



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA  
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ  
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA  
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR  
16

# RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

## stan i perspektywy

ISBN 978-83-7658-448-5

ISSN 1505-9979

# ANALIZY RYNKOWE

Redakcja naukowa  
Alina Sikorska



GRUDZIEŃ 2013



## RADA PROGRAMOWA ROLNICZYCH ANALIZ EKONOMICZNYCH:

Maria Zwolińska (przewodnicząca)  
Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący)  
Jadwiga Seremak-Bulge (redaktor naczelny)  
Piotr Szajner (sekretarz redakcji)  
Tadeusz Chrościcki  
Bogumiła Kasperowicz  
Krystyna Świetlik  
Iwona Szczepaniak  
Marzena Trajer  
Barbara Domaszewicz

## KOMITET REDAKCYJNY:

Maria Zwolińska, Andrzej Kowalski, Jadwiga Seremak-Bulge, Piotr Szajner, Marzena Trajer,  
Ewa Machowina

## REDAKCJA NAUKOWA:

Alina Sikorska

## AUTORZY:

Bogdan Buks  
Tadeusz Chrościcki  
Tomasz Ciodyk  
Anna Kołtunowicz  
Alina Sikorska  
Andrzej Zadura  
Tomasz Zagórski

Publikację przygotowano w Zakładzie Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB  
Świętokrzyska 20, 00-002 Warszawa  
Kierownik Zakładu – Alina Sikorska  
SKŁAD I DRUK: Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB  
NAKŁAD: 1180 egz. Ark. wyd. 6,02

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

## *Spis treści*

Reasumpcja	3
I. Uwarunkowania makroekonomiczne	6
II. Uwarunkowania w obrocie gruntami rolnymi	7
III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa	8
IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych	11
V. Ceny ziemi rolniczej	19
VI. Dzierżawa gruntów rolnych	26
VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom	38
VIII. Rynek ziemi rolniczej w państwach europejskich	44
Literatura	52



Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 3 w temacie VI pt.

**„Zmiany w strukturze społeczno-ekonomicznej wsi  
jako czynnik konkurencyjności obszarów wiejskich”  
Programu Wieloletniego IERiGŻ-PIB**

nt.

**„Konkurencyjność polskiej gospodarki żywnościowej  
w warunkach globalizacji i integracji europejskiej”**

## REASUMPCJA

W 2012 roku obserwowano stagnację w rynkowym obrocie ziemią rolniczą. Podobnie jak w 2011 roku zawarto około 88 tys. umów kupna-sprzedaży ziemi, gdzie w poprzednim okresie, tj. między rokiem 2010 a 2011 ich liczba powiększyła się o 7,5%. Taka sytuacja dotyczyła jednak wyłącznie obrotu międzysąsiedzkiego, który w 2012 roku uległ zmniejszeniu o 2%. Na rynku nieruchomości z udziałem osób prawnych odnotowano wzrost obrotów o około 6%. Wynikało to ze zwiększenia aktywności samorządów lokalnych w upłynianiu nieruchomości gruntowych, bowiem w odniesieniu do działalności Agencji Nieruchomości Rolnych notariaty odnotowały spadek liczby transakcji sprzedaży gruntów na podobnym poziomie, co w rolnictwie indywidualnym. Wśród ogółu umów z udziałem osób prawnych odsetek umów zawieranych przez organy samorządu terytorialnego powiększył się z 9,5% w 2011 roku do 21% w 2012 roku. Działania te należy wiązać z dążeniami władz lokalnych na rzecz powiększenia budżetu oraz z przeciwdziałaniem wyludnianiu się wiejskich miejscowości.

Różnice w skali obrotu ziemią rolniczą w zależności od kontrahentów nie wpłynęły na zmianę relacji pomiędzy wyróżnionymi segmentami rynku ziemi i pod względem liczby transakcji

kupna-sprzedaży ziemi w dalszym ciągu dominował obrót między osobami fizycznymi (82% ogółu zawartych umów w 2012, gdy w 2011 roku stanowiły 83%).

Podkreślić przy tym należy, że obserwowana w 2012 roku stagnacja w liczbie umów kupna-sprzedaży ziemi rolniczej nie odzwierciedlała spadku zainteresowania jej nabywaniem. Świadczył o tym 6% wzrost areалу gruntów sprzedanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz znaczący wzrost cen gruntów rolnych na rynku prywatnym.

W 2012 roku w dalszym ciągu utrzymywały się różnice przestrzenne w nasileniu obrotu ziemią rolniczą. Podobnie jak w okresach wcześniejszych, na skalę tego zjawiska oddziaływało rozmieszczenie gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. W konsekwencji najwięcej transakcji kupna-sprzedaży ziemi (90 i więcej na tysiąc gospodarstw) odnotowano przede wszystkim w środkowozachodniej części kraju. Jeżeli z tych transakcji wyłączyć udział osób prawnych i ograniczyć się wyłącznie do transakcji zawieranych między osobami fizycznymi okazało się, że stosunkowo najwięcej transakcji zawarto na terenie województw świętokrzyskiego i podkarpackiego, a więc na obszarach największego rozdrobnienia agrarnego.

W roku 2012 roku Agencja odnotowała rekordową sprzedaż na poziomie 132 tys. ha, była to największa sprzedaż gruntów ANR od 2002 roku (wtedy było to 159,2 tys. ha). Na ten wynik wpłynęły m.in. wzrost liczby zorganizowanych przetargów na sprzedaż, jak i areal gruntów przygotowanych i zaoferowanych do sprzedaży również w trybie bezprzetargowym dzierżawcom w ramach pierwszeństwa nabycia. Tym samym, zgodnie z priorytetami ustawodawcy, ANR zasadniczo zwiększyła prywatyzacją majątku państwowego w rolnictwie i działania na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych. Do końca 2012 roku trwale zostało rozdysponowane około 59% przeznaczonych na ten cel powierzchni.

W Zasobie pozostawało 1,8 mln ha, w tym w dzierżawie 1,3 mln ha, a ponad 321 tys. ha nie było rozdysponowane. W tej grupie większość działek stanowiły tak zwane grunty trudno zbywalne i część z nich nie nadawała się do zagospodarowania w rolnictwie.

Z kolei na rynku prywatnym podaż gruntów przeznaczonych na sprzedaż ograniczały zarówno korzyści z tytułu ich własności (dopłaty bezpośrednie, możliwość taniego ubezpieczenia w KRUS), jak i zbliżająca się data zakończenia

\*\*\*

*ze względu na elektroniczną formę przetwarzania danych w przypadku niektórych wyliczeń*

*- z tytułu zaokrągleń - mogą wystąpić różnice*

\*\*\*

okresu ograniczającego zakup ziemi przez cudzoziemców. Ta, coraz bliższa perspektywa, potęgowała przekonanie o coraz bardziej dynamicznym wzroście cen ziemi, co sprzyjało przesuwaniu w czasie decyzji o zbyciu nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż.

Efektom nierównowagi popytowo-podażowej na rynku ziemi w 2012 roku był wzrost jej ceny. Na rynku prywatnym, w stosunku do roku 2011 uległa ona powiększeniu aż o 27%. Tempo wzrostu cen ziemi było zróżnicowane przestrzennie i sprzyjało tendencjom do stopniowego zmniejszania dysproporcji w jej wysokości na poszczególnych terenach. Niemniej, w dalszym ciągu ziemię ceniono najwyżej w województwie wielkopolskim (średnio 35 tys. za 1 ha), natomiast najmniej płacono za nią w województwach podkarpackim i lubuskim (około 14 tys. za 1 ha).

Rok 2012 był również kolejnym okresem utrzymującego się wzrostowego trendu w cenach ziemi wystawionej na sprzedaż przez ANR. W porównaniu do roku poprzedniego w tym segmencie obrotu gruntami rolnymi średnia cena powiększyła się o 12%, tj. z 17 165 zł/ha w 2011 roku do 19 288 zł/ha.

Obok transakcji kupna-sprzedaży o skali rynkowego obrotu ziemią rolniczą decydują również dzierżawy.

Na państwowym rynku dzierżaw, zgodnie z przyjętymi w ostatnich latach preferencjami odnośnie do sprzedaży gruntów, skala nowo zawieranych umów dzierżawy była stosunkowo niewielka i w 2012 dotyczyła około 11,6 tys. ha. W tym czasie powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie uległa zmniejszeniu o ponad 146 tys. ha. Ogólna liczba trwających umów dzierżawy na koniec 2012 roku wynosiła 68,9 tys., a łącznie w tej formie było zagospodarowanych 1,3 mln ha nieruchomości Zasobu.

Rozpowszechnienie dzierżaw w obrocie prywatnym jest z kolei trudno uchwytnie, ponieważ w umowach między sąsiedzkich dominują nieformalne

ustalenia uzgadniane ustnie. Z reprezentacyjnych badań przeprowadzonych w IERiGŻ-PIB w 2011 roku wynikało, że około 18% gospodarstw indywidualnych użytkowało ziemię własną i dzierżawioną. O znaczącej roli dzierżaw w poprawie struktury agrarnej świadczył fakt, że średni obszar gospodarstw z dzierżawą wynosił około 22 ha UR (w tym 8 ha stanowiła ziemia dzierżawiona), gdy w całej próbie badawczej analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie około 10 ha UR.

Rosnące zainteresowanie dzierżawami w obrocie prywatnym łączyć należy zarówno z niewielką podażą gruntów przeznaczanych na sprzedaż, jak i z coraz bardziej ograniczoną i mniej niż poprzednio atrakcyjną ofertą dzierżawy od ANR. W konsekwencji między 2011, a 2012 rokiem ceny dzierżawy gruntów w obrocie międzysąsiedzkim wzrosły aż o 63%. Jednak w dalszym ciągu ich średni poziom był niższy niż kwota dopłat bezpośrednich do 1 ha UR, co oznacza, że dotacje niezmiennie najczęściej przejmowali właściciele gruntów.

Czynsz za grunty rolne wydzierżawiane przez ANR jest najczęściej ustalany na zasadach rynkowych w procedurze przetargowej, a określa się go z reguły w decytonach pszenicy. W 2012 roku przeciętny czynsz dzierżawny w nowo zawieranych umowach wyniósł 8,7 dt/ha i był ponad dwuipółkrotnie wyższy niż średni czynsz dzierżawny w trwających umowach, który wynosił 3,2dt/ha.

Zmiany w użytkowaniu gruntów zachodzą nie tylko w wyniku obrotu rynkowego, ale także w efekcie przejęć nieruchomości w formie umów nierynkowych. Najczęściej dotyczy to przekazywania majątku w ramach rodziny (spadki, darowizny, dożywocie). W 2012 roku notariaty odnotowały około 63 tys. umów, które dotyczyły nierynkowego przejęcia ziemi. Było to o ponad 12% mniej niż 2011 roku, a nierynkowe przejęcia gruntów obejmowały 42% wszystkich zmian własności ziemi (w 2011 roku było to 45%). Stopniowe zmniejszanie się

znaczenia nierynkowego obrotu ziemią rolniczą należy uznać za przejaw racjonalizacji gospodarowania gruntami, ponieważ przekazywanie jej w ramach rodziny zazwyczaj spowalnia procesy koncentracji w rolnictwie.

W Polsce do 2016 roku odrębny segment obrotu gruntami rolnymi dotyczy jej zakupu przez cudzoziemców. Obecnie w odniesieniu do takich transakcji konieczne jest uzyskanie zezwolenia od Ministra Spraw Wewnętrznych, po uprzednio otrzymanej zgodzie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ten warunek nie dotyczy cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Konfederacji Szwajcarskiej. Mogą oni nabywać grunty rolne wcześniej dzierżawione przez okres od 3 do 6 lat (w zależności od regionu kraju).

Z rejestrów MSW wynika, że niezmiennie nabywanie w Polsce ziemi przez cudzoziemców ma niewielki zasięg. W 2012 roku cudzoziemcy zakupili 506 nieruchomości rolnych i leśnych (w 2011 roku takich transakcji było 531). Łączna powierzchnia objęta tymi umowami wynosiła 408 ha, z czego 388 ha to grunty wyłącznie rolnicze (w 2011 roku było to 508 ha). Tym samym skala zjawiska nie wykazywała istotnych różnic w stosunku do wcześniejszego okresu. Niewiele zmienił się także wskaźnik określający udział transakcji wymagających zezwolenia. W 2012 roku 55% ogółu transakcji sprzedaży ziemi cudzoziemcom zawarto po uprzednim uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia (w 2011 dotyczyło to 48% transakcji). W odniesieniu do powierzchni gruntów zezwoleniem objęte było 80% zakupionego arealu (gdy w 2011 roku 88%). Tym samym należy uznać, że większość rynkowego obrotu ziemią z udziałem cudzoziemców, zwłaszcza w odniesieniu do jej obszaru jest kontrolowana, a skala zjawiska nie wykazuje tendencji wzrostowych.

Oceniając sytuację na rynku ziemi w wybranych państwach europejskich można je podzielić na trzy kategorie.

Pierwsza obejmuje przede wszystkim tzw. stare kraje Unii Europejskiej, gdzie poza przypadkami uprzywilejowania wybranych grup rolników dominują transakcje wolnorynkowe. W większości z nich średnie ceny gruntów rolnych od wielu lat były stosunkowo wysokie. W badanym okresie nasilenie takich tendencji było uzależnione przede wszystkim od ogólnej sytuacji gospodarczej, a zwłaszcza zainteresowania zakupem gruntów w celach lokacyjnych. Relatywnie najbardziej rosły ceny gruntów

rolnych w takich krajach jak Niemcy i Dania, natomiast w państwach, gdzie kryzys gospodarczy był szczególnie dotkliwy, ceny ziemi cechowały się stagnacją (Włochy) lub małą (Hiszpania).

Drugą grupę tworzyła ta część „nowych” krajów członkowskich Unii Europejskiej, w których rynkowe zasady obrotu ziemią były już ustabilizowane, zazwyczaj cechowały się one ożywieniem w obrocie gruntami, a zwłaszcza wzrostem ich cen (np. kraje nadbałtyckie).

Trzecią zbiorowość tworzyły państwa, gdzie ciągle jeszcze borykano się z konsekwencjami restytucji nieruchomości rolnych, pierwotny obrót ziemią był administrowany przez państwo, przy czym część gruntów trafiała na rynek wtórny, głównie w charakterze dzierżaw (głównie w Czechach i Słowacji).

Na tle tego podziału sytuację na rynku ziemi rolniczej w Polsce uznać należy za najbliższą uwarunkowaniom w krajach Europy Zachodniej.

# I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

Po spadku tempa wzrostu produktu krajowego brutto z 4,5% w 2011 r. do 1,9% w 2012 r., w roku bieżącym nastąpiło dalsze wyraźne osłabienie aktywności gospodarczej we wszystkich dziedzinach naszej gospodarki. Na skutek silnej bariery popytu, poziomu poprzedniego roku nie osiągnęło budownictwo, transport i import. Znacznie niższą niż przed rokiem dynamikę zanotowano w produkcji przemysłowej i sprzedaży detalicznej. W rezultacie tych uwarunkowań, w okresie styczeń-wrzesień 2013 r., PKB był tylko o 1,1% większy niż rok temu. Główną przyczyną spowolnienia gospodarczego jest, trwająca 7 kwartałów, recesja w strefie euro, co zmniejszało możliwości eksportowe polskich przedsiębiorstw. Jednocześnie na niskim poziomie utrzymywał się nasz popyt wewnętrzny, kreowany przez działalność inwestycyjną, wydatki konsumpcyjne i rządowe.

Zahamowaniu dynamiki rozwoju towarzyszyło ograniczenie wykorzystania zdolności produkcyjnych, pogorszenie sytuacji finansowej przedsiębiorstw oraz zmniejszenie popytu na pracę, przynoszące spadek zatrudnienia i wzrost bezrobocia. Wpłynęło to z kolei na istotne obniżenie presji płacowej i stagnację wynagrodzeń realnych. Podmioty gospodarcze sygnalizowały nadmierny poziom zapasów i wzrastające trudności w regulowaniu bieżących zobowiązań finansowych oraz formułowały na najbliższy okres pesymistyczne oceny klimatu koniunktury. Wydatnie pogorszyła się nierównowaga finansów publicznych. Z wyjątkiem inflacji nie spełnialiśmy żadnego z pięciu kryteriów, określonych traktatem z Maastricht.

Optymistycznym sygnałem ostatnich miesięcy jest natomiast to, że od połowy roku, w warunkach wolno poprawiającej się koniunktury na rynkach światowych, coraz wyraźniejsze stają się oznaki ożywienia gospodarczego także w naszym kraju, generalnie świadczące o odwracaniu się negatywnych trendów. Tempo wzrostu gospodarki jest

jeszcze co prawda małe, lecz rosnące. Po zwiększeniu się PKB w pierwszym kwartale o 0,5%, a w drugim o 0,8%, w trzecim wzrost wyniósł 1,9%. Poprawiły się także inne wskaźniki obrazujące sytuację makroekonomiczną. Dotyczy to szczególnie dynamiki produkcji przemysłowej, i to zarówno branż o profilu eksportowym, jak i ukierunkowanym na odbiorców krajowych. Wyraźnie zwiększyła się aktywność firm transportowych i przedsiębiorstw handlowych.

Sytuacja gospodarcza Polski wyróżniała się korzystnie na tle krajów Unii Europejskiej. W okresie styczeń-wrzesień 2013 roku PKB krajów członkowskich był o 0,3% mniejszy niż przed rokiem, przy czym prawie połowa z nich nie zdołała osiągnąć poziomu rozwoju notowanego w 2012 r.

Prognozy Komisji Europejskiej wskazują, że w Polsce, w przypadku nieznacznego tylko przyspieszenia tempa wzrostu w czwartym kwartale 2013 roku, roczna wartość PKB, przypadająca na mieszkańca, liczona siłą nabywczą walut, może stanowić ok. 67% średniej unijnej, wobec 66,2% w 2012 r. i 56,2% w 2008 r., będącym rokiem wybuchu kryzysu.

Podobnie, jak w trzech ostatnich kwartałach 2012 r., podstawowym czynnikiem pozwalającym na utrzymanie tendencji wzrostowych w polskiej gospodarce stał się eksport netto. W okresie I-X 2013 r. wywóz towarów, liczony w euro, był o 6,0% większy niż rok wcześniej, a import o 0,1%. W rezultacie ujemne saldo wyniosło prawie 1,2 mld euro i było ponad 7-krotnie niższe niż w analogicznym okresie 2012 r., przy wyraźnej dywersyfikacji eksportu. Kosztem UE dynamicznie rosły dostawy do krajów rozwijających się oraz Europy Środkowo-Wschodniej. Pozwala to pozytywnie oceniać zdolności adaptacyjne eksporterów. W wymianie produktów rolno-spożywczych po trzech kwartałach przy wzroście eksportu o 12,3%, a importu o 3,8%, dodatnie saldo osią-

gnęło 4,1 mld euro. Udział eksportu produktów rolno-spożywczych w ogólnym eksporcie wyniósł 12,7%, wobec 12,1% w roku ubiegłym.

Negatywnie na gospodarkę oddziaływała stagnacja spożycia indywidualnego i spadek nakładów na środki trwałe brutto. Czynniki te w poprzednich latach (do I kwartału 2012 r.) decydowały o skali wzrostu PKB.

