnego rozdrobnienia gruntów. Obecnie tylko 10% gospodarstw, położonych na terenie nizin nadmorskich Albanii ma powierzchnię przekraczającą 2 ha, a blisko 50% gospodarstw nie przekracza powierzchni 1 ha. Brak możliwości zatrudnienia poza rolnictwem i pozyskania dochodów ze źródeł pozarolniczych powoduje, że rolnicy albańscy nie pozbywają się gruntów i niechętnie je wydzierżawiają, co stabilizuje niekorzystną strukturę gospodarstw. W Rumunii w wyniku równie konsekwentnego odtworzenia dawnej struktury rolnictwa powstało aż 4,2 mln gospodarstw rodzinnych (o średniej powierzchni 2,4 ha).

Niektóre z krajów EŚW zdecydowały się na prowadzenie uzasadnionej względami politycznymi lub gospodarczymi wyprzedaży gruntów Skarbu Państwa (model V). Typowym przykładem takiego modelu trans-

formacji jest rolnictwo Litwy, gdzie po zakończeniu procesu restytucji zostało 200 tys. ha niezidentyfikowanych własnościowo, gruntów które zostały uznane za grunty państwowe. Zakłada się, że te nieruchomości będą gromadzone w funduszu ziemi przede wszystkim z przeznaczeniem na cele komasacji oraz cele publiczne (budowa dróg, inwestycje komunalne itp.). Po zaspokojeniu wymienionych celów pozostała część gruntów zostanie sprzedana rolnikom. Problem komasacji gruntów pojawił się na Litwie na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy z uwagi na trudną sytuację aprowizacyjną ludności wsi władze zezwoliły na niecałkowicie kontrolowaną akcję nadziału niewielkich arealów (2-3 ha) gruntów dla rodzin byłych pracowników kolchozów i sowchozów oraz innych mieszkańców wsi. Rozwiązanie to, obok pozytywnego społecznego, wykreowało problem rozdrobnienia gruntów. Obecnie ministerstwo rolnictwa Litwy uważa, że „siły rynkowe” nie rozwiążą problemu rozdrobnienia gruntów, a istotne przyspieszenie prac komasacyjnych może zostać osiągnięte jedynie przez utworzenie wspomnianego funduszu ziemi.

W większości „starych” krajów UE instytucja funduszy (banków) ziemi ma długoletnie doświadczenia w realizacji programów poprawy struktury gospodarstw, projektów proekologicznych i rozwoju infrastruktury. W opinii specjalistów z Danii, Niemiec, Belgii i Francji funkcjonowanie banku ziemi zmniejsza koszty wywłaszczania gruntów i wpływa na wzrost projektów dobrowolnej komasacji gruntów.

Tabela 19.

**Modele przywracania prywatnej własności w rolnictwie
w krajach Europy Środkowo-Wschodniej**

| Model | Kraj |
|---|---|
| I. Właścicielski – nadanie praw własności do zidentyfikowanej działki gruntu dla jej byłego właściciela lub spadkobiercy. | Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Macedonia, Rumunia, Serbia, Słowacja, Słowenia, |
| II. Użytkowy – nadanie praw własności do zidentyfikowanej działki gruntu dla byłych pracowników gospodarstw spółdzielczych lub państwowych. | Albania, Mołdowa, Ukraina |
| III. Udziałowy – nadanie świadectw (certyfikatów) udziałowych do własności gruntu pracownikom gospodarstw państwowych i spółdzielczych oraz osobom pracującym w obsłudze rolnictwa. | Rosja i Ukraina (na początku reform), Mołdowa. |
| IV. Egalitarny – nadział gruntu lub świadectwa udziałowego na rodzinę lub członka rodziny. | Albania, Ukraina |
| V. Sprzedaż gruntów Skarbu Państwa. | Chorwacja, Czechy, Litwa, Niemcy, Polska, Rumunia, Serbia, Węgry |
| VI. Sprzedaż państwowych przedsiębiorstw rolnych (bez gruntu). | Białoruś |
| VII. Sprzedaż gospodarstw państwowych i spółdzielczych z gruntami. | Rosja |
| VIII. Reprywatyzacja – wariant I. Możliwość nabywania dużych posiadłości ziemskich przez byłych właścicieli (spadkobierców) po obniżonej cenie. | Niemcy – landy wschodnie |
| IX. Reprywatyzacja – wariant II Zwrot dużych posiadłości ziemskich byłym właścicielom (spadkobiercom) na mocy ustawy. | Niemcy – landy wschodnie |
| X. Reprywatyzacja – wariant III. Możliwość nabycia posiadłości ziemskich przez byłych właścicieli (spadkobierców) w ramach pierwszeństwa nabycia. | Polska |

Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie danych ministerstw rolnictwa i instytucji realizujących proces przywracania prywatnej własności w rolnictwie w poszczególnych krajach.