W okresie styczeń-wrzesień 2013 roku spożycie indywidualne było zaledwie o 0,4% większe niż przed rokiem. Potwierdzają to dane dotyczące sprzedaży detalicznej, która w ciągu dziewięciu miesięcy 2013 roku w przedsiębiorstwach handlowych, o liczbie pracujących powyżej 9 osób, wzrosła o 2,0%. Przyczyną osłabienia spożycia było wysokie bezrobocie i pomimo bardzo niskiej inflacji, wolny wzrost wynagrodzeń realnych oraz realny spadek kredytów konsumpcyjnych.

W okresie styczeń-październik 2013 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw osiągnęło średnio miesięcznie 3,8 tys. zł i było realnie o 1,9% wyższe niż przed rokiem, ale w związku z tym, że w tym czasie liczba zatrudnionych zmalała o 1,0%, realny fundusz wynagrodzeń zwiększył się tylko o 0,9%. Przeciętna nominalna emerytura i renta pracownicza osiągnęła 1,9 tys. zł, a jej siła nabywczą zwiększyła się o 4,2%.

Zbyt optymistyczne były oczekiwania co do poprawy sytuacji na rynku pracy. We wszystkich kolejnych miesiącach tego roku stopa bezrobocia przewyższa ubiegłoroczny poziom o ok. 1-0,5 pkt. proc. i prawdopodobnie taki stan utrzyma się do końca roku. Będzie to oznaczało, że w końcu grudnia zbliżyć się może do 14%, wobec 13%, prognozowanych w ustawie budżetowej.

Nakłady brutto na środki trwałe, po spadku w 2012 r. o 1,7%, w okresie styczeń-wrzesień 2013 roku zmalały



o 1,4%. Zmniejszyły się zarówno inwestycje publiczne (co jest związane z realizacją programu konsolidacji finansów publicznych), jak i nakłady przedsiębiorstw na działalność rozwojową. Od dłuższego czasu na niskim poziomie kształtuje się wartość kosztorysowa nowo rozpoczynanych inwestycji prywatnych. Niepewność co do poprawy koniunktury i ożywienia popytu nadal hamuje decyzje potencjalnych inwestorów. W średniej perspektywie sprzyjać im natomiast będą wielokrotne obniżki stóp procentowych (decyzją Rady Polityki Pieniężnej, od listopada 2012 r. do lipca 2013 r., obniżono je o 2,25 punktów procentowych).

W okresie styczeń-wrzesień 2013 r., w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, produkcja przemysłowa zwiększyła się o 1,4%, w tym artykułów spożywczych o 2,5%, a budowlano-montażowa ograniczyła działalność o 14,4%. W obu działach – szczególnie

w budownictwie – było to tempo wyraźnie odbiegające od notowanego w 2012 r.

Z założeniami ustawy budżetowej mija się przede wszystkim prognoza dotycząca inflacji, której średni roczny poziom miał wynieść 2,7%. W ciągu jedenastu miesięcy 2013 roku stopa inflacji osiągnęła 0,9% (żywność zdrożała o 2,2%), kształtując się poniżej dolnej granicy celu NBP (1,5%). Polska należy obecnie do grona krajów o najniższej inflacji. W październiku w ośmiu z nich dwunastomiesięczny wskaźnik cen był nieco niższy niż u nas, a nieznaczna deflacja występowała w Grecji, Bułgarii, Irlandii i na Cyprze. Do ograniczenia dynamiki cen, pomimo utrzymywania się tendencji deprecjacyjnych złotego, przyczyniły się zarówno czynniki podażowe (taniejące na światowych rynkach surowce energetyczne i artykuły żywnościowe), jak i popytowe (stąbnąca konsumpcja i załamanie popytu inwestycyjnego).

Przy wyższej niż w poprzednim roku podaży ziarna, ceny zbóż wykazywały tendencję zniżkową. We październiku przeciętna cena skupu pszenicy była niższa od notowanej rok wcześniej o 21%, żyta o 29%. Tańsze były także produkty zwierzęce, np. żywiec wieprzowy o 3,3%, drobiowy o 1,2%.

Na skutek nieprecyzyjnych prognoz makroekonomicznych znacznie przeszacowane zostały dochody budżetowe z tytułu podatków. Spodziewano się, że w całym roku mogą one wzrosnąć o 18,7 mld zł, tj. o 7,5%, a po dziesięciu miesiącach spadek wyniósł 2,7%. Szczególnie dotkliwe dla finansów państwa było zmniejszenie się dochodów z VAT (o 4,5%) i podatku od osób prawnych (o 9,7%). Deficyt budżetu państwa osiągnął 39,5 mld zł, stanowiąc 76,5% kwoty planowanej na koniec roku. Rząd podjął decyzję o nowelizacji ustawy budżetowej.

## II. UWARUNKOWANIA W OBROTCIE GRUNTAMI ROLNYMI

Przy analizowaniu zmian w użytkowaniu ziemi rolniczej zawsze istotne znaczenie ma fakt, że jest ona dobrem szczególnym, którego w zasadzie nie można pomnożyć, ani przemieścić na tereny, gdzie jest na nią największe zapotrzebowanie. Ponadto uwzględniając, że ziemia jest nieodzowna w każdej działalności człowieka i w bardzo różny sposób można wykorzystać jej zasoby, motywacji do posiadania nieruchomości gruntowych, w tym również ziemi rolniczej, może być bardzo wiele. Obok wykorzystania w celach produkcyjnych, może stanowić ona formę lokaty kapitałowej, co jest szczególnie atrakcyjne w przypadku postępującej inflacji, gdy banki nie oferują satysfakcjonującego oprocentowania. Podobna kalkulacja dotyczy sytuacji, gdy celem własności ziemi jest przeznaczenie jej do dzierżawy. Na skalę popytu na grunty rolne oddziałują także procesy konwersji ziemi na cele nierolnicze, przy czym takie zjawisko niezwykle silnie zaznacza się zwłaszcza

w okolicach dużych miast w związku z rozbudową osiedli mieszkaniowych. Nie bez znaczenia jest też dynamiczny rozwój infrastruktury komunikacyjnej, która zazwyczaj wymaga zmian w przestrzennym zagospodarowaniu gruntów. W konsekwencji wszystkich wymienionych uwarunkowań na skalę obrotu i cenę ziemi rolniczej oddziałuje wiele zróżnicowanych czynników.

W odniesieniu do uwarunkowań ekonomicznych od wejścia Polski do Unii Europejskiej podstawowe znaczenie ma wielkość wsparcia przekazywana poprzez instrumenty WPR do rolnictwa. Dotyczy to zwłaszcza tzw. dopłat bezpośrednich, których wielkość jest funkcją liniową posiadanego areалу gruntów. Uruchomienie dopłat nie tylko wpłynęło na zwiększenie możliwości inwestycyjnych gospodarstw, zwłaszcza tych, które posiadały już pewien znaczący majątek produkcyjny w postaci relatywnie dużej powierzchni upraw, ale przyczyniło się

do wzrostu zainteresowania nabywaniem gruntów w celu zwiększenia skali otrzymywanych dotacji. Innego rodzaju czynnikiem oddziałującym na rynek ziemi rolniczej były zmiany w strukturach agrobiznesu wyznaczających formy skupu produktów rolnych. W przypadku rolników pragnących utrzymać konkurencyjną pozycję przy zbyciu towarów nierozdawkowo wymuszały one reorganizację produkcji, a przede wszystkim zwiększenie jej skali, co oddziaływało pro popytowo na rynek ziemi rolniczej.

Od strony podażowej zmiany w użytkowaniu gruntów rolnych są głównie uzależnione od sytuacji makroekonomicznej kraju wyznaczającej możliwości zarobkowania poza rolnictwem. Z dotychczasowych analiz dotyczących obrotu ziemią rolniczą wynika jednak, że nie jest to wystarczający warunek do wyzbywania się posiadanej własności gruntowej. Takim decyzjom sprzyjają przede wszystkim możliwości korzystniejszej lokaty

kapitału, stabilność dochodów pozarolniczych, możliwość ich powiększenia w drodze inwestycji w działalność biznesową.

Na zamiary wyzbycia się posiadanej nieruchomości gruntowej może wpływać również sytuacja rodzinna, aspiracje młodego pokolenia nie zainteresowanego przejęciem ojcowizny, chęć zamieszkania bliżej miejsca pracy

zarobkowej, a także sytuacje losowe, które wymagają poniesienia dużych kosztów finansowych.

Obserwowany w ostatnich latach, globalny kryzys i związane z nim spowolnienie rozwoju gospodarczego w Polsce przekładały się na poczucie niepewności ekonomicznej, co nie sprzyjało zwiększeniu obrotu ziemią rolniczą, głównie ze względu na ograniczenia podażowe. Nie-

chęć do wyzbywania się ziemi pogłębiały korzyści finansowe wynikające z posiadania własności gruntowej. Dotyczyło to przede wszystkim dopłat bezpośrednich realizowanych w ramach WPR, a także szeregu przywilejów socjalnych (tanie ubezpieczenie emerytalno-rentowe, niskie koszty ubezpieczenia zdrowotnego). Wpływ wymienionych uwarunkowań na sytuację na rynku ziemi rolniczej zaznaczył się również w 2012 roku.

### III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

---

#### Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych

W 2012 roku wprowadzono kilka zmian przepisów prawa wpływających na funkcjonowanie i organizację ANR oraz kierunki realizowanej prywatyzacji. Zmiany te pośrednio wpływają także na rynek nieruchomości rolnych. Wprowadzenie we wrześniu 2011 roku ustawy o zamianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 233 poz. 1382) stworzyło konieczność wydania nowych rozporządzeń dotyczących funkcjonowania ANR.

W 2012 roku zostały wprowadzone dodatkowe rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi: w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (z dnia 16 lutego 2012 roku Dz.U. z 2012 r. poz. 208); zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (z dnia 30 kwietnia 2012 roku Dz.U. z 2012 r. poz. 523); w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości

wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (z dnia 30 kwietnia 2012 roku Dz.U. z 2012 r. poz. 540); zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Nieruchomości Rolnych oraz gospodarki finansowej Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (z dnia 20 grudnia 2012 roku Dz.U. z 2012 r. poz. 1488).

Wszystkie te zmiany miały na celu ułatwienia w możliwościach powiększania areалу rodzinnych gospodarstw rolnych.

Z doświadczeń ANR wynika, że obecnie do głównych barier prywatyzacji państwowych nieruchomości rolnych, zaliczyć należy:

1. Trudności z pozyskaniem przez nabywców środków na zakup gruntów od ANR związane m.in. z ograniczonymi limitami z budżetu państwa na dopłaty do kredytów preferencyjnych na zakup ziemi oraz z zabezpieczeń płatności rozkładanej na raty.
2. Trudności z określeniem przeznaczenia nieruchomości i brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Brak planów w wielu gminach, oraz częsta praktyka konstruowania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, polegająca na określaniu wielokierunkowych funkcji terenów obecnie rolnych, bez wskazania szczegó-

wej lokalizacji dla różnych wariantów wykorzystania gruntu, ogranicza sprzedaż gruntów Zasobu i utrudnia identyfikację gruntów, które są i mają być w przyszłości przeznaczone na cele rolne.

3. Ograniczenie sprzedaży nieruchomości Zasobu wynikające z art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (limit anty-koncentracyjny 500 ha UR – dodany w 2003 roku). Zgodnie z ww. przepisem sprzedaż nieruchomości przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy (łącznie z jego gruntami) nie przekroczy 500 ha. Przepis ten ogranicza sprzedaż ziemi większym obszarowo przedsiębiorcom rolnym, nawet jeśli zgodzą się na wyłączenia 30% użytków rolnych z dzierżawy. Agencja szacuje, że w związku z omawianym przepisem nie może być przedmiotem sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców około 200-300 tys. ha gruntów.
4. Grunty pozostające do rozdysponowania – problematyka nieruchomości trudno zbywalnych. Znaczna część tych gruntów (zajmują powierzchnię 321,4 tys. ha) charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem (zlokalizowane są one na ponad 500 tysiącach działek) oraz innymi niekorzystnymi cechami (np. nieuregulowane stosunki

wodne, zakamienione, położone na skarpach, urwiskach, między wałami przeciwpowodziowymi, itp.). Wiele z nich ma nieuregulowany stan geodezyjno-prawny. Taka ilość nieruchomości wymaga poniesienia znacznych nakładów pracy, aby w przyszłości dokonać ich rozdysponowania. Z oceny szacunkowej możliwości ich zagospodarowania, blisko 220 tys. ha kwalifikuje się na cele rolnicze, część tych gruntów to jednak wieloletnie odłogi, natomiast do zalesienia i na ochronę przyrody nadaje się około 46 tys. ha.

### **Rozdysponowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**

Nieruchomości przejęte przez Agencję po byłych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej (ppgr) i Państwowym Funduszu Ziemi (PFZ) lub nabyte na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tworzą Zasób [16]. Podstawowymi formami rozdysponowania gruntów jest sprzedaż, natomiast wydzierżawianie nieruchomości ma obecnie mniejsze znaczenie. Agencja gospodaruje Zasobem również w innych formach, z których wymienić należy nieodpłatne przekazanie ziemi uprawnionym podmiotom, przekazanie jej w trwałe zarząd oraz wniesienie aportem do spółki. Zasady gospodarowania Zasobem określone są w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i w przepisach wykonawczych, kodeksie cywilnym, a także w zarządzeniach i wytycznych Prezesa Agencji.

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy ziemi jest publiczny 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. Agencja od 1999 roku 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.

Aktualne kierunki polityki prywatyzacji gruntów Zasobu WRSP przyjęte przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, przewidują m.in. konieczność istotnego zwiększenia oferty gruntów na powiększanie gospodarstw rodzinnych. Wspieranie przez państwo nabywania ziemi polega na stosowaniu dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych i rozkładaniu na raty z preferencyjnym oprocentowaniem w wysokości 2% rocznie, co możliwe było tylko do końca 2013 roku. W związku z tym Agencja wprowadziła w marcu 2012 roku nowe zasady sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu. Wspierają one proces powiększania gospodarstw rodzinnych. Przetargi na sprzedaż nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha organizowane są z zasady w pierwszej kolejności jako ograniczone, wyłącznie dla rolników powiększających gospodarstwa rodzinne. Przyjęto zasadę, że powierzchnia nieruchomości wystawianych do przetargów, nie może być większa, niż średnia powierzchnia gospodarstw w danym województwie lub w skali kraju i tylko w niektórych przypadkach powiększono ją do 150% średniego obszaru. Znaczącą rolę w procesie sprzedaży uzyskały izby rolnicze, które w wybranych sytuacjach opiniują przedmiot sprzedaży w trybie przetargowym. Wprowadzona została również zasada, że nie będą wystawiane do sprzedaży w trybie przetargu nieruchomości obciążone umową dzierżawy, gdy dzierżawcą jest rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów 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 roku,

- spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasa z dniem 31 grudnia 1993 roku,
- dzierżawcy zbywanej nieruchomości Zasobu, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat,
- zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w jej granicach.

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

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.

Od początku działalności Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,8 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha, majątek trwały i obrotowy o księkowej wartości około 8,6 mld zł, kilkadziesiąt tysięcy obiektów budowlanych i około 337 tys. mieszkań zakładowych. Wraz z majątkiem Agencja przejęła również około 2 mld zł zobowiązań byłych ppgr i 193 tys. osób zatrudnionych. Przejęty dług w wyniku restrukturyzacji zobowiązań, głównie w oparciu o bankowe postępowania ugodowe został w całości uregulowany przez ANR do końca 2000 roku.

Do końca 2012 roku z przejętych do Zasobu 4,7 mln ha, ANR rozdysponowała w sposób trwały (przenosząc własność) około 62% gruntów, czyli ponad 2,9 mln ha, w tym poprzez sprzedaż ponad 2,3 mln ha (około 49%).

W Zasobie według stanu na 31.12.2012 roku pozostawało około 1,8 mln ha, w tym większość z tych gruntów – 1,3 mln ha znajdowała się w dzierżawie. Do rozdysponowania pozostawało około 321,4 tys. ha. W ewidencji Zasobu znajdowało się około 70 tys. ha „gruntów obcych” – gruntów pod wodami, które na mocy ustawy Prawo wodne nie wchodzi już w skład Zasobu i zostaną przekazane protokolarnie regionalnym zarządom gospodarki wodnej, marszałkom województw i starostom. ANR przekazuje je sukcesywnie na mocy stosownych decyzji wyżej wymienionym uprawnionym podmiotom.

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 oraz wpływ na wzrost średniej powierzchni gospodarstw rolnych. Dzierżawa gruntów od ANR, jak i ich nabywanie, była głównym źródłem zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych. Proces transferu ziemi był zróżnicowany terytorialnie, ze względu na położenie nieruchomości Zasobu przejętych przez ANR i następował głównie na terenach polski zachodniej i północnej (mapka 1). W 1992 roku na początkowym etapie działania Agencji sektor prywatny, tj. gospodarstwa indywidualne użytkowały 72% użytków rolnych (13,4 mln ha), a sektor państwowy i spółdzielczy 28% (odpowiednio 4,7 mln ha i 0,6 mln ha). W 2008 roku gospodarstwa sektora prywatnego obejmowały 90% ogólnej powierzchni (15,9 mln ha UR). Tym samym w porównywanym okresie udział sektora prywatnego zwiększył się o 18%.

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

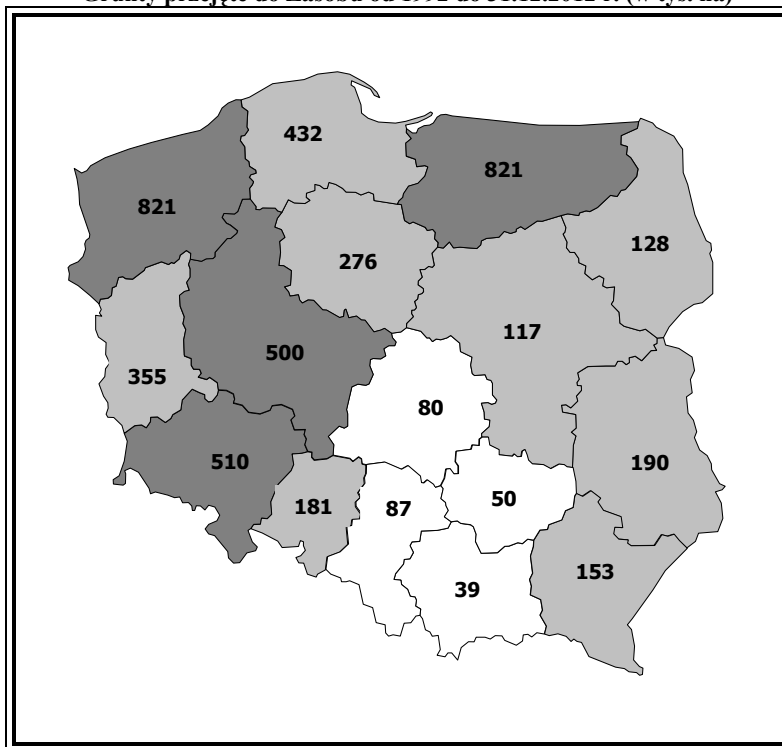
jewództwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Stosunkowo niewielki areał przejęty został na terenie województw: świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego.

Aktualnie głównym źródłem pozyskiwania gruntów przez ANR jest ich kupno na rynku prywatnym. Od początku działania ustawy ANR zakupiła ponad 14,5 tys. ha. W 2012 roku Agencja przejęła do Zasobu niewielką powierzchnię gruntów nabytych – 519 ha na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W 2012 roku w Zasobie pozostawało do rozdysponowania 321,4 tys. ha, przy czym w stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost tej powierzchni o ponad 10 tys. ha (mapka 2). Większość tych gruntów posiadała niską albo bardzo niską przydatność rolniczą i większość z nich była odłogowana. Nieruchomości te położone były na około 500 tys. działek. Ze względu na ich rozdrobnienie rozdysponowanie tych nieruchomości stanowi dla ANR duży problem, ponieważ

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 31.12.2012 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

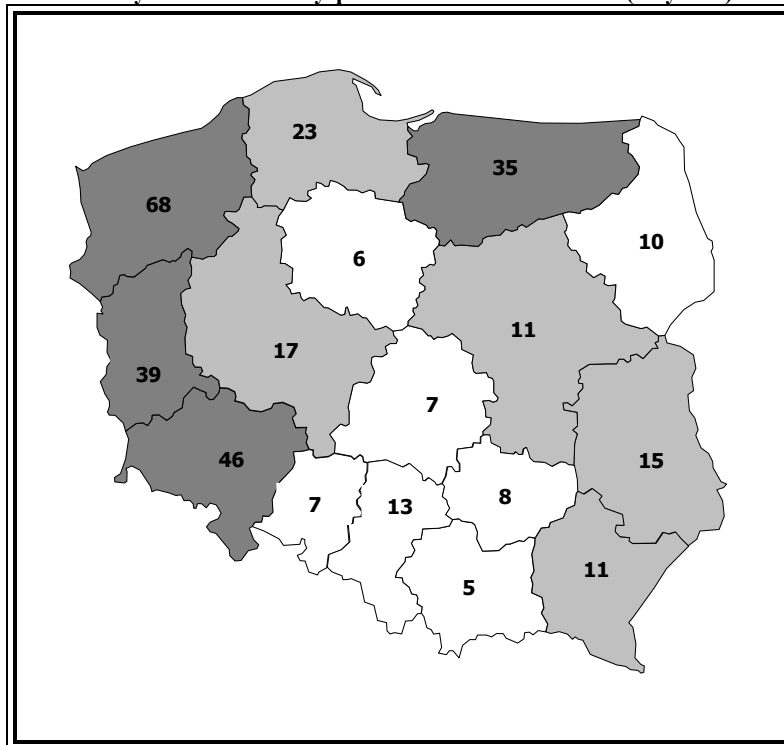
jest kosztowne i trudne. Racjonalne ich zagospodarowanie wymagałoby zwiększenia tempa procesów wymiany i słań oraz regulacji stanów prawnych. Najwięcej gruntów do rozdysponowania

ANR posiada na terenach województw: zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego. Ponad 220 tys. ha (70%) zakwalifikowano do produkcji rolnej, ale z uwagi na ich cechy fizyczne i prawne,

trudno znaleźć na te grunty nabywców lub dzierżawców. Alternatywnym kierunkiem ich zagospodarowania może być ich zalesienie lub przeznaczanie do innego nierolniczego wykorzystania.

Mapka 2.

Grunty Zasobu do rozdysponowania na 31.12.2012 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

## IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

W 2012 roku notariaty odnotowały nieznaczny – bo 1% spadek w liczbie transakcji kupna-sprzedaży ziemi w stosunku do skali tego zjawiska w 2011 roku, przy czym różnice były nieistotne (zmniejszenie wynosiło 1%). Trzeba zatem uznać, że na rynku ziemi rolniczej zaznaczyły się procesy stagnacyjne, zwłaszcza w stosunku do lat 2010-2011, kiedy liczba takich umów uległa powiększeniu o 7,5%. Odnosząc te zmiany do poprzednio obserwowanych trendów należy podkreślić, że potwierdzają one już wcześniej sformułowaną tezę, że w dłuższych okresach uwidacznia się zjawisko falowania w skali obrotu gruntami rolnymi [20]. Polega ono na prawdziwości, że po okresach względnego ożywienia na

rynku ziemi następuje okres spadkowy, by w następnych latach ponownie ulec, nierzadko skokowemu, zwiększeniu. Przy poszukiwaniu przyczyn tej sytuacji należy przede wszystkim uwzględnić, że inwestycje w ziemię zwykle wiążą się z zamierzeniami rozszerzenia skali produkcji i powiększenia dochodu. Dopiero uzyskanie spodziewanych profitów umożliwia realizację następnych nakładów pieniężnych na rozwój prowadzonej działalności gospodarczej. Wynikające stąd przesunięcie w czasie okresu kolejnego ożywienia na rynku ziemi rolniczej umacnia fakt, że od strony popytowej tworzy go dość stabilna grupa producentów rolnych dążących do umocnienia swojej pozycji w strukturach agrobiznesu. Uwzględniając, rozdrob-

nienie agrarne polskiego rolnictwa szacuje się liczbę takich jednostek na około 300 tys. gospodarstw indywidualnych.

W przeliczeniu na 1000 gospodarstw ogólna liczba umów kupna-sprzedaży zawartych w 2012 roku wynosiła około 57. Na wielkość tego wskaźnika składało się 46 transakcji zawartych pomiędzy osobami fizycznymi i 11 z udziałem osób prawnych (głównie Agencji Nieruchomości Rolnych).

Należy podkreślić, że w stosunku do 2011 roku stagnacja na rynku w obrocie ziemią rolniczą uwidoczniła się w odniesieniu do transakcji prywatnych (spadek o 2%), natomiast liczba umów sprzedaży ziemi z udziałem osób praw-

nych uległa powiększeniu o 6%. Jednak biorąc pod uwagę nierówną segmentację rynku ziemi pod względem obecnych na nim podmiotów udział obrotu między-sąsiedzkiego w ogólnej liczbie zawartych transakcji zmniejszył się zaledwie o 1 punkt procentowy (z 83% w 2011 roku do 82% w 2012 roku).

Brak istotnych zmian między 2011, a 2012 rokiem w wielkości rynkowego

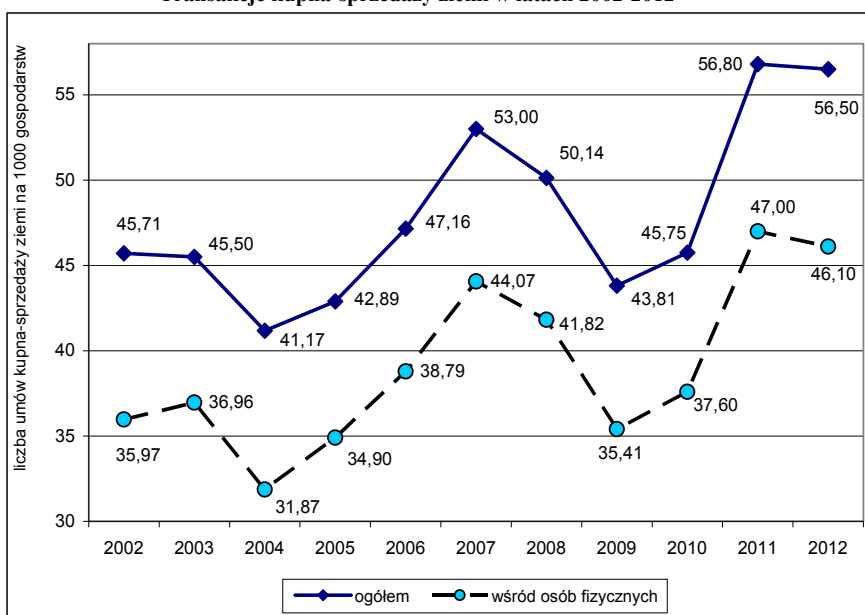
obrotu ziemią rolniczą uwidocznił się również w przestrzennych różnicach w nasileniu skali tego zjawiska.

W 2012 roku, podobnie jak w poprzednim okresie, najliczniej zawierano transakcje kupna-sprzedaży ziemi na terenach, gdzie procesy koncentracji gruntów były szczególnie zaawansowane oraz na wybranych obszarach wyróżniających się wyjątkowo dużym rozdrobnieniem

agrarnym. W wymienionych regionach relatywnie duży zasięg obrotu ziemią rolniczą kształtowały odmienne uwarunkowania. W pierwszym przypadku, dotyczącym głównie terenów północnych i zachodnich, istotny wpływ na wielkość obrotu nieruchomości rolnymi miała Agencja Nieruchomości Rolnych. Oferując do zagospodarowania grunty rolne z Zasobu Skarbu Państwa jej działalność nie tylko istotnie wzmacniała rynek ziemi

Diagram 1.

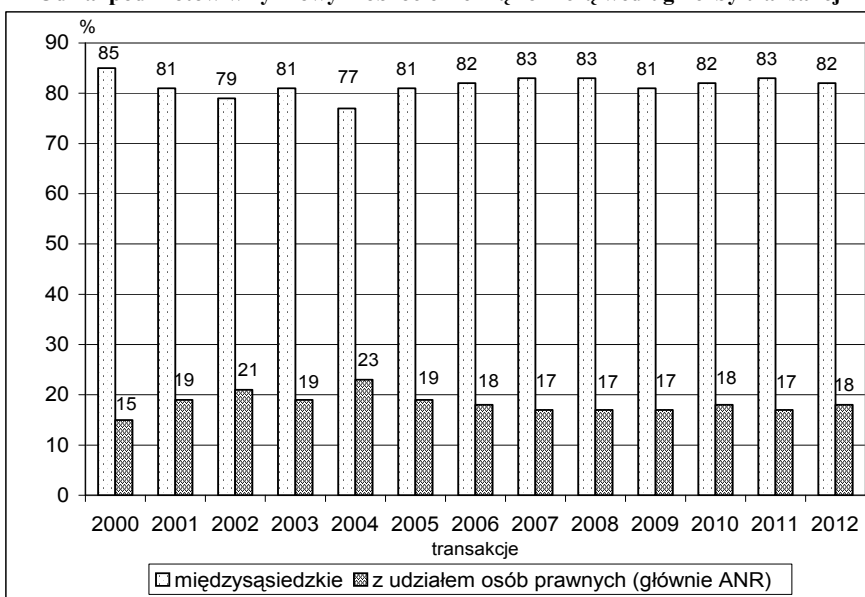
Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2012



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

Diagram 2.

Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

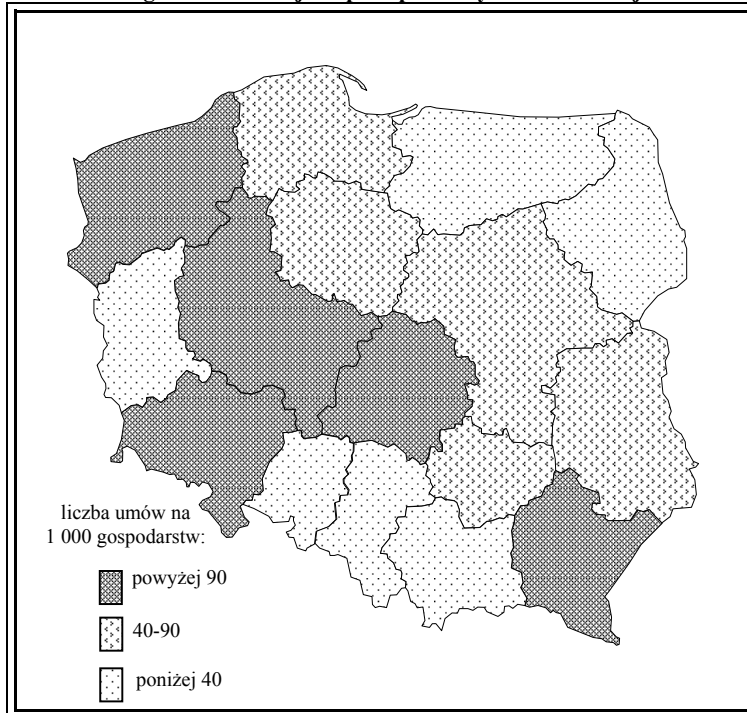
od strony podaźowej, ale również przyczyniała się do nasilenia obrotu między rolnikami, który po części miał charakter wtórny w stosunku do wcześniejszych transakcji z udziałem Agencji.

Znaczenie działalności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz jej wpływ na przestrzenne zróżnicowanie natężenia obrotu ziemią dokumentuje porównanie ogólnej skali tego zjawiska

z częstością transakcji zawieranych wyłącznie na rynku międzysąsiedzkim. Przy uwzględnieniu umów zawieranych z udziałem Agencji w 2012 roku aż w 5 województwach (wielkopolskim, łódzkim,

Mapka 3.

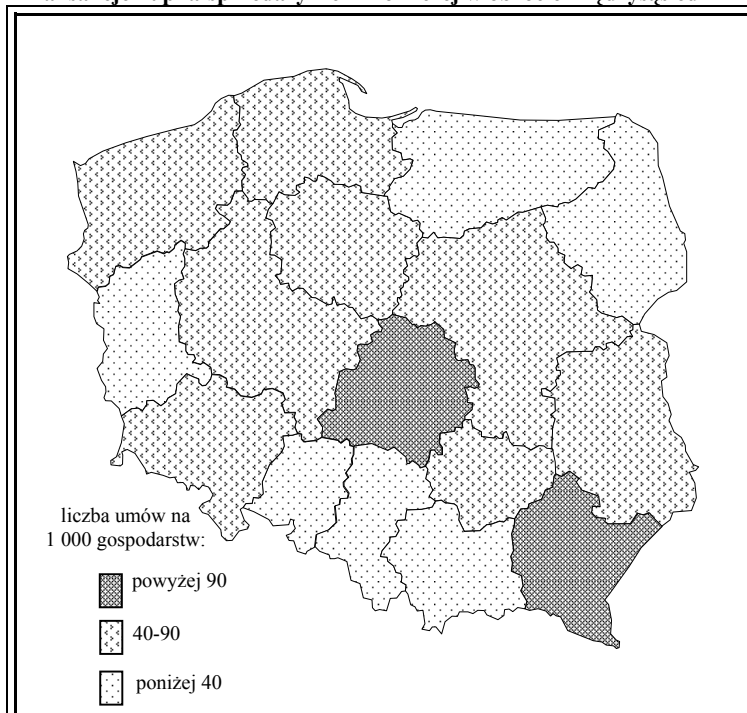
Ogółem transakcje kupna sprzedaży ziemi rolniczej



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

Mapka 4.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim



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

podkarpackim, dolnośląskim i zachodniopomorskim) ich liczba przekraczała 90 transakcji na 1000 gospodarstw. Przy uwzględnieniu wyłącznie obrotu pomiędzy osobami fizycznymi obszar o podobnie dużym nasileniu obrotu gruntami rolnymi w formie transakcji kupna-sprzedaży ziemi ograniczał się do 2 województw – łódzkiego i podkarpackiego. Trzeba podkreślić, że są to specyficzne regiony wyróżniające się przede wszystkim stosunkowo niewielką liczbą indywidualnych gospodarstw rolnych. W odniesieniu do pierwszego z wymienionych województw, większy niż na pozostałych terenach kraju, obrót ziemią rolniczą należy łączyć z silnym oddziaływaniem aglomeracji łódzkiej, co sprzyja nasileniu procesów dzielenia ziemi na działki, które w następnej kolejności są przeznaczane na cele nierolnicze. Z kolei w województwie podkarpackim szczególne warunki klimatyczno-przyrodnicze, a zwłaszcza ukształtowanie terenu zawsze działały ograniczająco na rozwój rolnictwa. Przynajmniej po części ta sytuacja uległa zmianie po uruchomieniu programów rolnośrodowiskowych i wsparcia dla terenów o niekorzystnych warunkach gospodarowania. Przyczyniło

się to do narastania procesów dywersyfikacji funkcji gospodarstw rolnych, co w konsekwencji oddziałuje również na ożywienie na rynku ziemi.

Niezależnie od zaobserwowanych w 2012 roku przestrzennych odmienności w nasileniu obrotu ziemią podkreślić należy, że podobne różnice uwidoczniły się już w poprzednich okresach, przy czym nasilenie zachodzących procesów utrzymywało się na podobnym poziomie, co w 2011 roku.

#### Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

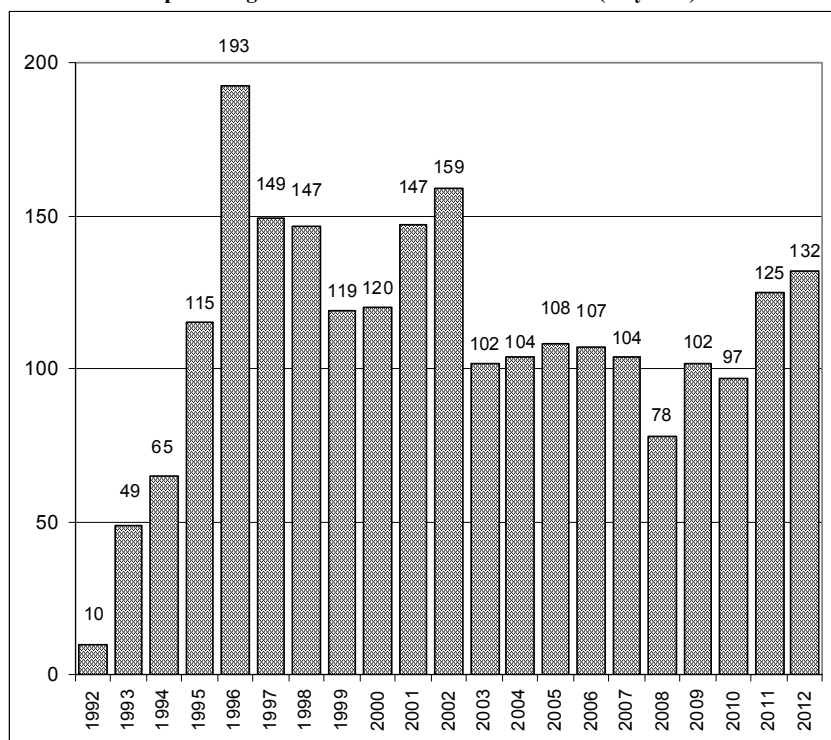
Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 roku do końca 2012 roku około 2,3 mln ha gruntów, tj. 49% gruntów przejętych do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992-1994, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z barierą braku kapitału wśród

potencjalnych zainteresowanych rolników jak i przedsiębiorców. Przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji w tej formie (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Należy dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę – jako formę pozyskania nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w wypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem należności na raty.

Przejęte do Zasobu mienie podlegało tzw. restrukturyzacji, w ramach której na podstawie analizy lokalnych potrzeb i uwarunkowań, określano przedmiot i kierunki rozdysponowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych.

Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 roku (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego

**Diagram 3.** Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2012 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne ANR



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 roku zwolnienie takie ograniczone zostało przy nabywaniu nieruchomości do powierzchni 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 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. Ustawa regulująca zasady oraz tryb nabywania nieruchomości przez te osoby weszła w życie pod koniec stycznia 2004 roku. 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 31.12.2012 roku nabyli oni od ANR zaledwie 5,4 tys. ha korzystając z ustawowych preferencji).

Rok 2012 roku należy ocenić pozytywnie pod względem wyników prywatyzacji, był to kolejny rok zwiększonej sprzedaży ziemi. Agencja sprzedała 132,2 tys. ha gruntów, było to o ponad 7 tys. ha więcej niż w 2011 roku (wówczas sprzedano) 125 tys. ha. Jednocześnie był to najlepszy wynik sprzedaży od 2002 roku.