W niektórych krajach ESW część beneficjentów restytucji nieposiadająca środków na uruchomienie własnej działalności gospodarczej, kwalifikacji rolniczych bądź motywacji do zajmowania się rolnictwem chciała możliwie szybko sprzedać swoje grunty. W Bułgarii, na Węgrzech, Rumunii, Słowacji i w krajach bałtyckich beneficjentami restytucji zostały w wielu przypadkach osoby w wieku emerytalnym mieszkające w miastach, które w zdecydowanej większości wybrały najmniej kłopotliwą opcję wydzierżaw-

ienia swojego gruntu następcy byłego gospodarstwa państwowego lub spółdzielni produkcyjnej. Tym niemniej nadpodaż gruntów przy relatywnym braku chętnych do ich zakupu i wysokich kosztach transakcyjnych sprzedaży gruntów (10-30% wartości gruntu) doprowadziła do spadku cen ziemi i powiększania areалу gruntów odłogowanych. W takiej sytuacji władze niektórych państw ESW powołały organizacje działające w formie funduszy lub banków ziemi, które zajmują się zarządzaniem

i pośrednictwem w sprzedaży takich gruntów. Na Węgrzech właściciele gruntów rolnych mogą je ponadto przekazywać do powołanego w ten sposób Narodowego Funduszu Ziemi (NFZ) i w zamian uzyskać dofinansowanie do świadczeń emerytalnych. Grunty pozyskane przez NFZ są sprzedawane lub oddawane w dzierżawę rolnikom. W Bułgarii najwięksi użytkownicy gruntów utworzyli stowarzyszenie posiadające bazę danych nieruchomości użytkowanych przez jego członków. Firmy-

członkowie stowarzyszenia dokonują między sobą transakcji kupna-sprzedaży gruntów z zamiarem ich scalania. Stowarzyszenie zrzesza właścicieli posiadających ogółem ponad 100 tys. ha gruntów i w Bułgarii uznaje się za prywatny bank ziemi.

W Chorwacji ponad 30% gruntów rolnych należy nadal do państwa, stąd rząd tego kraju postanowił utworzyć Agencję Gruntów Rolnych, która posiadając prawo pierwokupu będzie jednocześnie prowadzić pośrednictwo w obrocie gruntami rolnymi na rynku prywatnym. Nieco inaczej wygląda sytuacja w Estonii, gdzie w ogólnym areale 4,2 mln ha gruntów rolnych 1,3 mln ha to grunty państwowe. Obecnie ocenia się, że niektóre grunty państwowe zostały sprywatyzowane zbyt pochopnie i istnieje potrzeba ich odkupu. Większość roszczeń do gruntów została już zaspokojona i działania władz skoncentrowane są na tworzeniu rezerwy gruntów z arealu, który należał do państwa przed rokiem 1940. Zakłada się, że stworzenie rezerwy gruntów ułatwi przeprowadzenie scalenia gruntów za pośrednictwem przyszłego banku ziemi.

Zagospodarowanie większych arealów gruntów w krajach EŚW, możliwych do wydzielenia z rozłogu pól byłych gospodarstw kolektywnych i państwowych, okazało się również procesem trudnym, ze względu na przewlekłość, skomplikowanie i koszty przeprowadzenia takiej operacji oraz działania obstrukcyjne podejmowane wobec restytucji przez lobby byłej administracji gospodarstw kolektywnych. Wielu potencjalnych właścicieli gruntów nie posiadając środków na utworzenie gospodarstw o większej skali produkcji nie mogła również zostać użytkownikami tych gruntów. Potwierdza to przykład Ukrainy gdzie w wyniku likwidacji kołchozów i gospodarstw państwowych powstało ponad 13 mln gospodarstw o powierzchni około 1 ha nazywanych na Ukrainie gospodarstwami indywidualnymi. Grunty te stanowią w istocie kontynuację dawnej działki przyzagrodowej, gdyż są możliwe do użytkowania przy stosunkowo niewielkim nakładzie środków finansowych i stosowaniu prostych środków technicznych. Próby organizacji produkcji rolniczej w oparciu o tzw. gospodarstwa farmerskie (o średniej wielkości około 400 ha) okazały się natomiast „mało obiecujące”.