Mimo występowania barier utrudniających sprzedaż, niezależnych od ANR, o których wspomniano wcześniej, jak też niepewnej sytuacji ekonomicznej, Agencja zintensyfikowała działania związane z oferowaniem gruntów w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Zwiększenie

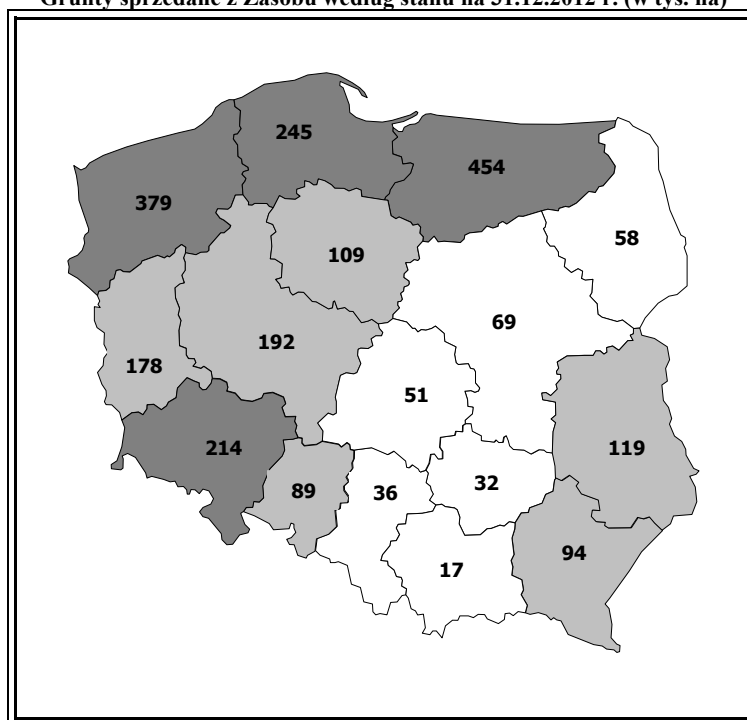
oferty widać w liczbie przeprowadzonych przetargów w 2012 roku, mając na uwadze skuteczność sprzedaży na poziomie około 20%, Agencja przeprowadziła ponad 80 tys. przetargów poszukując kontrahentów na grunty Zasobu. W ujęciu powierzchniowym zaoferowano 3 krotnie więcej gruntów niż faktycznie sprzedano.

Większość gruntów sprzedawana była w trybie bezprzetargowym, głównie na rzecz dotychczasowych dzierżawców. W 2012 roku bez przetargu sprzedano około 87 tys. ha, a w przetargach ponad 45 tys. ha.

Jedną z form sprzedaży ziemi, poza przetargami nieograniczonymi, w których każdy może brać udział, są tzw. przetargi ograniczone, które mają preferować według ustawodawcy określone grupy nabywców. Agencja może organizować przetargi ograniczone dla grupy uprawnionych, są to najczęściej osoby fizyczne spełniające warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, czyli rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć gospodarstwa rodzinne. Jak wspomniano, polityka w zakresie tego typu sprzedaży ule-

Mapka 5.

Grunty sprzedane z Zasobu według stanu na 31.12.2012 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

gła zasadniczej zmianie w 2012 roku, obecne kierunki prywatyzacji ANR zalecają sprzedaż nieruchomości rolnych w pierwszej kolejności właśnie w tym trybie. W porównaniu z latami poprzednimi ilość przeprowadzonych takich przetargów wyraźnie wzrosła. W 2012 roku przeprowadzono ponad 4,4 tys. (ponad 5 krotny wzrost ilości) przetargów ograniczonych, oferując do sprzedaży około 33 tys. ha, a do dzierżawy 7,3 tys. ha. Nabywców w tym trybie znalazło ponad 18,4 tys. ha, a wy-

dzierżawiono 7,3 tys. ha. W 2011 roku zorganizowano 868 takich przetargów, a w wyniku ich rozstrzygnięcia rolnicy pozyskali 9,7 tys. ha w formie kupna i 1,2 tys. ha w formie dzierżawy.

Przygotowanie gruntów do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego jest bardziej pracochłonne i czasochłonne, niż w wypadku przetargów nieograniczonych, jednocześnie procedury przetargowe są dłuższe i bardziej skomplikowane. Jednak skuteczność takich przetargów

jest zdecydowania wyższa, niż przetargów nieograniczonych. W 2012 roku relacja liczby rozstrzygniętych przetargów do przeprowadzonych ogółem wyniosła dla przetargów nieograniczonych 18,3%, a dla ograniczonych 40%.

Najwięcej nieruchomości typowo rolnych ANR sprzedała w 2012 roku w województwach: zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim, a najmniej w województwach: małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

**Tabela 1.**

**Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2012 roku\***

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	12 086	79	1 408	8 129	1 971	499
Kujawsko-pomorskie	6 993	74	738	3 040	2 157	984
Lubelskie	6 010	239	1 163	2 961	1 646	-
Lubuskie	11 303	197	1 603	5 288	2 550	1 665
Łódzkie	1 931	151	491	597	691	-
Małopolskie	186	42	83	62	-	-
Mazowieckie	3 298	195	567	863	754	919
Opolskie	8 412	127	320	4 051	1 155	2 760
Podkarpackie	3 807	462	1 023	1 923	399	-
Podlaskie	2 827	73	776	1 581	398	-
Pomorskie	11 834	105	1 393	5 992	1 254	3 090
Śląskie	2 033	63	375	920	675	-
Świętokrzyskie	1 862	193	648	677	344	-
Warmińsko-mazurskie	19 487	192	2 513	9 457	5 149	2 175
Wielkopolskie	15 911	70	1 017	6 162	4 426	4 236
Zachodniopomorskie	22 607	128	1 827	15 882	3 135	1 635
<b>RAZEM</b>	<b>130 586</b>	<b>2 390</b>	<b>15 945</b>	<b>67 585</b>	<b>26 705</b>	<b>17 961</b>

*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 2012 roku\***

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	796	153	361	269	12	1
Kujawsko-pomorskie	474	168	202	89	13	2
Lubelskie	1 041	532	412	89	8	-
Lubuskie	1 136	442	491	183	16	4
Łódzkie	558	323	213	19	3	-
Małopolskie	179	135	42	2	-	-
Mazowieckie	744	462	241	36	3	2
Opolskie	523	285	117	108	6	7
Podkarpackie	1 633	1 157	418	56	2	-
Podlaskie	440	158	219	61	2	-
Pomorskie	882	260	369	237	8	8
Śląskie	303	137	127	36	3	-
Świętokrzyskie	743	450	269	22	2	-
Warmińsko-mazurskie	1 463	451	638	341	28	5
Wielkopolskie	675	201	251	188	25	10
Zachodniopomorskie	1 321	273	478	547	19	4
<b>RAZEM</b>	<b>12 911</b>	<b>5 587</b>	<b>4 848</b>	<b>2 283</b>	<b>150</b>	<b>43</b>

*Źródło: Dane ANR*

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

Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2012 roku według obszaru działek będących przedmiotem sprzedaży, można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię 130 tys. ha gruntów typowo rolnych, rozkład wielkości sprzedanej powierzchni w poszczególnych grupach obszarowych był podobny do roku poprzedniego. W 2012 roku dominowały sprzedaże z grupy obszarowej od 10 do 99,99 ha, w której łącznie sprzedano 67,6 tys. ha (w 2011 roku było to 63,6 tys. ha), co stanowiło około 52% ogólnej powierzchni sprzedanych gruntów. Drugą grupą pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości więk-

sze obszarowo, tj. od 100 do 299,99 ha (26,7 tys. ha), obejmowały one 20,4% całej zbywanej w tym trybie powierzchni. W grupie obszarowej od 1 do 9,99 ha oraz nieruchomości o powyżej 300 ha – łączna sprzedaż wyniosła odpowiednio 15,9 i 18 tys. ha.

W 2012 roku zawarto blisko 13 tys. umów sprzedaży i było to o ponad 1 tys. mniej niż w 2011 roku (13,9 tys.). W ujęciu uwzględniającym wielkość sprzedanych działek tendencja, iż więcej umów sprzedaży ANR zawierano w grupie mniejszych obszarowo nieruchomości była kontynuacją wcze-

śniejszych trendów. Wynikało to głównie z przyjętych kierunków prywatyzacji, w tym znacznego ograniczenia liczby umów dzierżawy małych obszarowo nieruchomości. Najwięcej umów podpisano w przedziale do 1 ha (5,6 tys.) i w grupie od 1 do 9,99 ha (4,8 tys.). Umów dotyczących większych nieruchomości, tj. w przedziale od 10 do 99,99 ha zawarto około 2,3 tys. Transakcji sprzedaży nieruchomości o pow. ponad 100 ha do 299,99 ha było w 2012 roku dużo więcej niż rok wcześniej bo 150, gdy w 2011 roku było ich 104. Nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha sprzedano 43 (w 2011 roku – 45). Z analizy

**Tabela 3.**  
**Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu według podmiotów\***

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2012			W tym w 2012		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	51 417	50 686	731	2 390	2 342	48
1,01 - 1,99	60 572	59 541	1 031	2 804	2 734	70
2,00 - 4,99	128 467	125 236	3 231	5 670	5 495	175
5,00 - 9,99	156 661	151 103	5 558	7 471	7 262	209
10,00 - 19,99	239 418	227 060	12 358	13 352	12 577	775
20,00 - 49,99	589 197	528 043	61 154	36 686	32 143	4 543
50,00 - 99,99	181 083	154 775	26 308	17 546	14 114	3 432
100,00 - 499,99	597 171	407 952	189 219	41 614	23 960	17 654
100,00 - 299,99	x	x	x	26 705	19 182	7 523
300,00 - 499,99	x	x	x	14 909	4 778	10 131
500,00 - 999,99	183 866	88 924	94 942	3 052	1 535	1 517
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 248 491</b>	<b>1 809 942</b>	<b>438 549</b>	<b>130 585</b>	<b>102 162</b>	<b>28 423</b>
w tym do 99,99	1 406 815	1 296 444	110 371	85 919	76 667	9 252
100,00 i więcej	841 676	513 498	328 178	44 666	25 495	19 171

Źródło: Dane ANR.

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

**Tabela 4.**  
**Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu według podmiotów\***

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2012			W tym w 2012		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	120 165	118 528	1 637	5 587	5 468	119
1,01 - 1,99	42 591	41 872	719	1 997	1 946	51
2,00 - 4,99	40 466	39 483	983	1 792	1 742	50
5,00 - 9,99	22 097	21 318	779	1 059	1 030	29
10,00 - 19,99	16 951	16 107	844	929	875	54
20,00 - 49,99	17 883	16 190	1 693	1 114	994	120
50,00 - 99,99	2 560	2 205	355	240	198	42
100,00 - 499,99	2 494	1 812	682	187	121	66
100,00 - 299,99	x	x	x	150	109	41
300,00 - 499,99	x	x	x	37	12	25
500,00 - 999,99	288	142	146	6	3	3
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>265 532</b>	<b>257 669</b>	<b>7 863</b>	<b>12 911</b>	<b>12 377</b>	<b>534</b>
w tym do 99,99	262 713	255 703	7 010	12 718	12 253	465
100,00 i więcej	2 819	1 966	853	193	124	69

Źródło: Dane ANR.

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

powyższych danych wynika również, iż transakcje nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha były rzadkie i stanowiły one 1,5% ogółu podpisywanych umów. Jednak w ujęciu powierzchniowym odgrywały one istotną rolę, gdyż stanowiły ponad 34% rocznej sprzedaży ANR.

Struktura nabywców nieruchomości Zasobu, od kilku lat praktycznie nie ulegała zmianie. Nabywcami nieruchomości były zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Podobnie jak w latach poprzednich pod względem nabytej powierzchni w ha, dominowały osoby fizyczne, które zakupiły łącznie od początku działania Agencji około 1 810 tys. ha (80,5%). Osoby prawne nabyły natomiast około 438 tys. ha (19,5%).

W 2012 roku osoby fizyczne nabyły ponad trzy razy większą powierzchnię (102 tys. ha) niż z osoby prawne, które zakupiły 28,4 tys. ha gruntów rolnych.

Od początku działalności do końca 2012 roku ANR zawarła ponad 265,5 tys. umów sprzedaży, co daje średniorocznie ponad 12,6 tys. zawartych transakcji.

Głównymi nabywcami nieruchomości ANR były osoby fizyczne, z którymi od 1992 roku do końca 2012 roku zawarto 258 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi – 7,9 tys. umów (3%). Rozkład danych w 2012 roku przedstawiał się analogicznie, głównymi kontrahentami ANR były osoby fizyczne, które podpisały 12,4 tys. umów, a osoby prawne 534.

ANR od początku działalności najczęściej umów sprzedaży zawarła na niewielkie nieruchomości. Udział umów w grupie do 10 ha w liczbie zawartych umów stanowił 85%.

Średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę w wynosiła 8,47 ha dla umów zawieranych w okresie 1992-2012, natomiast w 2012 roku wyniosła 10,11 ha. Z analizy danych wynika, że osoby prawne z reguły nabywały większe obszary nieruchomości, gdyż średnia w całym okresie dla tej grupy wynosiła około 56 ha na 1 umowę, a wypadku osób fizycznych około 7 ha na 1 umowę. Podkreślić należy,

że dotychczas ANR najczęściej sprzedawała nieruchomości mieszczących się w grupie obszarowej do 99,99 ha (łączna sprzedaż w latach 1992-2012 wyniosła w tym zbiorze ponad 1,4 mln ha), również w tej grupie obszarowej najczęściej podpisano umów sprzedaży, tj. ponad 262,7 tys.

#### Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Zmiany w użytkowaniu gruntów rolnych zachodzą nie tylko w wyniku rynkowego obrotu ziemią rolniczą, ale również w efekcie przekazywania ziemi w formie aktów pozarynkowych. Najczęściej są to przejęcia w ramach rodziny i dotyczą darowizn, spadków oraz umów o dożywocie.

Z badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynika, że w odróżnieniu od likwidacji gospodarstw, z których ziemia najczęściej trafia na rynek, w przypadku powstawania nowych jednostek na ogół jest to efekt obrotu rodzinnego. W konsekwencji na tych obszarach wiejskich, gdzie ciągle silne są tradycyjne postawy wobec użytkowanego gospodarstwa i posiadana własność jest traktowana jako przekazywany z pokolenia na pokolenie majątek, procesy koncentracji w rolnictwie mają relatywnie mniejszy zasięg. Z tego względu obserwowane w 2012 roku relatywne zmniejszenie znaczenia obrotu nierynkowego w obrocie ziemią rolniczą uznać należy jako przejaw racjonalizacji gospodarowania ziemią.

W 2012 roku spisano ponad 63 tys. umów notarialnych, które dotyczyły nierynkowego przejęcia ziemi. Było to o 12% mniej niż w 2011 roku, kiedy zawarto 72 tys. takich transakcji. W konsekwencji, nierynkowe przejęcia gruntów obejmowały około 42% wszystkich zmian własności ziemi, gdy w poprzednim roku analogiczny wskaźnik wynosił prawie 45%.

W analizowanym okresie nie uległo zmianie znaczenie poszczególnych form przejmowania ziemi w obrocie nierynkowym. Niezmiennie wśród nierynkowych przejęć gruntów dominowały darowizny, które stanowiły aż 79% zmian właści-

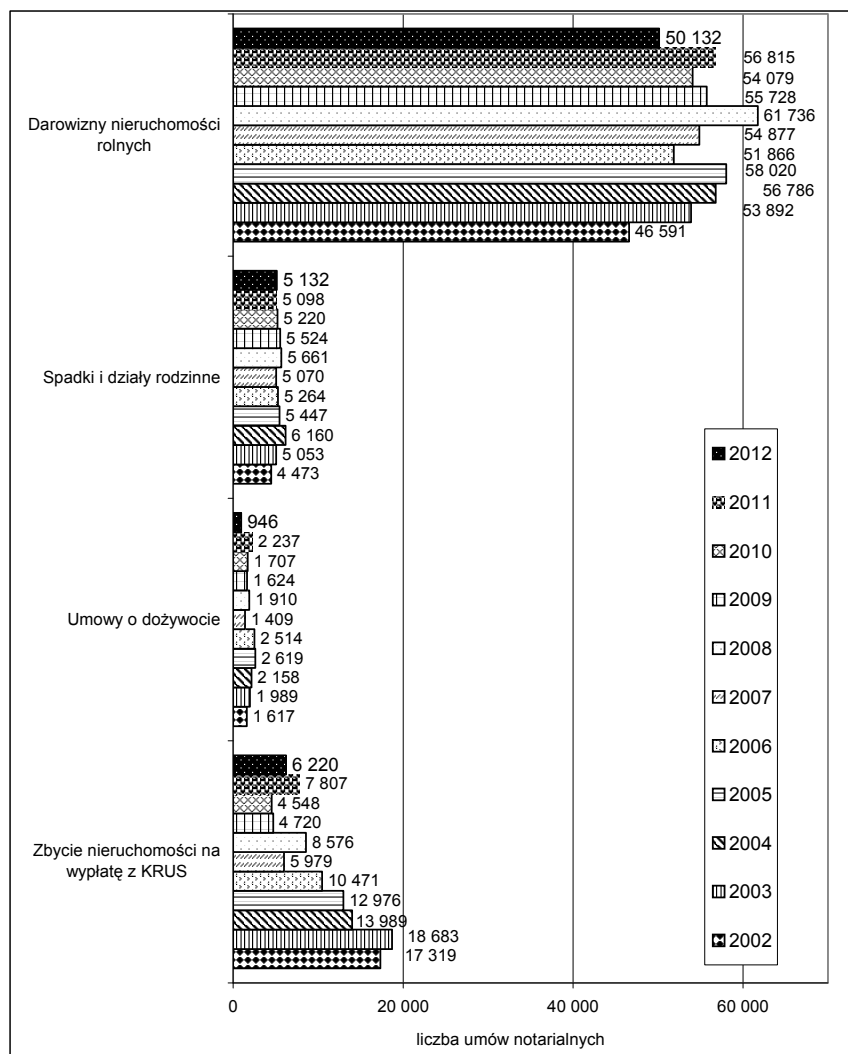
cielskich. Niemniej, liczba takich umów zmniejszyła się w stosunku do 2011 roku o 12%. Ograniczeniu uległa również częstość zawierania umów o dożywocie (o 13%), a ich udział, podobnie jak i poprzednio, wynosił 3,1% ogółu nierynkowych przejęć ziemi. Nieznacznie, bo o niespełna 1%, wzrosła natomiast liczba przypadków przekazywania ziemi w formie spadków i działów rodzinnych, przy czym ich udział w nierynkowym obrocie ziemią uległ powiększeniu z 6,9% w 2011 roku do 8,1% w 2012 roku. Z punktu widzenia przyspieszenia tempa procesów koncentracji w rolnictwie nie jest to korzystne zjawisko, ponieważ sprzyja pogłębieniu rozdrobnienia agrarnego.

Wśród form nierynkowego obrotu ziemią rolniczą notariaty odnotowały również przypadki dobrowolnego przekazywania gruntów w zamian za wypłatę świadczeń emerytalnych z KRUS. W 2012 roku ich udział stanowił około 10% ogółu aktów nierynkowego przekazywania gruntów. Takie decyzje podejmowane są najczęściej przez osoby samotne, pozbawione naturalnych spadkobierców, znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji bytowej. Obserwowany w ostatnim dziesięcioleciu powiększający się popyt na ziemię, wzrost jej rynkowej wartości, a także korzyści z tytułu dopłat gruntowych dla części z tej grupy stworzyły możliwości bardziej intratnego wykorzystania posiadanego majątku. Już od 2004 spowodowało to stopniowe zmniejszanie się skali zjawiska przekazywania ziemi za wypłatę z KRUS, przy czym pomiędzy 2011 a 2012 rokiem zasięg tego zjawiska uległ pomniejszeniu o 20%.

Analiza materiałów o nierynkowym obrocie ziemią rolniczą niezmiennie wykazuje ścisły związek tego zjawiska z uwarunkowaniami społecznymi o czym świadczy dominacja przejęć rodzinnych. Jednocześnie należy podkreślić, że w regionach o rozdrobnionej strukturze agrarnej skala różnych form rodzinnego obrotu ziemią rolniczą ma zdecydowanie większy zasięg niż na obszarach grupujących zasobne w majątek produkcyjny gospodarstwa o relatywnie dużej sile ekonomicznej.

Diagram 4.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2002-2012



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

## V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

### Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

Brak zmian na rynku ziemi rolniczej między 2011 a 2012 rokiem uwidocznił się wyłącznie w odniesieniu do natężenia w obrocie gruntami, natomiast w dalszym ciągu zaznaczały się tendencje wzrostowe odnośnie jej ceny. Na rynku prywatnym ceny ziemi zwiększyły się aż o 27,2%, co oznaczało, że drożała ona zdecydowanie bardziej niż w 2011 roku, kiedy wskaźnik ten wyniósł 10,9%. Tak duży wzrost ceny gruntów rolnych w ubiegłym roku świadczył przede wszystkim

o wzroście nierównowagi popytowo-podażowej na rynku ziemi. Ograniczona oferta podaży może być powiązana ze zbliżającym się okresem zniesienia części obecnych barier legislacyjnych przy zakupie ziemi przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), który upływa w 2016 roku. W ogólnym przeświadczeniu będzie to oddziaływało na skokowy wzrost cen ziemi, co wpływa na odwołanie decyzji o zbyciu gruntów.

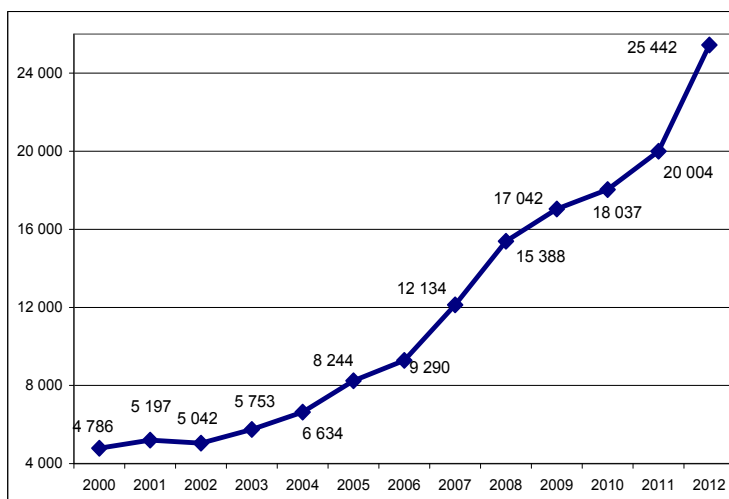
W 2012 roku, podobnie jak i we wcześniejszym okresie zaznaczało się nierównomierne tempo wzrostu cen ziemi w ujęciu

przestrzennym. Między 2011 a 2012 rokiem ziemia rolnicza najbardziej podrożała na terenie województwa świętokrzyskiego (o 52,5%), opolskiego (o 43,6%) i warmińsko-mazurskiego (o 39,2%). Z kolei najslabiej ta tendencja zaznaczyła się w województwie małopolskim, gdzie grunty rolne podrożały zaledwie o 3,5%. Stosunkowo niewielki wzrost cen ziemi odnotowano również w województwie pomorskim, gdzie podrożała ona zaledwie o 6,7%.

Skala wzrostu cen ziemi była również zróżnicowana terytorialnie przy uwzględnieniu klas bonitacyjnych.

Diagram 5.

Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 2000-2012 (w zł/ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 5.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2012 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2011 r.	2012 r.	dobrej	średniej	słabej
<b>Polska</b>	<b>20 004</b>	<b>25 442</b>	<b>32 102</b>	<b>25 660</b>	<b>19 096</b>
Dolnośląskie	20 055	22 448	29 135	21 501	16 591
Kujawsko-pomorskie	28 226	32 995	41 235	32 286	22 885
Lubelskie	14 491	17 849	24 563	16 856	12 470
Lubuskie	12 250	14 314	17 601	15 061	11 777
Łódzkie	18 865	23 871	30 843	25 269	17 481
Małopolskie	18 550	19 200	22 501	17 817	14 530
Mazowieckie	22 168	25 081	34 733	25 514	18 584
Opolskie	21 068	30 254	40 100	28 069	19 883
Podkarpackie	11 019	14 206	16 466	13 713	11 176
Podlaskie	21 544	25 555	31 424	28 021	20 979
Pomorskie	23 953	25 564	32 096	25 971	20 693
Śląskie	22 864	25 481	33 900	25 511	18 558
Świętokrzyskie	11 063	16 874	21 947	15 250	10 544
Warmińsko-mazurskie	15 015	20 907	24 872	21 378	18 018
Wielkopolskie	30 580	34 878	43 313	35 668	26 249
Zachodniopomorskie	15 162	16 915	21 138	16 902	14 485

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Ceny ziemi dobrej jakości najszybciej wzrastały w województwie łódzkim, a najslabiej w województwie warmińsko-mazurskim. Szczegółowa analiza przytaczanych danych przede wszystkim dokumentuje wpływ lokalnych uwarunkowań na sytuację na rynku ziemi. Na przykład dynamiczny wzrost ceny ziemi wysokiej klasy bonitacyjnej na obszarze województwa łódzkiego (o 48,5%), należy tłumaczyć konkurencją z rynkiem nieruchomości gruntowych przeznaczanych na cele nierolnicze. Podobna sytuacja dotyczy województwa warmińsko-mazurskiego,

gdzie uwarunkowania przyrodnicze i rozwój turystyki sprzyjały dywersyfikacji w funkcjach posiadanej ziemi.

Już od 2007 roku uwidoczniło się nierówne tempo wzrostu rynkowej wartości ziemi w ujęciu wojewódzkim, co skutkowało wyrównywaniu się wysokości jej ceny na poszczególnych terenach. W 2012 roku tendencje te zarysowały się stosunkowo silnie, w konsekwencji zdecydowanie zmniejszyła się wielkość współczynnika zmienności obrazującego skalę przestrzennego zróżnicowania cen ziemi. W 2012 roku wyniósł on zaledwie

27%, gdy rok wcześniej jego wielkość stanowiła 30%. Uwzględniając, że dopiero wartość współczynnika zmienności na poziomie 40% świadczy o wysokiej skali zróżnicowania danego zjawiska, uznać należy, że w ostatnich latach w odniesieniu do cen ziemi rolniczej terytorialne różnice ulegały stopniowemu spłaszczaniu.

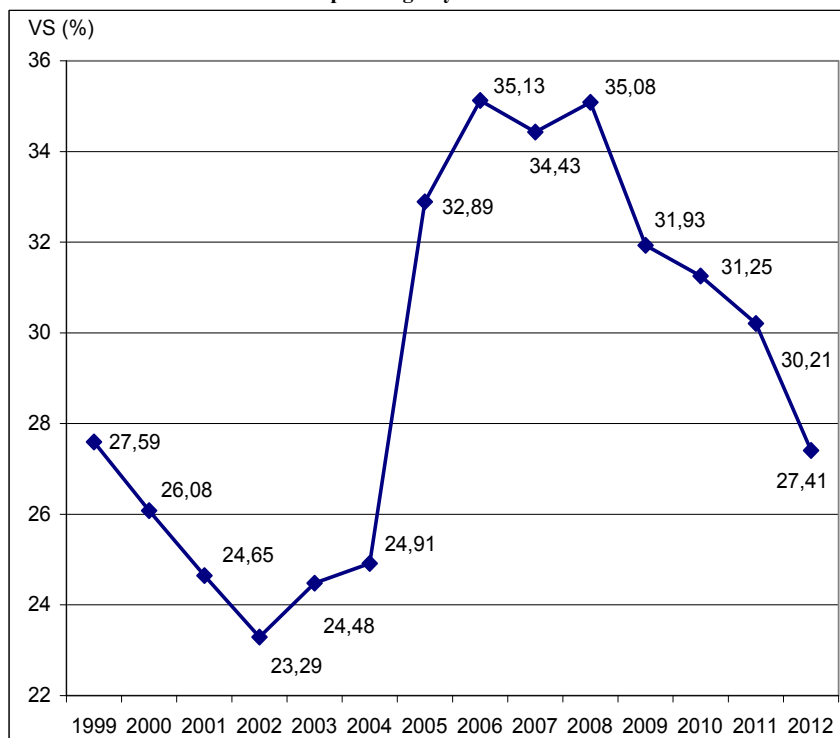
Mimo stopniowego zmniejszania się rozpiętości w cenach nieruchomości rolnych według poszczególnych województw, w dalszym ciągu utrzymują się terytorialne różnice w ich rynkowej wartości. Wynika to z faktu, że niezmiennie

podstawowym czynnikiem oddziałującym na sytuację na rynku ziemi pozostają cechy struktury agrarnej na danym terenie, a zwłaszcza zagęszczenie jednostek wysokoprodukcyjnych kreujących popyt na ziemię. Coraz większe znaczenie ma

również tzw. renta położenia decydująca o zainteresowaniu gruntami inwestorów z zewnątrz i stymulująca procesy konwersji ziemi na cele nierolnicze. W konsekwencji w 2012 roku, podobnie jak i rok wcześniej, najdrożej ceniono grunty

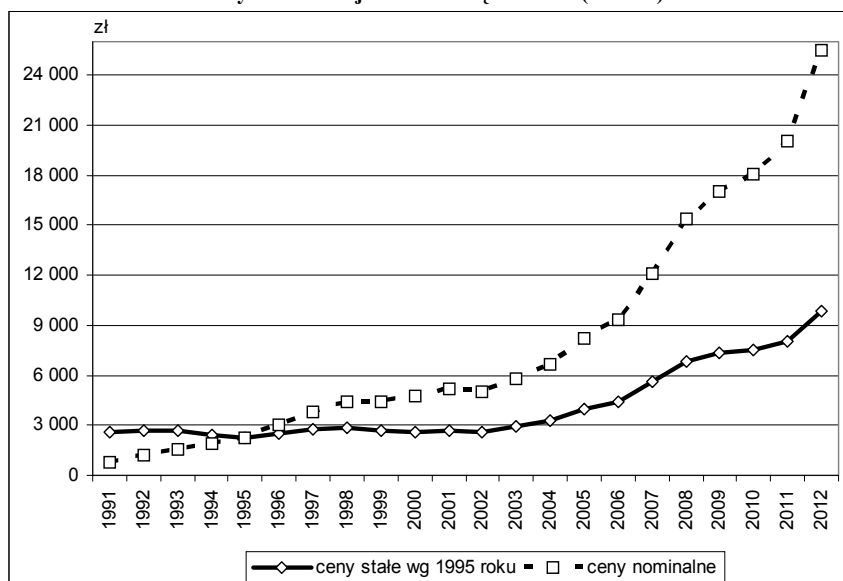
rolne na terenie województwa wielkopolskiego, gdzie średnia cena wynosiła prawie 35 tysięcy złotych za 1 hektar, natomiast najtaniej ziemię można było nabyć na obszarze województwa podkarpackiego, gdzie średnio jej koszt wynosił

**Diagram 6.**  
Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

**Diagram 7.**  
Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkiem (w zł/ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 6.

## Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/ 2003*
Ceny <b>nominalne</b> w zł/ha	5 753	6 634	8 244	9 290	12 134	15 388	17 042	18 037	20 004	25 442	442,2
Wskaźnik inflacji <sup>1</sup>	100,8	103,5	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	
Ceny <b>realne</b> według roku 1995 w zł/ha	2 918	3 251	3 957	4 414	5 625	6 846	7 326	7 557	8 035	9 855	337,7
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha <sup>2</sup>	126,5	137,8	224,7	207,6	171,7	239,5	353,1	301,4	244,0	284,8	225,1
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha <sup>3</sup>	164,1	182,6	298,3	241,2	201,5	297,9	520,5	428,2	269,5	342,7	208,8
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha <sup>4</sup>	1 412,3	1 114,1	2 158,1	2 609,6	3 506,9	3 837,4	3 737,3	4 636,8	4 425,7	4 711,5	333,6
W USD za 1 ha <sup>5</sup>	1 483	1 818	2 552	2 997	4 396	6 412	5 480	5 981	6 758	7 828	527,8
W EUR za 1 ha <sup>6</sup>	1 310	1 464	2 051	2 388	3 210	4 384	3 945	4 515	4 867	6 087	464,7

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

\* Wskaźnik zmian 2003=100

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

<sup>2</sup> Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2012 r. wynosiła 89,34 zł

<sup>3</sup> Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2012 r. wynosiła 74,23 zł

<sup>4</sup> Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2012 r. wynosiła 5,40 zł

<sup>5</sup> Średnia cena dolara amerykańskiego w 2012 r. wynosiła 3,25 zł.

<sup>6</sup> Średnia cena EURO w 2012 r. wynosiła 4,18 zł.

Tabela 7.

## Relacje cen gruntów różnej jakości w 2012 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>25 442</b>	<b>126,2</b>	<b>100,9</b>	<b>75,1</b>
Dołnośląskie	22 448	129,8	95,8	73,9
Kujawsko-pomorskie	32 995	125,0	97,9	69,4
Lubelskie	17 849	137,6	94,4	69,9
Lubuskie	14 314	123,0	105,2	82,3
Łódzkie	23 871	129,2	105,9	73,2
Małopolskie	19 200	117,2	92,8	75,7
Mazowieckie	25 081	138,5	101,7	74,1
Opolskie	30 254	132,5	92,8	65,7
Podkarpackie	14 206	115,9	96,5	78,7
Podlaskie	25 555	123,0	109,6	82,1
Pomorskie	25 564	125,6	101,6	80,9
Śląskie	25 481	133,0	100,1	72,8
Świętokrzyskie	16 874	130,1	90,4	62,5
Warmińsko-mazurskie	20 907	119,0	102,3	86,2
Wielkopolskie	34 878	124,2	102,3	75,3
Zachodniopomorskie	16 915	125,0	99,9	85,6

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

14 tysięcy złotych za 1 hektar. Analogicznie kształtowały się krańcowe przestrzenne rozbieżności w cenach ziemi w 2011 roku, przy czym były one wtedy nieco większe, bo w województwie wielkopolskim średnia cena 1 hektara kształtowała się na poziomie 31 tysięcy złotych, a w województwie podkarpackim wynosiła 11 tysięcy.

Chociaż ceny ziemi były najwyższe na terenach o najbardziej zaawansowanym rozwoju kultury rolnej i największym udziale gospodarstw zdolnych konkurować na

rynkach krajowych i międzynarodowych, to jednocześnie w relacji do średnich cen gruntów w skali kraju różnice nie były tak znaczące jak w 2011 roku. W województwach wielkopolskim i kujawsko-pomorskim były one wyższe o około 37 i 30%, gdy w 2011 roku analogiczny wskaźnik wynosił około 50%. W odniesieniu do średniego kosztu zakupu ziemi wysokiej klasy bonitacyjnej ten wskaźnik zmniejszył się jeszcze bardziej i wynosił odpowiednio 35 i 28%.

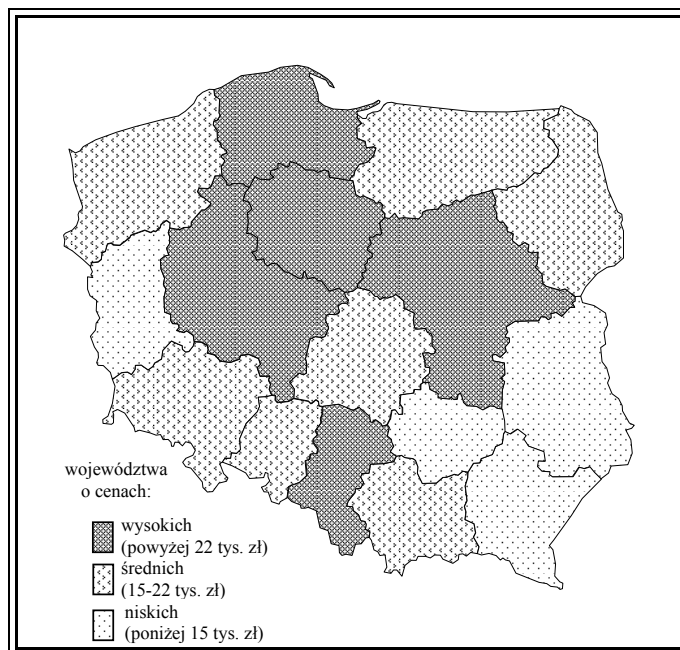
Jeżeli odnieść relacje cen ziemi do skali obrotu gruntami według wo-

jewództw bardzo silnie zaznacza się wpływ niedostatku podaży gruntów na wzrost jej ceny. Potwierdza to tezę, że w 2012 roku silniej niż w 2011 na rynku ziemi rolniczej uwidoczniła się nierównowaga popytowo-podażowa wynikająca z ograniczonej liczby ofert sprzedaży gruntów. Dotyczyło to zwłaszcza prywatnego obrotu ziemią i można przypuszczać, że głównie było uwarunkowane spodziewanymi korzyściami finansowymi z tytułu odłożenia w czasie decyzji o wyzbywaniu się posiadanego majątku.



Mapka 6.

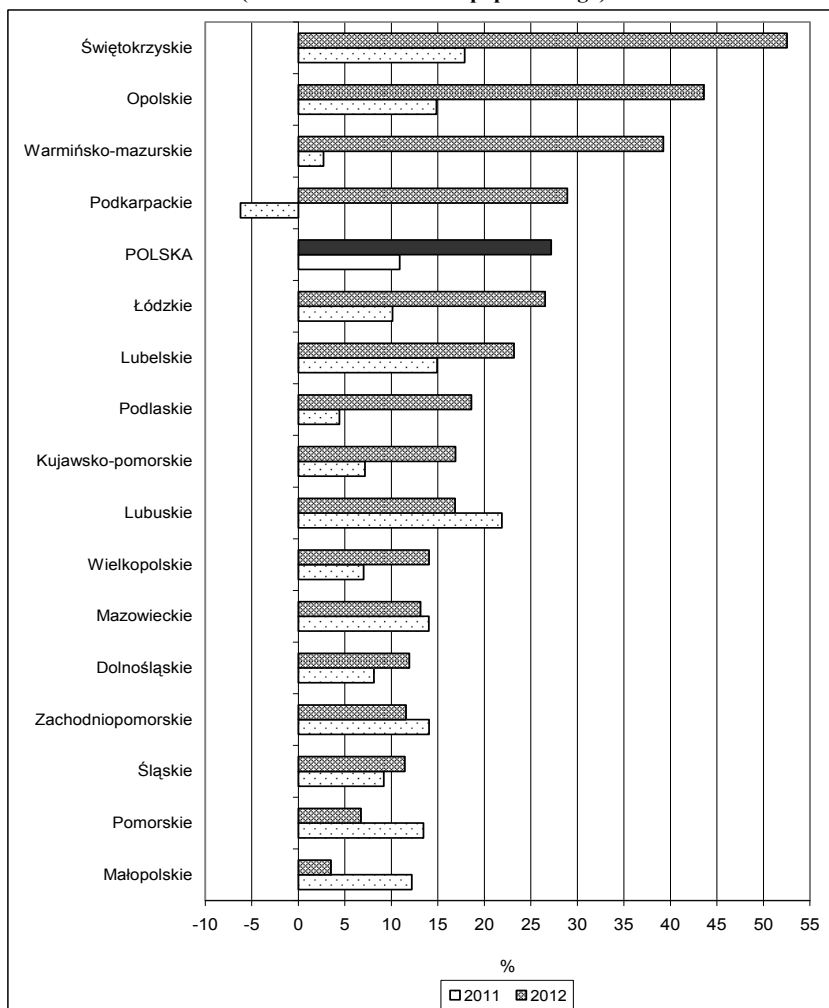
Średnie ceny ziemi rolnej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2012 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Diagram 8.