Udziałowa restytucja praw własności do gruntów rolnych bądź nie podjęcie akcji restrukturyzacji (podziału) dużych przedsiębiorstw rolnych ustabilizowały istniejące struktury organizacyjne użytkowania gruntów w rolnictwie niektórych krajów EŚW. Dlatego w Czechach i Słowacji, a częściowo także na Węgrzech i w Bułgarii prorynkowo zorientowane spółdzielnie produkcyjne i byłe państwowe gospodarstwa rolne działające w formie spółek prawa handlowego, dzierżawią przeważającą część gruntów rolnych od ich prawnych właścicieli. W części innych państw EŚW (Bułgaria, Ukraina, Rosja) beneficjenci restytucji z braku innej opcji zostali niejako zmuszeni do wydzierżawienia swojej własności jej dotychczasowym użytkownikom. Dlatego model rolnictwa z dominacją gospodarstw wielkoobszarowych występujący w niektórych krajach EŚW jest silnie skorelowany z udziałem gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni użytkowanych gruntów rolnych. Na Słowacji i w Czechach, gdzie 95% ogólnej powierzchni gruntów stanowią grunty dzierżawione, wielkoobszarowe gospodarstwa rolne użytkują 70% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Transformacja ustrojowa własności gruntów rolnych w krajach EŚW okazała się zatem odmienna od historycznie ukształtowanej europejskiej tradycji dzierżaw, gdzie właściciele wielkoobszarowych posiadłości ziemskich wydzierżawiają swoje grunty mniejszym użytkownikom ziemi.

Niektóre duże przedsiębiorstwa i spółki wydzierżawiające grunty od właścicieli małych działek gruntów wykorzystują swoją pozycję dzierżawcy-monopolisty poprzez obniżanie czynszu dzierżawnego regulowanego czasami również w naturze artykułami produkowanymi w gospodarstwie dzierżawcy. Przewagi dużych dzierżawców w krajach EŚW widoczne są również w ich lepszych relacjach niż użytkowników mniejszych gospodarstw z instytucjami finansowymi oraz sieciami zaopatrzenia i zbytu produktów rolnych. Pozytywem upowszechnienia w krajach EŚW dzierżaw typu „mały wydzierżawia dużemu” jest natomiast złagodzenie „szoku transformacji” w sytuacji, gdy wielu drobnych właścicieli gruntów nie jest stanie efektywnie zagospodarować otrzymanych bądź możliwych do otrzymania gruntów.

Niezależnie od wymienionych powyżej trudności towarzyszących restytucji własności gruntów rolnych w krajach EŚW trzeba podkreślić, że po 20 latach realizacji procesu przywracania prywatnej własności gruntów rolnych w żadnym z rozpatrywanych krajów regionu nie wyznacza się rolnictwu kolektywnemu i państwowemu istotnej roli w rozwoju gospodarstw tych krajów.

Krajem, w którym struktura użytkowników gruntów rolnych (model VI) uległa jak się wydaje jedynie formalnym zmianom jest Białoruś. Przekształcenia rolniczych spółdzielni produkcyjnych i państwowych gospodarstw rolnych na Białorusi miały przebiegać bez stosowania „terapii szokowej” stąd na Białorusi zlikwidowano gospodarstwa rolne o statusie prawnym kołchozów i sowchozów. W ich miejsce powstały rolnicze stowarzyszenia spółdzielcze szczebla powiatowego, wojewódzkiego i republikańskiego oraz przedsiębiorstwa w formie spółek akcyjnych. Do rzadkości należą większe rodzinne gospodarstwa rolne.

Dużym jednostkom produkcyjnym działającym w rolnictwie białoruskim zagraża narastające zadłużenie, któremu nie zapobiegło wsparcie rolnictwa środkami budżetu państwa stanowiące w latach 2004-2007 około 30% wartości produkcji towarowej tych przedsiębiorstw. Dlatego od niedawna, źle rokujące przedsiębiorstwa rolne są wydzierżawiane lub sprzedawane „poważnym i skutecznym przedsiębiorcom”. Dotychczas sprzedano blisko 100 takich deficytowych przedsiębiorstw, które kupili inwestorzy krajowi a także inwestorzy z Rosji i Niemiec.