Nominalne zmiany cen ziemi rolnej w latach 2011 i 2012 (% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

## Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości, którą określa niezależny rzeczoznawca majątkowy wybrany w drodze przetargowej, na podstawie badania rynku lokalnego. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić w wysokości nie niższej niż suma wartości gruntu określona z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, stosownie do przepisów o podatku rolnym, i wartości części składowych tego gruntu, wyznaczonej przez rzeczoznawcę. Określenie ceny 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 poniżej jednego hektara,
- 3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

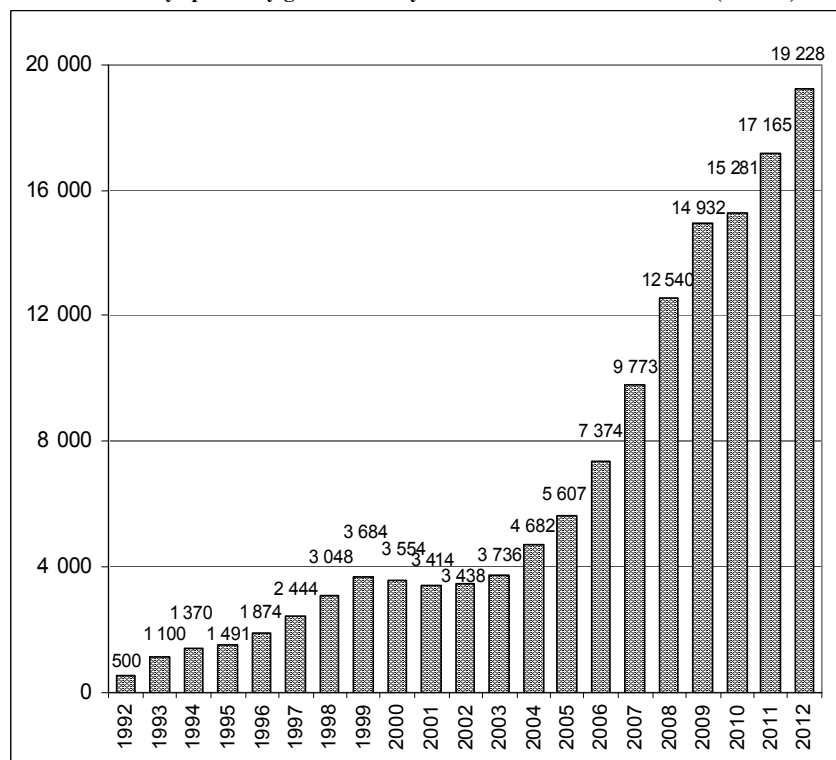
Określenie ceny przy zastosowaniu stawki szacunkowej nie może być stosowane w stosunku do nieruchomości przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej. W praktyce wycena przy użyciu stawek szacunkowych należy do rzadkości i dotyczy niewielkich obszarowo nieruchomości, a zdecydowana większość wycen opiera się na wartości określonej na podstawie badania rynku.

Ceny gruntów Zasobu wzrastały praktycznie od początku procesu prywatyzacji (diagram 9), z tym, że w latach 1999-2003 mówić można o pewnej stabilizacji. Na początku wzrost ten hamowany był przez wysoką dwucyfrową inflację. Gdy stała się ona relatywnie niska, zaznaczył się realny wzrost cen ziemi. Taka sytuacja wystąpiła już po 2004 roku, gdy średnia cena ziemi wzrosła w stosunku do 2003 roku aż o 25%. W kolejnych latach także następował dynamiczny wzrost ceny sprzedaży gruntów z Zasobu. Dopiero od 2010 roku, kiedy w transakcjach sprzedaży uzyskano średnią cenę w wysokości 15 281 zł/ha nastąpiła pewna stabilizacja

cen, a wzrost w porównaniu do poprzedniego roku był niewielki (o 2,3%). Rok 2011, przy znacznie zwiększonej podaży ziemi przez ANR, nie spowodował obniżenia cen. W każdym kwartale utrzymywał się trend wzrostowy, a średnia cena za cały rok wyniosła 17 165 zł/ha, tj. 12,4% więcej, niż w roku poprzednim. Trend wzrostu cen utrzymał się również w 2012 roku osiągając średnią cenę za 1 ha na poziomie 19 288 zł/ha.

Pomimo stałego wzrostu cen ziemi z Zasobu nadal utrzymywała się różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi się w transakcjach zrealizowanych bez jej udziału. Prawdopodobnie, że przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu, utrzymuje się od kilku lat i wynika przede wszystkim z innej metodyki jej wyliczania. Nie bez znaczenia jest też fakt, że grunty będące w sprzedaży Agencji są skupione na wyodrębnionych obszarach, co lokalnie zwiększa skalę podaży i ogranicza dynamikę wzrostu jej ceny. Różna metodyka wyliczania średniej, jak też merytoryczne różnice w podejściu do

**Diagram 9.**  
Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2012 (w zł/ha)



Źródło: Raporty ANR

Tabela 8.

## Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2012 roku (w zł za ha)\*

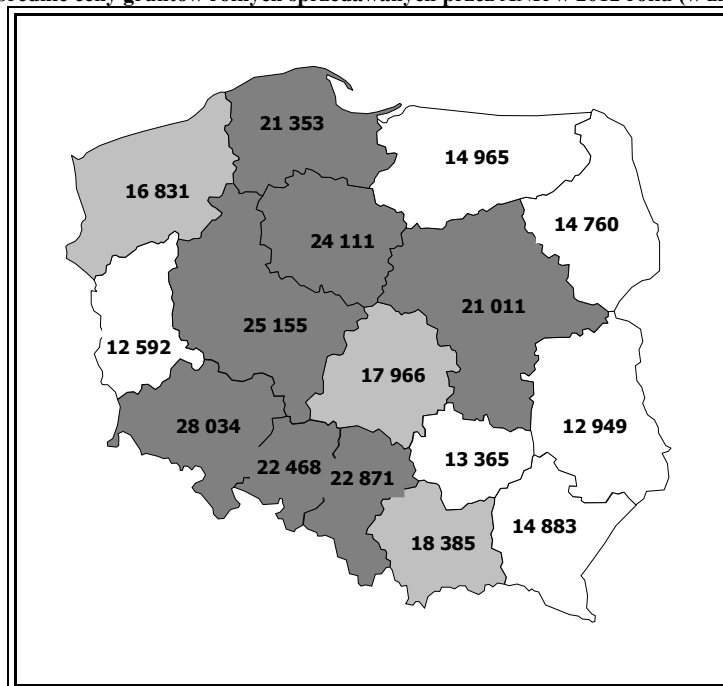
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2012
Dolnośląskie	19 163	23 893	32 657	37 296	28 034
Kujawsko-pomorskie	28 263	25 247	22 592	22 634	24 111
Lubelskie	13 213	11 276	13 580	13 756	12 949
Lubuskie	11 163	12 793	13 320	12 921	12 592
Łódzkie	11 914	16 888	19 174	20 252	17 966
Małopolskie	20 671	19 893	15 246	24 301	18 385
Mazowieckie	19 473	20 038	22 364	24 695	21 011
Opolskie	20 023	21 855	23 862	24 117	22 468
Podkarpackie	13 328	14 677	16 528	15 384	14 883
Podlaskie	13 978	15 375	13 546	14 863	14 760
Pomorskie	24 146	16 168	22 873	22 287	21 353
Śląskie	20 076	19 672	23 583	28 331	22 871
Świętokrzyskie	13 170	12 963	13 228	14 046	13 365
Warmińsko-mazurskie	14 267	14 678	14 867	15 598	14 965
Wielkopolskie	19 899	25 388	27 863	24 879	25 155
Zachodniopomorskie	15 174	17 636	17 185	16 809	16 831
<b>Średnio</b>	<b>17 391</b>	<b>18 502</b>	<b>20 557</b>	<b>20 234</b>	<b>19 288</b>

Źródło: Dane ANR.

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

Mapka 7.

## Średnie ceny gruntów rolnych sprzedawanych przez ANR w 2012 roku (w zł/ha)



Źródło: Dane ANR

przedstawiania danych nie pozwala na porównania wprost obu rynków. Niemniej jednak obserwowane od 1992 do 2012 roku tendencje wzrostowe cen gruntów zaznaczały się w obu segmentach rynku ziemi.

W 2012 roku najwyższe średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości

rolnych ANR uzyskiwała na terenie województw: dolnośląskiego, wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego, natomiast najniższe były w województwach: lubuskim, lubelskim i świętokrzyskim. Porównując przedstawione wielkości zwracają uwagę dość duże różnice poziomu cen pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski.

Analizując kwartały 2012 roku po wzroście cen w I i II kwartale, najwyższą średnią cenę odnotowano w III kwartale 2012 roku – 20 557 zł/ha, w IV kwartale średnia ta nieco spadła, dając w ujęciu rocznym średnią cenę na poziomie 19 288 zł/ha.

Podobnie jak w latach poprzednich, w 2012 roku ceny gruntów rolnych

Zasobu cechowało zróżnicowanie w zależności od powierzchni zbywanej nieruchomości. Najdroższe były grunty o powierzchni powyżej 300 ha (21 312 zł/ha) oraz małe obszary nieruchomości do 1 ha (20 556 zł/ha).

W grupie obszarowej 100-299,99 ha średnia wyniosła 19 426 zł/ha, a w grupie 10 do 99,99 ha była nieznacznie niższa (19 379 zł/ha). Najtańsze, analogicznie jak w roku poprzednim, były nieruchomości od

1 ha do 9,99 ha (16 205 zł/ha). W 2012 roku najbardziej zdrożały nieruchomości w grupie obszarowej powyżej 300 ha (do 21 312 zł/ha). W 2011 roku koszt takiego zakupu wynosił 19 965 zł/ha, a w 2010 roku 16 836 zł/ha.

**Tabela 9.**  
**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł/ha) w 2012 roku**

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	17 391	20 807	15 359	16 637	18 185	21 054
II	18 502	21 511	16 080	17 967	18 593	20 370
III	20 557	19 832	16 058	21 406	21 129	22 714
IV	20 234	20 052	17 033	20 550	19 880	22 670
<b>Średnio</b>	<b>19 288</b>	<b>20 556</b>	<b>16 205</b>	<b>19 379</b>	<b>19 426</b>	<b>21 312</b>

*Źródło: Dane ANR.*

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

## VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

### Dzierżawy międzysąsiedzkie

Obok transakcji kupna-sprzedaży o skali rynkowego obrotu ziemią rolniczą decydują również dzierżawy, czyli przekazanie jej w czasowe użytkowanie w zamian za określoną opłatę, bez przeniesienia praw własności.

W warunkach polskiego rolnictwa uwarunkowania historyczne przyczyniły się do preferowania własności w rolniczym użytkowaniu gruntów, co przez wiele lat oddziaływało ograniczająco na skalę dzierżaw. Dopiero wraz ze zmianami jakie przyniosła gospodarka rynkowa i WPR stopniowo zaczęło się powiększać zainteresowanie czasowym najmem gruntów. Sprzyjały temu również rosnące ceny zakupu ziemi. Na rozpowszechnienie dzierżaw wpływ miała również działalność Agencji Nieruchomości Rolnych, która w pierwszym okresie swojej

pracy, głównie w tej formie przekazywała do zagospodarowania grunty z Zasobu Skarbu Państwa. Podkreślić przy tym należy istotną rolę Agencji w propagowaniu regulowanych przepisami procedur przy transakcjach dzierżawy. Niemniej, pomimo działań legislacyjnych mających na celu przyspieszenie procesów koncentracji w rolnictwie poprzez rozpowszechnienie dzierżaw, niezmiennie w umowach międzysąsiedzkich dominują nieformalne uzgodnienia ustalane ustnie. Z tego względu skala prywatnych dzierżaw jest zazwyczaj szacowana na podstawie badań ankietowych.

Z reprezentacyjnych badań dotyczących zmian w strukturze agrarnej indywidualnego rolnictwa przeprowadzonych w IERiGŻ-PIB w 2011 roku wynikało, że w około 18% gospodarstw użytkowano ziemię własną i dzierżawioną. O znaczącej roli dzierżaw w poprawie struktury

agrarnej świadczył fakt, że skala tego zjawiska była dodatnio skorelowana z wielkością użytkowanej ziemi. W zbiorowości gospodarstw o obszarze powyżej 30 ha UR liczba dzierżawców wynosiła ponad 70%.

Badania wykazały, że w ujęciu przestrzennym częstość występowania dzierżaw jest zdeterminowana zarówno sytuacją popytową jak i podażową. Od strony popytowej o wpływie tego czynnika świadczy stosunkowo największe rozpowszechnienie dzierżaw w pasie ziem zachodnich i północnych, a więc na terenach, gdzie rynek dzierżaw od wielu lat jest wzmacniany ofertą ANR. W wymienionych regionach średnio co piąte gospodarstwo indywidualne oprócz własnej ziemi uprawia również ziemię dzierżawioną. Z kolei na obszarach południowo-wschodnich, charakteryzujących się dużym rozdrobnieniem agrarnym,

**Tabela 10.**  
**Dzierżawy w rolnictwie indywidualnym według badań ankietowych IERiGŻ-PIB 2011**

Gospodarstwa z dzierżawą	Razem	Grupy obszarowe (w ha UR)						
		1-2	2-5	5-10	10-20	20-30	30-50	50 i więcej
Procent gospodarstw	17,6	4,6	6,0	12,9	28,0	51,3	75,4	69,8
Średni udział dzierżawionej powierzchni w całym obszarze UR	37,6	71,8	47,9	38,6	35,0	33,0	32,0	48,2

*Źródło: Ankieta IERiGŻ-PIB*

**Tabela 11.**  
**Wpływ dzierżaw na wielkość gospodarstw indywidualnych w ujęciu przestrzennym**

Wyszczególnienie*	Średnia powierzchnia gospodarstwa (w ha UR)	
	ogółem	z dzierżawą
<b>Polska</b>	<b>9,6</b>	<b>21,6</b>
I Środkowozachodni	14,3	24,5
II Środkowowschodni	9,6	17,7
III Południowo-wschodni	4,6	15,0
IV Południowo-zachodni	13,4	26,6
V Północny	19,4	41,3

\* Wyróżnionym makroregionom odpowiadają następujące województwa:

I środkowozachodni – kujawsko-pomorskie i wielkopolskie;

II środkowowschodni – łódzkie, mazowieckie, lubelskie i podlaskie;

III południowo-wschodni – świętokrzyskie, małopolskie, podkarpackie i śląskie;

IV południowo-zachodni – opolskie, lubuskie i dolnośląskie;

V północny – zachodniopomorskie, pomorskie i warmińsko-mazurskie.

Źródło: Ankieta IERiGZ-PIB

gdzie większość gospodarstw spełnia głównie funkcje rezydencyjne, a produkcja rolnicza jest przeznaczana na samozaopatrzenie rodziny, dzierżawa występuje znacznie rzadziej i dotyczy tylko co dziesiątego gospodarstwa.

Średnia powierzchnia gospodarstwa z dzierżawą wynosiła około 21,6 ha UR, gdy w całej badanej próbie analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 9,6 ha UR. Przeciętnie w odniesieniu do wszystkich gospodarstw z najmem gruntów, powierzchnia dzierżawy obejmowała około 8,1 ha, co stanowiło 37% całkowitego użytkowanego obszaru.

Znaczącą rolę dzierżawy w procesach koncentracji w rolnictwie dokumentuje zwłaszcza wysoki udział powierzchni najmowanych gruntów w całkowitym obszarze gospodarstw z grupy 50 ha UR i więcej. W ich przypadku w zbiorze gospodarstw z dzierżawą obszar najmu stanowił średnio prawie 50% całej użytkowanej powierzchni.

W ramach przeprowadzonych w 2011 roku badań terenowych zbierano również opinie dotyczące popularności dzierżaw w ankietowanych miejscowościach. Wynikało z nich, że w ostatnich latach w 32% badanych miejscowości zainteresowanie dzierżawami wzrosło, w 26% zmalało, a w 32% pozostało bez zmian. Wśród przyczyn zwiększenia popularności dzierżaw wskazywano zarówno na popyt ze strony dużych gospodarstw pragnących rozwijać produkcję towarową (w 56% wsi), jak i na podaż gruntów pochodzących z małych gospodarstw, których właściciele

nie są zdecydowani na sprzedaż ziemi (w 44% wsi). Z kolei spadek zainteresowania dzierżawami najczęściej tłumaczono ograniczeniami od strony popytowej (w 45% miejscowości), co uzasadniano zmniejszeniem opłacalności produkcji. Od strony podażowej wskazywano na niechęć do wyzbywania się ziemi ze względu na dopłaty unijne (w 30% wsi) lub preferowanie sprzedaży gruntów (w 20% wsi).

Przekładanie transakcji kupna-sprzedaży ziemi nad jej użytkowanie w formie najmu znalazło wyraz również w przewidywaniach dotyczących sytuacji na rynku ziemi rolniczej w najbliższych latach. W ocenie respondentów z większości ankietowanych wsi nadal najsilniej będzie się uwidaczniał popyt na zakup gruntów (w 74% wsi), natomiast rzadziej taka sytuacja będzie odnosiła się do dzierżaw (w 45% wsi). Z zebranych materiałów wynikało również, że będzie się utrzymywała nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi, bowiem wzrost zainteresowania sprzedażą gruntów prognozowano tylko w 38% badanych wsi, a na zwiększenie chęci oddania jej w dzierżawę wskazywano w 34% wsi. Oznacza to, że zarówno ceny ziemi rolniczej, podobnie jak i czynsz dzierżawny w dalszym ciągu będą wykazywały tendencję wzrostową.

#### Czynsze dzierżawne w obrocie sąsiedzkim

W 2012 roku średni czynsz za dzierżawę ziemi w obrocie międzysąsiedzkim uległ powiększeniu aż o 63% w stosunku do roku 2011. Na taką sytuację miały wpływ zarówno ograniczenia w moż-

liwościach najmu ziemi od ANR, która w ostatnich latach zdecydowanie preferowała zagospodarowywanie gruntów Zasobu w formie ich sprzedaży, jak i przepisy wyraźnie wskazujące na dzierżawców jako beneficjentów dopłat bezpośrednich.

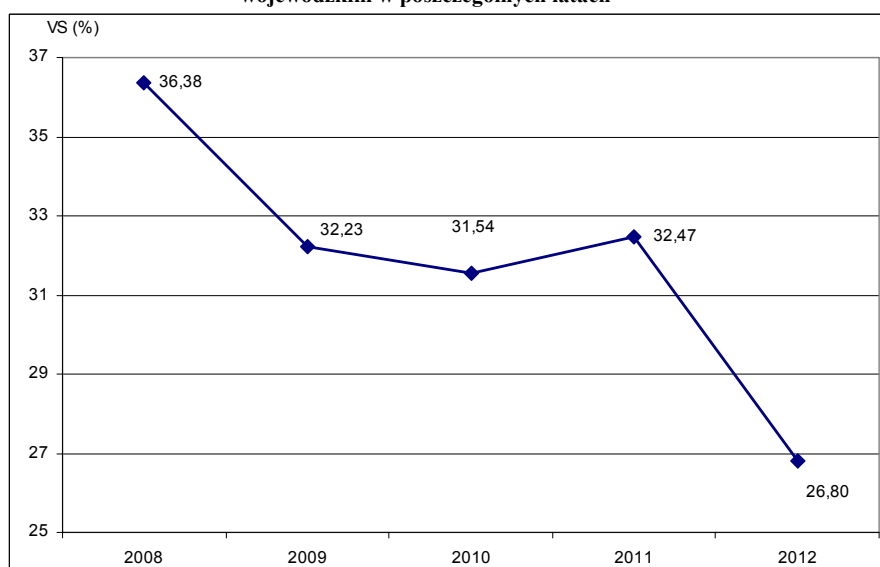
Najbardziej znacząco bo prawie dwupółkrotnie czynsze dzierżaw powiększyły się w województwie podkarpackim, a więc na terenie o rozdrobnionej strukturze agrarnej i dużej liczby gospodarstw służących głównie samozaopatrzeniu rodziny.

Ponad dwukrotny wzrost czynszu uwidocznił się w także województwie lubuskim, a więc na obszarze, gdzie w latach wcześniejszych o sytuacji na rynku ziemi rolniczej decydowała głównie działalność ANR.

Trzeba zaznaczyć, że w obu wymienionych województwach w 2011 roku czynsz dzierżawy był o ponad połowę niższy niż średnio w kraju.

W konsekwencji terytorialnych nierówności we wzroście cen dzierżawy, w okresie 2011-2012 uwidoczniła się tendencja do ujednocnienia wysokości czynszów płaconych za najem gruntów rolnych. Wielkość współczynnika zmienności obrazująca skalę dysproporcji w tym zakresie uległa zmniejszeniu z 32,5% w 2011 roku, do 26,8% w 2012 roku. Tym samym przestrzenne rozpiętości w cenach dzierżawy uplasowały się na nieomal identycznym poziomie co ceny zakupu gruntów.

**Diagram 10.**  
Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawy ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

**Tabela 12.**

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2012 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2011 r.	2012 r.	dobrej	średniej	slabej
<b>Polska</b>	<b>469,5</b>	<b>767,5</b>	<b>959,3</b>	<b>764,6</b>	<b>567,2</b>
Dolnośląskie	630,7	834,3	980,6	805,7	669,3
Kujawsko-pomorskie	708,8	1040,0	1242,2	1008,9	740,2
Lubelskie	460,9	644,0	811,5	605,5	431,1
Lubuskie	228,7	470,3	690,9	502,3	344,6
Łódzkie	470,9	612,9	740,4	603,4	553,3
Małopolskie	316,7	570,9	642,1	518,6	483,3
Mazowieckie	463,1	710,1	993,6	727,1	519,9
Opolskie	432,0	710,7	1006,4	610,2	424,9
Podkarpackie	226,1	525,5	530,1	534,1	577,8
Podlaskie	393,9	449,0	462,6	480,9	399,5
Pomorskie	431,0	713,4	878,4	720,6	585,0
Śląskie	435,8	509,4	769,3	491,8	339,1
Świętokrzyskie	460,8	584,7	700,1	517,9	376,9
Warmińsko-mazurskie	427,9	627,9	617,7	662,5	540,2
Wielkopolskie	745,8	1046,1	1301,3	1034,7	817,8
Zachodniopomorskie	352,4	583,8	605,0	1165,9	340,2

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Wśród regionów, w których w porównywanym okresie czynsze dzierżawy zmieniły się nieznacznie (wzrosły o 14-17%) wymienić należy województwo podlaskie i śląskie. Podkreślić należy, że na tych terenach wzrost zakupu gruntów plasował się nieco poniżej średniej krajowej, a skala rynkowego obrotu ziemią była relatywnie niewielka. Tym samym potwierdza to tezę, że lokalnie po okresie względnie dużego ożywienia, zaznaczają się symptomy stagnacji na rynku ziemi. W wymienionych województwach wzmo-

żony obrót gruntami rolnymi zaznaczył się głównie w latach 2007-2008.

Niezależnie od zaobserwowanych zmian w wielkości czynszów dzierżawnych, niezmiennie stosunkowo najczęściej płacono za najem ziemi w województwach wielkopolskim i kujawsko-pomorskim. Jak już zaznaczono przy opisie przestrzennych różnic w cenach zakupu ziemi rolniczej, wymienione województwa cechują się największym zgrupowaniem silnych ekonomicznie, wy-

sokotowarowych gospodarstw, których użytkownicy wyróżniają się szczególną aktywnością w dążeniach do zwiększenia potencjału produkcyjnego. Należy przy tym podkreślić, że wielkość czynszów dzierżawnych ściślej, niż ma to miejsce w przypadku cen zakupu gruntów, jest powiązana z planami rozszerzenia prowadzonej działalności rolniczej. Świadczą o tym, zdecydowanie bardziej zaznaczające się regionalne różnice w cenach dzierżaw w zależności od jakości najmowanych gruntów.

Tabela 13.

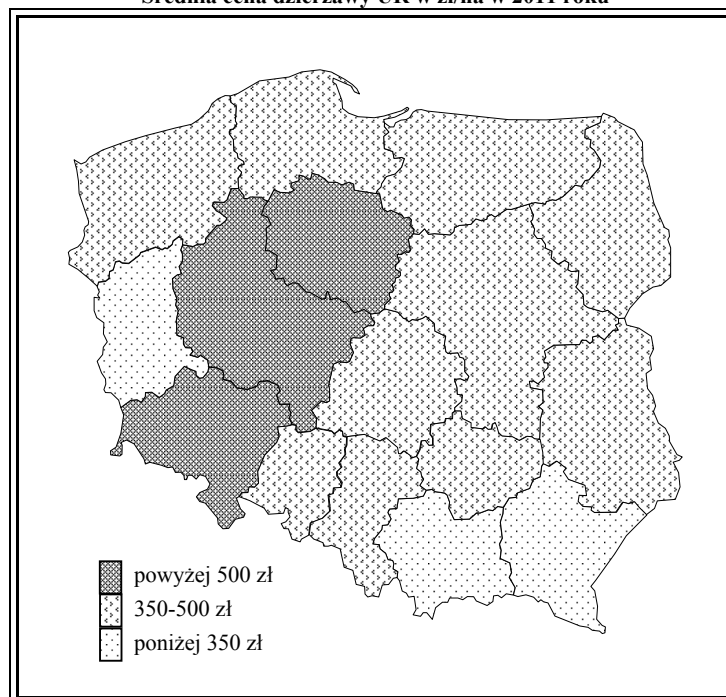
## Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2012 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy w zł za ha	Cena dzierżawy gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>767,5</b>	<b>125,0</b>	<b>99,6</b>	<b>73,9</b>
Dolnośląskie	834,3	117,5	96,6	80,2
Kujawsko-pomorskie	1040,0	119,4	97,0	71,2
Lubelskie	644,0	126,0	94,0	66,9
Lubuskie	470,3	146,9	106,8	73,3
Łódzkie	612,9	120,8	98,4	90,3
Małopolskie	570,9	112,5	90,8	84,7
Mazowieckie	710,1	139,9	102,4	73,2
Opolskie	710,7	141,6	85,9	59,8
Podkarpackie	525,5	100,9	101,6	110,0
Podlaskie	449,0	103,0	107,1	89,0
Pomorskie	713,4	123,1	101,0	82,0
Śląskie	509,4	151,0	96,5	66,6
Świętokrzyskie	584,7	119,7	88,6	64,5
Warmińsko-mazurskie	627,9	98,4	105,5	86,0
Wielkopolskie	1046,1	124,4	98,9	78,2
Zachodniopomorskie	583,8	103,6	199,7	58,3

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Mapka 8.

## Średnia cena dzierżawy UR w zł/ha w 2011 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Dzierżawa gruntów Zasobu  
Własności Rolnej Skarbu Państwa

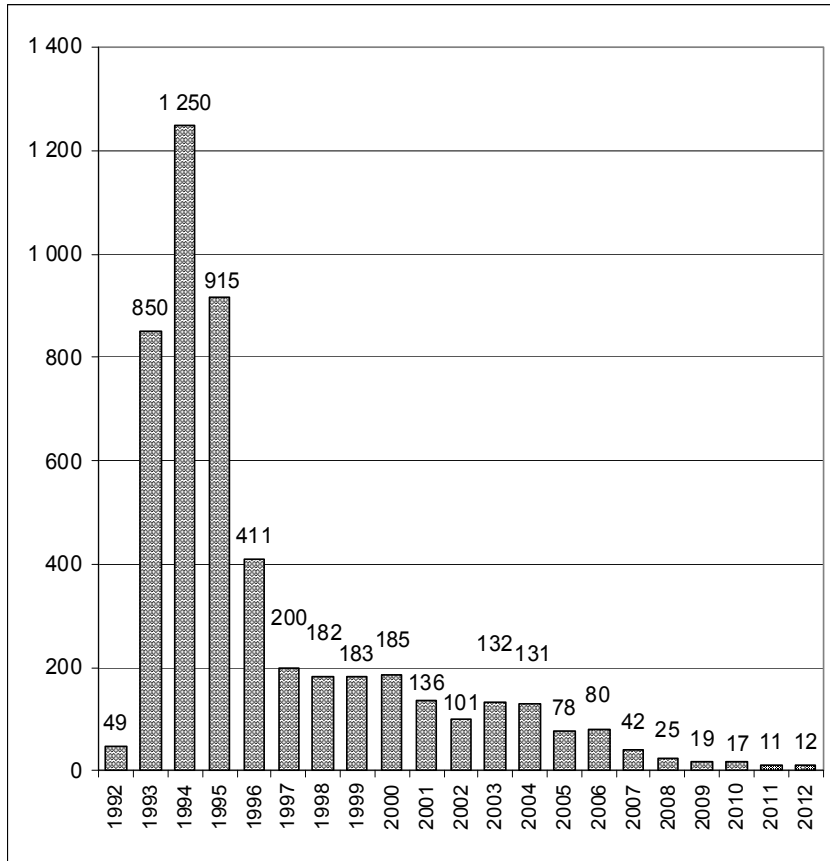
Na początku funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą rozdysonowania i zagospodarowania gruntów Zasobu. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni przejętych gruntów (4,7 mln ha). W tym samym okresie sprzedano około 230 tys. ha, co

świadczy o decydującej roli dzierżaw na początku prywatyzacji.

Na koniec 2012 roku w dzierżawie pozostawało około 1,3 mln ha, czyli ponad 146 tys. ha mniej, niż na koniec 2011 roku. Tendencja spadku ogólnej powierzchni dzierżawy gruntów rolnych Zasobu utrzymuje się już od kilku lat, głównie ze względu na preferowanie sprzedaży. Taki kierunek działalności

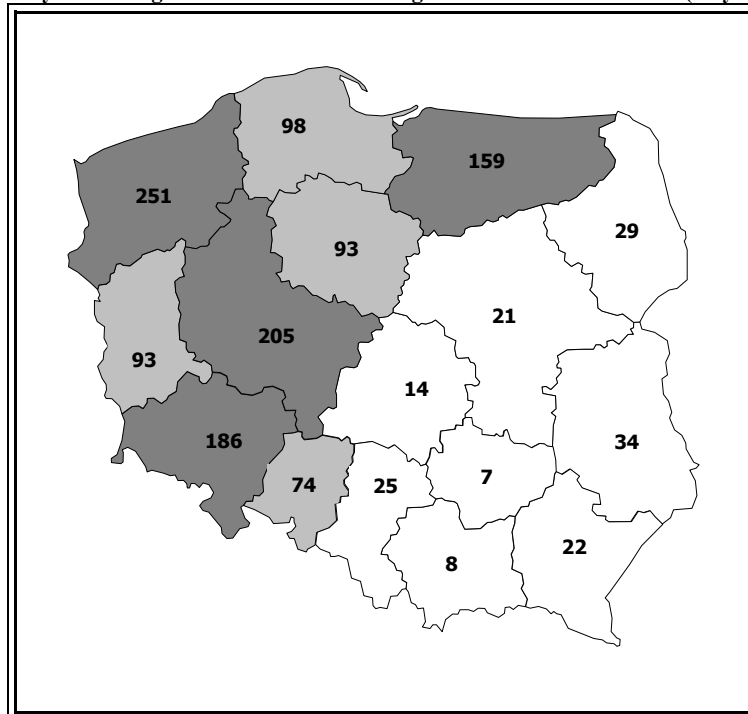
Agencji był konsekwencją zapisów w nowelizowanej ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wskazano w nich, że główną formą prywatyzacji ziemi z Zasobu ma być sprzedaż (art. 24 ust.1 pkt 1). W 2012 roku rozpoczęto na nowych zasadach również proces wyłączenia części gruntów z przedmiotu dzierżawy do odrębnego zagospodarowania, głównie do sprzedaży rolnikom indywidualnym.

**Diagram 11.**  
Powierzchnia gruntów Zasobu wydierżawionych w latach 1992-2012 (w tys. ha)



Źródło: Raporty ANR (bez powrotów z dzierżawy)

**Mapka 9.**  
Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie według stanu na 31.12.2012 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR



Tym samym realizacja kierunków prywatyzacji przez ANR zmierza do ograniczenia powierzchni i liczby umów dzierżaw. Od 2006 roku, coraz mniej gruntów Zasobu jest rocznie wydierżawiane (diagram 11). W 2011 roku wydierżawiono około 11 tys. ha i było to najmniej w całym okresie działalności ANR. W 2012 roku ten wskaźnik utrzymywał się na podobnym poziomie w ujęciu powierzchniowym, bo Agencja wydierżawiła 11,6 tys. ha (tabela 14).

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie w 2012 roku położona była na terenie województw: zachodniopomorskiego (251 tys. ha), wielkopolskiego (205 tys. ha) i dolnośląskiego (186 tys. ha), natomiast najmniejsza w województwach: świętokrzyskim (7 tys. ha) i małopolskim, (8 tys. ha). Rozkład tych wielkości związany jest bezpośrednio z ilością gruntów przejętych przez ANR w poszczególnych województwach (mapka 1). Jak wynika

z analizy danych, na terenach gdzie przejęto więcej gruntów do Zasobu, a jednocześnie zanotowano mniejszy udział ich sprzedaży, relatywnie większa ich część znajduje się aktualnie w dzierżawie.

W 2012 roku najwięcej gruntów rolnych wydierżawiono w województwach: dolnośląskim, śląskim i zachodniopomorskim, natomiast najmniej w łódzkim i lubelskim. W województwie podlaskim w 2012 roku, nie zawarto nowych umów dzierżawy.

**Tabela 14.**  
**Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydierżawionych w 2012 roku\***

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	2 345	1	99	1 323	606	316
Kujawsko-pomorskie	383	18	141	225	-	-
Lubelskie	80	5	27	49	-	-
Lubuskie	976	3	39	934	-	-
Łódzkie	5	-	5	-	-	-
Małopolskie	166	5	11	47	102	-
Mazowieckie	260	1	7	252	-	-
Opolskie	312	13	84	215	-	-
Podkarpackie	229	3	48	178	-	-
Podlaskie	-	-	-	-	-	-
Pomorskie	404	1	68	227	107	-
Śląskie	2 113	23	107	675	835	474
Świętokrzyskie	399	-	11	129	258	-
Warmińsko-mazurskie	1 456	0	52	991	412	-
Wielkopolskie	765	2	86	677	-	-
Zachodniopomorskie	1 683	0	180	1 270	232	-
<b>RAZEM</b>	<b>11 577</b>	<b>76</b>	<b>965</b>	<b>7 191</b>	<b>2 554</b>	<b>790</b>

*Źródło: Dane ANR*

*\* bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów niewolnych, „-”, oznacza brak transakcji*

**Tabela 15.**  
**Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2012 roku\***

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	69	2	18	44	4	1
Kujawsko-pomorskie	97	38	47	12	-	-
Lubelskie	20	9	9	2	-	-
Lubuskie	70	37	7	26	-	-
Łódzkie	2	-	2	-	-	-
Małopolskie	18	9	6	2	1	-
Mazowieckie	9	1	3	5	-	-
Opolskie	68	31	27	10	-	-
Podkarpackie	32	8	18	6	-	-
Podlaskie	-	-	-	-	-	-
Pomorskie	32	6	14	11	1	-
Śląskie	110	41	47	17	4	1
Świętokrzyskie	7	-	3	3	1	-
Warmińsko-mazurskie	45	3	9	30	3	-
Wielkopolskie	57	14	15	28	-	-
Zachodniopomorskie	90	1	30	57	2	-
<b>RAZEM</b>	<b>726</b>	<b>200</b>	<b>255</b>	<b>253</b>	<b>16</b>	<b>2</b>

*Źródło: Dane ANR*

*\* bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych, „-”, oznacza brak transakcji*

W ujęciu powierzchniowym, analogicznie jak w roku 2011, dominowały dzierżawy nieruchomości o powierzchni 10-99,99 ha. Łącznie w tej grupie obszarowej wydzierżawiono około 7,2 tys. ha. Rok 2012 był kolejnym okresem, w którym spadła powierzchnia nowych dzierżaw zawartych na małe nieruchomości w grupie do 1 ha (76 w 2012 roku, 99 w 2011 roku), jak też w grupie obszarowej 1-9,99 ha. Zwiększyła się natomiast powierzchnia dzierżaw w grupie obszarowej 100-299,99 ha, bo objęto nią ponad 2,5 tys. ha, (w 2011 roku 1,4 tys. ha). Różnica ta wynikała głównie z większej liczby zawartych takich umów (16 – a w roku poprzednim 10).

Spadek roli dzierżawy w zagospodarowaniu ziemi z Zasobu potwierdzają również dane dotyczące liczby zawieranych umów (tabela 15). W 2012 roku zawarto 726 nowych umów dzierżawy, w 2011 roku – 759 umów, gdy w okresie 2008-2010 średnio w roku było ich ponad 1,5 tys. Spadek liczby umów dzierżawy dotyczył prawie wszystkich grup obszarowych.

W odniesieniu do nowych umów, dzierżawa należała do rzadkości i tę formę zagospodarowania gruntów Agencji dopuszczono zwykle tylko w sytuacjach, gdy nieruchomość nie mogła być prze-

znaczona do sprzedaży np. ze względu na złożone roszczenia reprivatyzacyjne w odniesieniu do gruntów, na których trwały postępowania (administracyjne lub sądowe) w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa.

Ograniczenie liczby małych dzierżaw, szybka sprzedaż takich gruntów z uwagą na ich koszty obsługi, oraz zmiana polityki prywatyzacji, nałożona przez ustawodawcę pozostaje priorytetem ANR także na najbliższe lata.