W Rosji (model VII) rozpoczęto proces prywatyzacji gruntów według wzorów jak na Ukrainie. Obecnie jednak poddaje się tam w wątpliwość koncepcję dzielenia dużych gospodarstw rolnych, twierdząc, że Rosja poniosła zbyt duże ofiary na rzecz kolektywizacji, aby powrócić do modelu drobotowarowego rolnictwa. Na uzasadnienie takiego poglądu przywołuje się teorię skali dowodzącą obniżki jednostkowych kosztów produkcji rolniczej w przypadku gospodarowania na dużych arealach gruntów. Obecnie w Rosji widać duże zainteresowanie kupnem gruntów rolnych ze strony inwestorów krajowych

jak i firm z udziałem kapitału zagranicznego. Wprowadzie kodeks ziemski Federacji Rosyjskiej i przepisy wykonawcze do kodeksu zawierają wiele ograniczeń w nabywaniu gruntów przez cudzoziemców, ale osoby prawne i firmy zarejestrowane na terytorium Rosji, w których udział kapitału zagranicznego nie przekracza 50% mogą nabywać grunty rolne. Zakaz nabywania gruntów rolnych nie dotyczy też „spółek-wnuczek” zagranicznych firm. Obcokrajowcy mogą bez ograniczeń dzierżawić grunty rolne. Rosyjskie podmioty gospodarcze zarejestrowane, jako otwarta spółka akcyjna (OAO) mogą kupować grunty rolne.

Najczęściej kupowany jest grunt kołchozu z pozostałymi aktywami i wszystkimi zobowiązaniami. Aktualnie, co najmniej trzy firmy z kapitałem zagranicznym (duńska Trogon Agri, litewska Agrowll Group, oraz spółka Black Earth Farming) notowane na europejskich giełdach skupują rosyjską ziemię z zamiarem prowadzenia produkcji rolnej. Również rosyjskie holdingi zakupują grunty rolne. Największy z nich PRODIMEKS posiada już blisko 600 tys. gruntów rolnych, a ponad 30 innych firm działających w branży rolnej użytkuje na prawach własności lub umów dzierżawy grunty rolne o powierzchni po około 100 tys. ha.

Barierą dla zakupu gruntu jest konieczność poniesienia dużych nakładów kapitałowych na niezbędne wyposażenie, w tym przede wszystkim na maszyny i urządzenia konieczne dla rozpoczęcia produkcji rolnej. Szacuje się, że do użytkowania 1000 ha gruntów położonych w centralnej Rosji, potrzebne są inwestycje rzędu 1 mln USD. Mimo to, zwłaszcza w strefie czarnoziemnej działają już przedsiębiorstwa rolne będące przykładem zmaterializowania takiej koncepcji prywatyzacji. Wymienione przedsiębiorstwa zorganizowane najczęściej w formie zespołów (kłastrów) mniejszych zakładów rolnych po zastosowaniu technologii uprawy zbóż wzorowanej na doświadczeniach dużych gospodarstw w USA i przeszkoleniu menadżerów według zachodnich standardów w ciągu 2-3 lat wielokrotnie zwiększyły plony osiągane uprzednio na tych obszarach w gospodarstwach kolektywnych.

Z zasobem gruntów rolnych ocenianym, na co najmniej 220 mln ha udział Rosji w światowej produkcji rolnej wynosi obecnie niespełna 1,5%. W opinii niektórych ekspertów po transformacji ustrojowej przeprowadzonej według powyżej przedstawionych wzorów Rosja może odbudować potencjał swojego rolnictwa do podobnego poziomu, jak miało to miejsce za czasów carskich, gdy była największym eksporterem zbóż w świecie. W przypadku powodzenia tego zamierzenia oznaczałoby to zasadniczą zmianę na światowych rynkach surowców rolniczych.

Interesujący i bliski polskim doświadczeniom jest przykład transformacji własnościowej rolnictwa państwowego i spółdzielczego skoncentrowanego na terenie wschodnich landów Niemiec (byłe NRD). Mienie państwowe w rolnictwie powstało tam, w rezultacie reformy rolnej przeprowadzonej w latach 1945-1949. Od roku 1992 zadanie prywatyzacji nieruchomości rolnych i leśnych Skarbu Państwa prowadzone jest na terenie wymienionych landów przez spółkę wyceny i zarządu gruntami (Bodenverwertungs und Verwaltungs GmbH – w skrócie BVVG).

W Niemczech unieważniono tylko wywłaszczenia gruntów, które miały miejsce po 1949 r. i dotyczyły głównie mienia uciekinierów do RFN. Właściciele pozbawieni nieruchomości rolnych w ramach reformy rolnej oraz osoby, które mieszkały w roku 1989 na terenie byłego NRD i po zmianach ustrojowych podjęły się tworzenia i urządzania nowych gospodarstw (na gruntach wydzierżawianych głównie od BVVG) mają prawo nabycia nieruchomości od BVVG z 35% obniżką urzędowej ceny gruntów (model VIII). Preferencyjny zakup gruntów przez dzierżawców z obniżką ceny gruntów traktowany jest jednak jako pomoc publiczna i zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej może być kontynuowana tylko do końca roku 2009.

Na mocy ustawy o zwrocie majątków osobom fizycznym (VermG) oraz ustawy o przyporządkowaniu nieruchomości landom i gminom (VZOG) BVVG realizuje również zadania związane z identyfikacją i „porządkowaniem” statusu prawnego niektórych nieruchomości rolnych. Dotychczas BVVG

przekazała w zarząd landów i gmin 1280 tys. ha gruntów (głównie lasów) a dalsze 215 tys. ha gruntów rolnych i lasów zostało zwrócone osobom fizycznym. Zwrot mienia osobom fizycznym określany jest w Niemczech terminem reprivatyzacji (Model VIII). Ten model reprivatyzacji dotyczy zwrotu dużych posiadłości ziemskich istniejących w Niemczech przed II wojną światową i jest bliski polskiej koncepcji reprivatyzacji, która w formie kilku projektów ustaw była również rozpatrywana przez Sejm RP. W większości innych krajów EŚW, które pojawiły się na mapie Europy po I wojnie światowej przeprowadzono, bowiem niekiedy bardzo radykalne reformy rolne w istocie likwidujące taką własność.

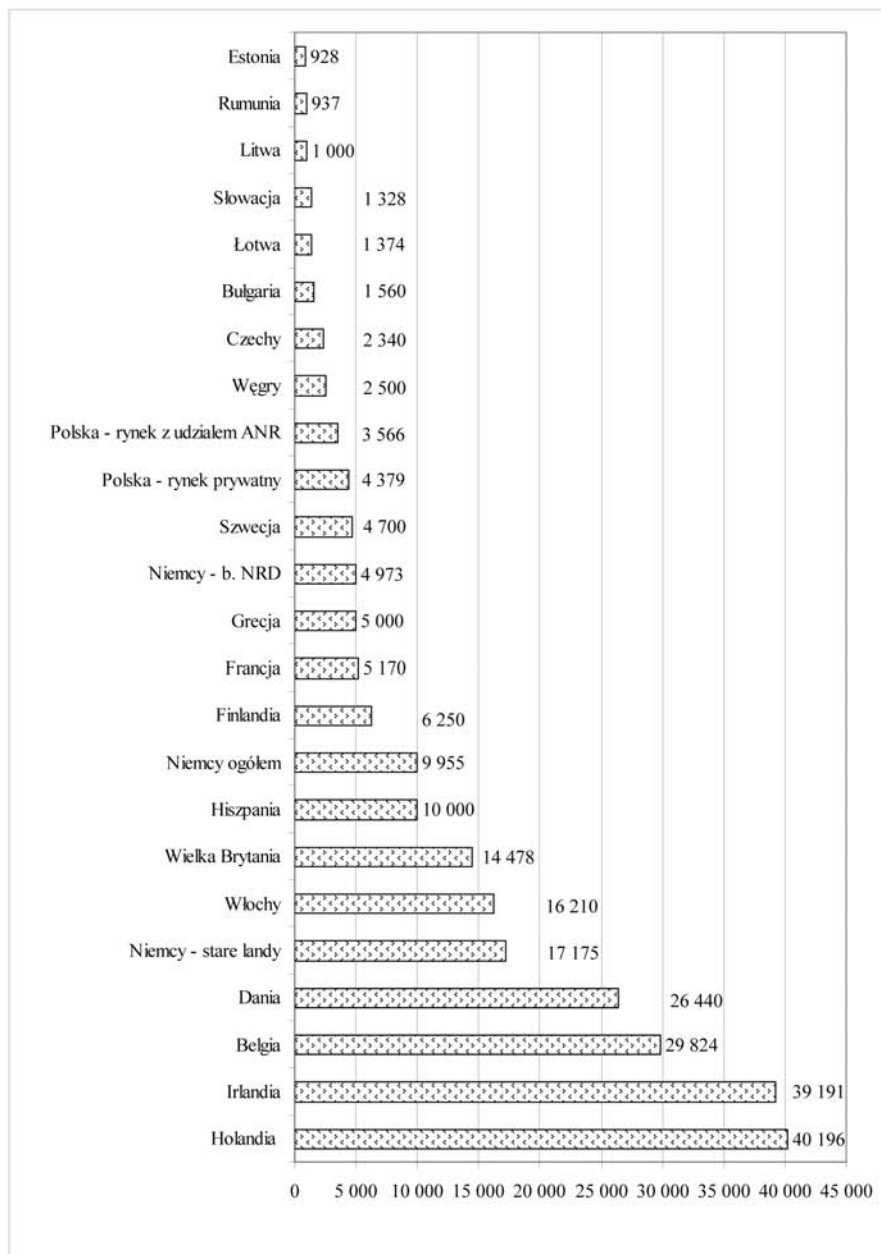
W krajach powstałych z rozpadu byłego ZSRR reprivatyzacja nie stanowi problemu politycznego. Incydentalnie w Rosji odnotowywano już przypadki nabywania kołchozów przez potomków byłych rosyjskich właścicieli ziemskich, ale po 80 latach od likwidacji prywatnej własności gruntów w tym kraju żadna z grup społecznych nie podnosi kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych do utraconego majątku.

Spadek popytu na grunty rolne uzasadnia twierdzenie, że w roku 2008 na rynku gruntów rolnych w Europie pojawiły się symptomy kryzysu, które jednak zwłaszcza w krajach EŚW nie znalazły odzwierciedlenia w spadku cen na grunty rolne (tabela 20, diagram 21). Kraje EŚW notują wzrost cen gruntów rolnych głównie dlatego, że mają relatywnie zaniżony poziom cen gruntów (do 5 tys. EUR/ha) i zapewne w nadchodzących latach będą nadal odbierać dystans cenowy dzielący je od „starych” krajów Unii Europejskiej. W Polsce tak jak to ma również miejsce w rolnictwie Wielkiej Brytanii i Irlandii, na średnią cenę gruntów wpływa bardzo szybki wzrost cen gruntów położonych w okolicach dużych miast i w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie.

W większości państw EŚW z powodu braku innej opcji modelu życia niż praca na odzyskanym lub nadanym gruncie, w transakcjach kupna-sprzedaży gruntów uczestniczy mniej niż 5% właścicieli gospodarstw rolnych, a w przypadku niektórych

Diagram 21.

Średnie ceny gruntów rolnych w niektórych krajach Europy w 2008 roku w EUR/ha



Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie EUROSTAT, danych ministerstw rolnictwa poszczególnych krajów, agencji badania rynków gruntów rolnych oraz konferencji międzynarodowych.

państw nawet mniej niż 2%. Decyzje o sprzedaży gruntów w tych krajach wynikają najczęściej z powodów osobistych właściciela gruntu i nie stanowią rezultatu kalkulacji ekonomicznej mającej związek z prowadzeniem bądź zaprzestaniem prowadzenia gospodarstwa rolnego. Tym samym gospodarstwa rolne w większości krajów EŚW okazują się bardziej odporne na kryzys niż ma to miejsce w przypadku komercyjnych gospodarstw rolnych w krajach Europy Zachodniej.

Możliwy kierunek cen gruntów w Europie Zachodniej daje przykład rolnictwa Irlandii, a jeśli idzie o popyt na grunty zarówno rolnictwa Irlandii jak i Wielkiej Brytanii. Tendencje zmian w popycie i cenach gruntów ujawniają się tam bardziej wyraziście, gdyż w przeciwieństwie do krajów Europy kontynentalnej obrót gruntami rolnymi w tych krajach poddawany jest w znacznie większym stopniu regułom wolnego rynku. Spadek popytu na grunty rolne w Wielkiej Brytanii spowodowany został w istotnej części

ci obniżką cen na produkty rolne i określanym przez brytyjskich ekspertów jako dramatyczny wzrostem cen na środki produkcji dla rolnictwa. Spadek popytu i cen tych gruntów w Irlandii spowodowało „pęknięcie bańki” popytu na grunty wywołane czynnikami pozarolniczymi. Wydaje się, że kształtowanie się poziomu cen gruntów rolnych w krajach EŚW, które przystąpiły do Unii Europejskiej po roku 2004 będzie również w przyszłości zależało coraz bardziej od czynników pozarolniczych.

Tabela 20.

**Średnie ceny gruntów rolnych w niektórych krajach Europy
w latach 2006-2008 w EUR/ha**

| Kraj | 2006 | 2007 | 2008 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|
| Belgia | 27 190 | 27 000 | 29 824 |
| Bułgaria | 1 023 | 1 180 | 1 560 |
| Czechy | 1 625 | 1 867 | 2 340 |
| Dania | 22 791 | 25 745 | 26 440 |
| Estonia | 623 | 777 | 928 |
| Finlandia | 5 979 | 6 250 | 6 250 |
| Francja | 4 000 | 4 880 | 5 170 |
| Grecja | 4 950 | 5 000 | 5 000 |
| Hiszpania | 10 402 | 11 070 | 10 000 |
| Holandia | 31 276 | 34 969 | 40 196 |
| Irlandia | 60 000 | 49 990 | 39 191 |
| Litwa | 734 | 870 | 1 000 |
| Łotwa | 1 135 | 1 135 | 1 374 |
| Niemcy ogółem | 8 909 | 9 205 | 9 955 |
| Niemcy - stare landy | 15 941 | 16 394 | 17 175 |
| Niemcy - b. NRD | 4 040 | 4 134 | 4 973 |
| Rumunia | 1 200 | 1 250 | 937 |
| Słowacja | 1 017 | 1 121 | 1 328 |
| Szwecja | 3 706 | 3 957 | 4 700 |
| Węgry | 1 550 | 1 820 | 2 500 |
| Włochy | 15 900 | 17 000 | 16 210 |
| Wielka Brytania | 13 382 | 11 965 | 14 478 |
| Polska - rynek prywatny | 2 388 | 3 197 | 4 379 |
| Polska - rynek z udziałem ANR | 1 893 | 2 583 | 3 566 |

Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie EUROSTAT, danych ministerstw rolnictwa poszczególnych krajów, agencji badania rynków gruntów rolnych oraz konferencji międzynarodowych.

W końcu lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku średnie ceny gruntów rolnych w Irlandii kształtowały się na poziomie około 10 tys. EUR/ha. W roku 2006 średnie ceny gruntów rolnych w tym kraju według ocen wielu analityków rynku nieruchomości rolnych wahały się w przedziale 55-65 tys. EUR/ha. Nagły wzrost cen gruntów wywołał popyt na ziemię, która z racji szybkiego tempa wzrostu gospodarczego Irlandii spowodowanego napływem inwestycji zagranicznych i wsparciem środkami z funduszy Unii Europejskiej stała się atrakcyjnym dobrem przeznaczanym na cele budownictwa i inwestycje infrastrukturalne. W roku

2008 w Irlandii zanotowano jednak 20% spadek średnich cen gruntów rolnych (z 49 990 EUR/ha w 2007 r. do 39 191 EUR/ha w 2008 r.) co wskazuje, że okres wzmożonego popytu na grunty w Irlandii wywołanego czynnikami niezależnymi od rolnictwa ulega zakończeniu. Wyniki badań rynkowych przeprowadzone na zlecenie czasopisma rolniczego „The Irish Farmer’s Journal” wykazały, że z 576 gospodarstw oferowanych do sprzedaży w Irlandii w roku 2008 sprzedane zostało 28% gospodarstw (39% w roku 2007). Blisko 60% gospodarstw wystawionych do przetargu miało obszar mniejszy niż 16 ha (wzrost o 7% w porównaniu do

roku 2007) a tylko 7% więcej niż 40 ha (spadek o 2% w porównaniu do roku 2007).

Popyt na grunty rolne wzmagał również irlandzcy rolnicy, którzy otrzymują corocznie około 2,5 mld EUR wsparcia z funduszy unijnych i budżetu krajowego. Jest to wysoki poziom wsparcia, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że Irlandia jest niewielkim krajem posiadającym tylko 4,2 mln ha użytków rolnych, w których 90% stanowią użytki zielone.

Średnie ceny gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii w roku 2008 były w porównaniu z rokiem 2007

wyższe o 20%, ale w opinii brytyjskich analityków rynku nieruchomości rolnych okres wzrostu cen gruntów rolnych w tym kraju zbliża się do końca. Badania przeprowadzone przez firmę Savills Research wykazały, że w 2007 r. 57% sprzedawców gruntów w Wielkiej Brytanii stanowili rolnicy, a 30% właściciele gruntów nieprowadzący działalności rolniczej. Analogiczne dane za rok 2008 wynoszą 48% i 43%. Oznacza to, że początek wyzbywania się gruntów rolnych przez nie-rolników, podczas gdy mimo kryzysu, brytyjscy rolnicy nie decydują się jeszcze, jak miało to miejsce w czasie wcześniejszych kryzysów, na sprzedawanie gruntów. W opinii ekspertów rynku ziemi stanowi to objaw zaufania do ziemi, jako inwestycji asekuracyjnej zapewniającej bezpieczniejszy zwrot zainwestowanych środków niż inne lokaty kapitału. Przy braku korzystniejszych alternatyw lokowania środków finansowych, ziemia stanowi najbezpieczniejszą lokatę kapitału dla tych rolników, którzy mimo kryzysu posiadają taki kapitał.

W ciągu ostatnich lat popyt na grunty rolne w Wielkiej Brytanii wzmagala znacznie grupa nabywców, którzy nie prowadzili rolniczej działalności gospodarczej, ale doceniając walory życia na angielskiej wsi decydowali się tam na budowę drugiego lub trzeciego domu. Głównie z powodu trudności z pozyskaniem kredytów po raz pierwszy od dłuższego okresu czasu udział nabywców gruntów niebędą-

cych rolnikami zmniejszył się w ogólnej grupie nabywców do 23% (33% w roku 2007).

Znamienna jest również reakcja Francji na obecny kryzys na rynku gruntów rolnych. Francja ma największy areał użytków rolnych ze wszystkich państw członkowskich UE, ale stosunkowo niskie ceny gruntów (średnio 5 170 EUR/ha w roku 2008). Jest to rezultat polityki strukturalnej prowadzonej od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku przez francuskie spółki zagospodarowania i zarządzania gruntów rolnych (SAFER). SAFER posiadają prawo pierwokupu gruntów na rynku prywatnym i korzystają z niego wówczas, gdy grunt kupuje nie-rolnik bądź, gdy przeprowadzona transakcja pozbawi gospodarstwo rodzinne charakteru. Działalność SAFER ogranicza dostęp do rynku gruntów rolnych osobom niebędącym rolnikami, a przez to ogranicza popyt na grunty.

Z raportu SAFER wynika, że średnia cena gruntów sprzedanych przez spółki w 2008 r. spadła nieznacznie, (o 4,1%) ale w porównaniu z wynikami poprzedniego roku SAFER sprzedały o 20% gruntów mniej. Mimo, że transakcje kupna-sprzedaży realizowane przez SAFER nie obejmują całego francuskiego rynku gruntów rolnych to jednak wielkość sprzedaży gruntów przez SAFER, podobnie jak sprzedaż gruntów przez Agencję Nieruchomości Rolnej w Polsce, stanowi swoisty barometr koniunktury w rolnictwie. Podobnie jak SAFER, ANR notuje nadal wzrost

cen sprzedawanych przez nią gruntów, ale o obniżeniu popytu na grunty Skarbu Państwa w naszym kraju świadczy spadek udziału skuteczności przetargów mierzony udziałem przetargów rozstrzygniętych w liczbie przetargów ogółem organizowanych przez Agencję. Osłabienie popytu na grunty powodowane jest głównie ograniczeniami w pozyskaniu kredytów na zakup gruntów przez potencjalnych nabywców gruntów. Mimo to Polska ze średnią ceną sprzedaży gruntów w 2008 r. w wysokości 4 379 EUR/ha w transakcjach prywatnych i 3 566 EUR/ha w transakcjach z udziałem ANR przy zachowaniu dotychczasowego trendu wzrostu cen gruntów ma szansę znalezienia się wkrótce w dolnej strefie cen „starych” krajów Unii Europejskiej.

Do grupy krajów Europy Środkowo-Wschodniej, które najboleśniej odczuwają skutki kryzysu należą kraje nadbałtyckie. Według informacji ministerstwa rolnictwa Łotwy rynek gruntów rolnych w tym kraju „zamarł prawie zupełnie”. Doświadczenia krajów Europy z rozwiniętą gospodarką rynkową wskazują jednak, że źródeł optymizmu należy poszukiwać w cykliczności tej gospodarki, co gwarantuje zmianę zaistniałej sytuacji. Dowodzi tego przykład Wielkiej Brytanii, gdzie podobne załamania na rynku gruntów rolnych miały miejsce w połowie lat siedemdziesiątych oraz wczesnych latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, po których następowały okresy wzrostu popytu na grunty.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukążą się:

1. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (37) • marzec 2010,
2. Rynek pasz (27) • marzec 2010,
3. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (31) • marzec 2010,
4. Rynek mleka (38) • kwiecień 2010,
5. Rynek ryb (13) • kwiecień 2010,
6. Rynek ziemniaka (37) • kwiecień 2010,
7. Rynek drobiu i jaj (37) • maj 2010,
8. Rynek cukru (37) • maj 2010,
9. Rynek mięsa (38) • maj 2010,
10. Rynek zbóż (38) • czerwiec 2010,
11. Rynek rzepaku (37) • czerwiec 2010,
12. Rynek owoców i warzyw (36) • czerwiec 2010,
13. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (38) • wrzesień 2010,
14. Rynek pasz (28) • wrzesień 2010.

SZYBKO! TANIO! PROFESJONALNIE!

Proponujemy Państwu:



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY

Usługi drukarskie:

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

Usługi introligatorskie:

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



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

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

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

Dział Wydawnictw IERiGZ-PIB:

tel. (022) 50 54 520

(022) 50 54 685

fax (022) 50 54 636

e-mail: dw@ierigz.waw.pl

slipski@ierigz.waw.pl

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY

Zamówienia z podaniem tytułu i ilości egzemplarzy prosimy kierować do Działu Wydawnictw Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowego Instytutu Badawczego, ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. 984, 00-950 Warszawa. Tel.: 0 22/50-54-685, faks: 0 22/50-54-636
e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>