Od początku funkcjonowania ANR wydzierżawiła narastająco 4,6 mln ha (część nieruchomości wydzierżawiana była więcej niż jeden raz). Dzierżawa gruntów Zasobu ma charakter cyrkulacyjny, wydzierżawione grunty często wracają do Zasobu do ponownego rozdysponowania. Tak zwane „powroty z dzierżaw” (diagram 12) wiążą się z wygaśnięciami umów z upływem terminów na jakie zostały zawarte, część umów zostaje rozwiązana np. z powodu trudności z płatnościami przez kontrahentów. Do powracającej do Zasobu powierzchni dzierżaw wliczane są również wyłączenia gruntów dzierżawionych (np. ustawowe 30%), jak też wyłączenia wynikające ze sprzedaży ich dzierżawcy bez przetargu w ramach tzw. pierwszeństwa nabycia.

Rozkład powierzchni dzierżawy ziemi pod względem rodzaju kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w wypadku sprzedaży, w której użytkownikami z reguły były osoby fizyczne. W wypadku dzierżaw, osoby fizyczne wydzierżawiły do 2012 roku 2,8 mln ha (61%), a osoby prawne 1,8 mln ha (39%). W 2012 roku kontrahentami ANR były głównie osoby fizyczne, które wydzierżawiły 6,7 tys. ha., czyli ponad 3 krotnie większą powierzchnię gruntów, niż osoby prawne (2,1 tys. ha).

Od początku działania ANR regułą było wydzierżawianie większych obszarowo nieruchomości powyżej 100 ha. Ogółem w tej grupie obszarowej ANR wydzierżawiła przeszło 3,2 mln ha, gdy poniżej 100 ha było to odpowiednio 1,4 mln ha.

W 2012 roku rozkład danych był nieco odmienny niż w latach 2004-2011, bowiem dominowały dzierżawy mniejsze obszarowo, co oznacza że oferta dzierżawy gruntów o powierzchni powyżej 100 ha była niewielka.

Podobnie jak w wypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. Do końca 2012 roku zawarły one ponad 308 tys. umów, a osoby prawne ponad 6 tys. umów.

**Tabela 16.**  
**Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych według podmiotów**

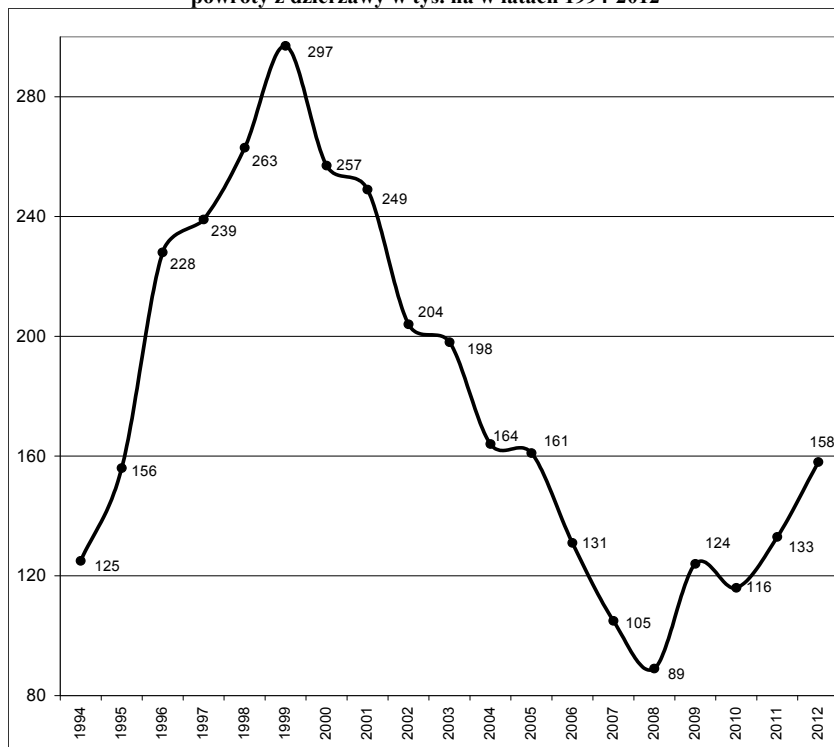
Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2012			W tym w 2012		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	71 000	70 765	235	49	46	3
1,01 - 1,99	84 890	84 413	477	88	84	4
2,00 - 4,99	144 951	143 217	1 734	181	171	10
5,00 - 9,99	161 374	157 943	3 431	418	391	27
10,00 - 19,99	228 211	220 555	7 656	1 028	973	55
20,00 - 49,99	419 992	392 137	27 855	3 026	2 795	231
50,00 - 99,99	318 701	282 502	36 199	1 419	1 156	263
100,00 - 499,99	1 304 138	894 487	409 651	2 623	1 106	1 517
100,00 - 299,99	x	x	x	1 833	1 106	727
300,00 - 499,99	x	x	x	790	0	790
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
<b>RAZEM</b>	<b>4 647 542</b>	<b>2 843 645</b>	<b>1 803 897</b>	<b>8 832</b>	<b>6 722</b>	<b>2 110</b>
w tym do 99,99	1 429 119	1 351 532	77 587	6 209	5 616	593
100,00 i więcej	3 218 423	1 492 113	1 726 310	2 623	1 106	1 517

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

**Diagram 12.**

**Wielkość cyrkulacji gruntów dzierżawionych Zasobu powroty z dzierżawy w tys. ha w latach 1994-2012**



Źródło: Dane ANR

**Tabela 17.**

**Liczba umów dzierżawy zawartych według podmiotów**

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2012			W tym w 2012		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	142 115	141 665	450	123	115	8
1,01 - 1,99	60 737	60 446	291	64	61	3
2,00 - 4,99	46 912	46 424	488	57	54	3
5,00 - 9,99	22 836	22 360	476	59	55	4
10,00 - 19,99	16 432	15 915	517	71	67	4
20,00 - 49,99	13 507	12 662	845	94	88	6
50,00 - 99,99	4 612	4 109	503	22	18	4
100,00 - 499,99	5 436	3 984	1 452	13	8	5
100,00 - 299,99	x	x	x	11	8	3
300,00 - 499,99	x	x	x	2	0	2
500,00 - 999,99	1 408	630	778	0	0	0
1000,00 i więcej	560	135	425	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>314 555</b>	<b>308 330</b>	<b>6 225</b>	<b>503</b>	<b>466</b>	<b>37</b>
w tym do 99,99	307 151	303 581	3 570	490	458	32
100,00 i więcej	7 404	4 749	2 655	13	8	5

Źródło: Dane ANR

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

Również rozkład ilości umów zawartych przez ANR w 2012 roku był podobny do lat poprzednich i w nowych kontraktach dominowały osoby fizyczne, które zawarły 466 umów dzierżawy, a osoby prawne podpisały ich zaledwie 37. Łącznie ANR zawarła o 256 mniej umów dzierżawy niż w roku poprzednim.

W 2012 roku średnia powierzchnia wydzierżawianych nieruchomości nieznacznie wzrosła, tj. do 17,6 ha, w porównaniu z 2011 roku, kiedy stanowiła 14,5 ha. Ogólnie w całym okresie działalności Agencji dominowały kontrakty dzierżawne, które dotyczyły nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 100 ha (307 tys.

umów) w porównaniu z 7,4 tys. umów dzierżawy zawartymi na nieruchomości Zasobu większe niż 100 ha.

Według stanu na 31.12.2012 rok w dzierżawie od ANR według pozostawało 1,3 mln ha gruntów rolnych. Najwięcej nich znajdowało się w grupie

obszarowej 100-299,99 ha (ponad 248 tys. ha) oraz w grupie obszarowej ponad 1000 ha (224 tys. ha). W przedziale nieruchomości o powierzchni 300-499,99 ha w dzierżawie pozostawało ponad 225 tys. ha. Pod względem lokalizacji, najwięcej gruntów w dzierżawie znajdowało się w województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim i dolnośląskim, a najmniej w świętokrzyskim i małopolskim.

Liczba trwających umów dzierżawy na koniec 2012 roku znacznie się zmniejszyła i wynosiła 68,9 tys. w porównaniu z poprzednimi latami, w 2011 roku było to 77,7 tys., a w 2010 roku 90 tys., w 2009 roku – 102 tys. Porównując rok 2009 z rokiem 2012 liczba umów spadła zatem o przeszło 33 tys.

Najwięcej tzw. trwających umów dzierżawy ziemi z Zasobu dotyczyło niewielkich

obszarowo nieruchomości do 1 ha (25 tys. umów). Liczną grupę, stanowiły nieruchomości o pow. 1-1,99 ha (12 tys. umów) oraz w przedziale obszarowym 2-4,99 ha (11,5 tys. umów). Łącznie umowy obejmujące obszar do 4,99 ha, stanowiły około 48 tys., czyli około 69,6%, ogólnej liczby umów dzierżawy. Niewielki był udział umów dzierżawy nieruchomości o pow. ponad 300 ha, na koniec 2012 roku obejmowały one około 1,4% ogólnej liczby trwających umów.

Tabela 18.

**Grunty Zasobu w dzierżawie\* według stanu na 31.12.2012 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	186 279	2 052	2 265	4 249	5 224	8 985	19 000	15 241	36 604	42 680	25 050	24 929
Kujawsko-pomorskie	92 593	632	852	2 524	3 276	4 771	6 521	5 252	16 779	15 868	12 516	23 604
Lubelskie	33 834	2 025	2 885	4 172	2 127	1 374	1 981	2 221	6 091	5 906	1 896	3 155
Lubuskie	92 865	1 303	1 970	3 282	3 741	6 132	13 016	12 055	19 379	9 863	12 592	9 531
Łódzkie	14 185	39	57	128	85	68	274	994	4 093	3 991	2 024	2 431
Małopolskie	7 722	343	357	453	261	351	373	737	2 056	-	909	1 883
Mazowieckie	21 004	177	343	661	519	799	1 811	2 491	7 664	3 114	2 957	469
Opolskie	74 369	668	657	1 089	923	1 067	2 306	956	8 657	13 001	15 311	29 733
Podkarpackie	22 022	482	439	676	739	1 205	3 069	3 374	6 543	2 651	2 383	460
Podlaskie	28 475	1 272	1 996	3 470	3 763	2 535	2 578	2 595	6 051	2 861	1 356	-
Pomorskie	98 310	333	666	2 150	3 502	6 198	11 703	8 862	18 804	19 648	16 133	10 311
Śląskie	25 374	556	788	1 294	888	1 362	3 065	2 659	6 079	4 155	-	4 526
Świętokrzyskie	7 118	55	97	236	191	330	946	681	3 047	486	1 050	-
Warmińsko-mazurskie	159 212	443	1 207	4 252	7 719	10 899	21 237	16 390	29 906	30 151	15 432	21 577
Wielkopolskie	205 074	402	653	2 132	4 588	9 317	14 691	12 107	29 196	34 165	31 305	66 517
Zachodniopomorskie	250 671	967	1 929	5 446	7 961	15 202	37 331	27 965	47 766	36 717	44 842	24 545
<b>RAZEM</b>	<b>1 319 107</b>	<b>11 750</b>	<b>17 161</b>	<b>36 215</b>	<b>45 504</b>	<b>70 596</b>	<b>139 902</b>	<b>114 581</b>	<b>248 717</b>	<b>225 255</b>	<b>185 755</b>	<b>223 672</b>

Zródło: Dane ANR.

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

Tabela 19.

**Liczba umów dzierżawy gruntów\* z Zasobu według stanu na 31.12.2012 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	10 307	4 772	1 611	1 377	728	631	605	222	201	109	36	15
Kujawsko-pomorskie	3 991	1 344	601	782	464	344	212	76	96	42	20	10
Lubelskie	7 995	3 963	2 037	1 422	326	101	62	29	34	16	3	2
Lubuskie	7 205	3 007	1 410	1 068	535	426	417	176	115	27	18	6
Łódzkie	265	105	41	44	13	5	8	13	22	10	3	1
Małopolskie	1 368	856	261	149	38	24	14	10	12	-	2	2
Mazowieckie	1 085	353	241	212	76	53	55	35	47	9	4	-
Opolskie	2 725	1 492	482	352	129	77	72	13	44	33	23	8
Podkarpackie	1 939	1 020	320	221	103	86	93	48	38	7	3	-
Podlaskie	5 731	2 295	1 436	1 134	505	196	86	36	34	7	2	-
Pomorskie	3 526	790	460	665	489	433	374	129	101	53	24	8
Śląskie	2 534	1 137	563	432	129	97	91	36	35	11	-	3
Świętokrzyskie	360	106	67	76	29	22	30	9	19	1	1	-
Warmińsko-mazurskie	6 181	984	833	1 282	1 097	779	693	237	165	78	22	11
Wielkopolskie	4 307	943	457	635	639	646	492	176	156	85	46	32
Zachodniopomorskie	9 422	2 123	1 362	1 700	1 128	1 071	1 182	404	280	97	62	13
<b>RAZEM</b>	<b>68 941</b>	<b>25 290</b>	<b>12 182</b>	<b>11 551</b>	<b>6 428</b>	<b>4 991</b>	<b>4 486</b>	<b>1 649</b>	<b>1 399</b>	<b>585</b>	<b>269</b>	<b>111</b>

Zródło: Dane ANR.

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

W 2012 roku Agencja, zgodnie z wolą ustawodawcy, zaproponowała dzierżawcom użytkującym grunty Zasobu o powierzchni ponad 428 ha użytków rolnych, wyłączenie 30% dzierżawionej powierzchni. ANR wysłała ponad 1 tys. zawiadomień proponując wyłączenie 135 tys. ha. Dzierżawcy wyrazili zgodę na wyłączenie 77 tys. ha, głównie na terenie województw: zachodniopomorskiego (17 tys. ha), wielkopolskiego (11 tys. ha), warmińsko-mazurskiego i dolnośląskiego (po 9 tys. ha), pomorskiego i kujawsko-pomorskiego (po 8 tys. ha), opolskiego i lubuskiego (po 6 tys. ha).

W odniesieniu do powierzchni ponad 58 tys. ha dzierżawcy (zgodnie z przepisami prawa) odrzucili zaproponowane warunki wyłączenia gruntów. Dzierżawcy, którzy nie zgodzili się na wyłączenia, mogą dzierżawić całość gruntów do końca trwania umowy. Zgodnie z zapisami ustawy Agencja nie będzie mogła przedłużyć im umowy, a dzierżawcy ci stracą także pierwszeństwo w nabyciu dzierżawionych gruntów. Wyłączone grunty zostaną przeznaczone do sprzedaży, w pierwszej kolejności rolnikom indywidualnym na powiększenie gospodarstw rodzinnych. Grunty, na których wyłączenie dzierżawcy wyrazili zgodę, będą systematycznie przejmowane przez Agencję w okresie kilku lat ze względu na uczestnictwo dzierżawców w programach pomocowych finansowanych z udziałem funduszy unijnych. Ustawa odroczyła przejęcie gruntów od dzierżawców realizujących programy, do czasu ich zakończenia.

#### Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsz za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. Czynniki wpływające na przetarg uwzględnia specyfikę nieruchomości i jej części składowe. Czynniki od gruntów rolnych ustalany jest w zależności od rodzaju użytków i klas gruntów, okręgu podatkowego i jest on powiązany z średnimi cenami nieruchomości Zasobu

w danym powiecie (gminie). Wylczenie jego poziomu przez ANR dokonywane jest z uwzględnieniem współczynnika (średniej stopy kapitalizacji oznaczającej relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny, za jaką została kupiona ta nieruchomość z 3 ostatnich lat) ustalonego na poziomie 2,81%. Określany jest on jako iloczyn średniej ceny sprzedaży w danym powiecie (gminie) i ww. współczynnika. Wynik dzielony jest przez średnią cenę pszenicy z 3 ostatnich lat, w rezultacie otrzymujemy średnią stawkę czynszu dzierżawnego w dt pszenicy za 1ha, która korygowana jest (poprzez mnożenie) współczynnikami bazowymi (współczynniki bazowe określone są w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21.05.2009 roku) [18].

W umowach dzierżawy, czynsz określa się z reguły w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny pszenicy z półrocza poprzedzającego termin płatności ogłaszanego przez Prezesa GUS w drodze obwieszczenia. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze decyduje kontrahent.

Na poziom uzyskiwanego czynszu przez ANR mają wpływ przede wszystkim indywidualne cechy nieruchomości rolnych (forma zabudowy, jakość gruntów, lokalizacja, rozłóg, itp.), czynniki koniunkturalne, lokalny popyt i podaż gruntów rolnych będących w Zasobie ANR, jak też ilość gruntów dostępnych do dzierżawy na rynku prywatnym.

We wczesnym okresie działania Agencji (lata 1992-2001) czynsz dzierżawny oscylował na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. W kolejnych latach miał on tendencję wzrastającą. W 2011 roku było to 8,5 dt pszenicy/ha, a w 2012 roku osiągnął w przetargach poziom 8,7 dt/ha (wzrost o 2,3%).

Niewielka ilość gruntów wydzierżawianych, przy obecnych stawkach czynszu osiąganych na przetargach przez ANR, w niewielkim stopniu wpływała na zmianę poziomu średniego czynszu uzyskiwanego z trwających umów dzierżawy. W 2012 roku średnia wielkość czynszu z trwających umów dzierżawy osiągnęła poziom 3,2 dt/ha, gdy w 2011 roku było to 3 dt/ha.

Stosunkowo niski poziom czynszu płaconego przez dzierżawców w relacji do średniej ceny może zniechęcać niektórych dzierżawców do wykupu dzierżawionych nieruchomości na zasadach pierwszeństwa nabycia. Średni współczynnik kapitalizacji (średnia cena 1 ha w 2012 roku do średniego czynszu za 1 ha uzyskanego na przetargach w 2012 roku) wynosił około 24. W odniesieniu do średniego czynszu pobieranego przez ANR z trwających umów, analogiczny współczynnik kształtował się na poziomie 68.

W 2012 roku najwyższe czynsze dzierżawne w nowo zawieranych umowach Agencja uzyskiwała w województwach: mazowieckim, wielkopolskim i kujawsko-pomorskim, natomiast najniższe w województwach: warmińsko-mazurskim, świętokrzyskim i lubuskim.

Na poziom płatności za dzierżawę gruntów od ANR w wymiarze pieniężnym, zasadniczy wpływ ma rynek pszenicy. Wahania jej ceny przedstawiono na diagramie 13. Wpływają one na faktyczny poziom czynszu, jaki płaci dzierżawca gruntów państwowych w danym roku gospodarczym.

Czynsz dzierżawny ustala się w umowie zawieranej z ANR jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Należność w przypadku pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności czynszu, podawanej przez Prezesa GUS w drodze obwieszczenia (zgodnie z art. 39a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Czynniki wpływające na poziom czynszu płatny jest najczęściej w dwóch ratach: do 28 lutego i do 30 września.

W I półroczu 2011 roku cena 1 dt pszenicy osiągnęła 93,70 zł (wzrost o 38%), natomiast w II półroczu cena ta spadła do 76,35 zł za 1 dt. W I półroczu 2012 roku cena pszenicy osiągnęła 85,06 zł, natomiast w II półroczu znacznie wzrosła do 92,49 zł za 1 dt, czyli o ponad 21% w stosunku II półrocza 2011 roku.

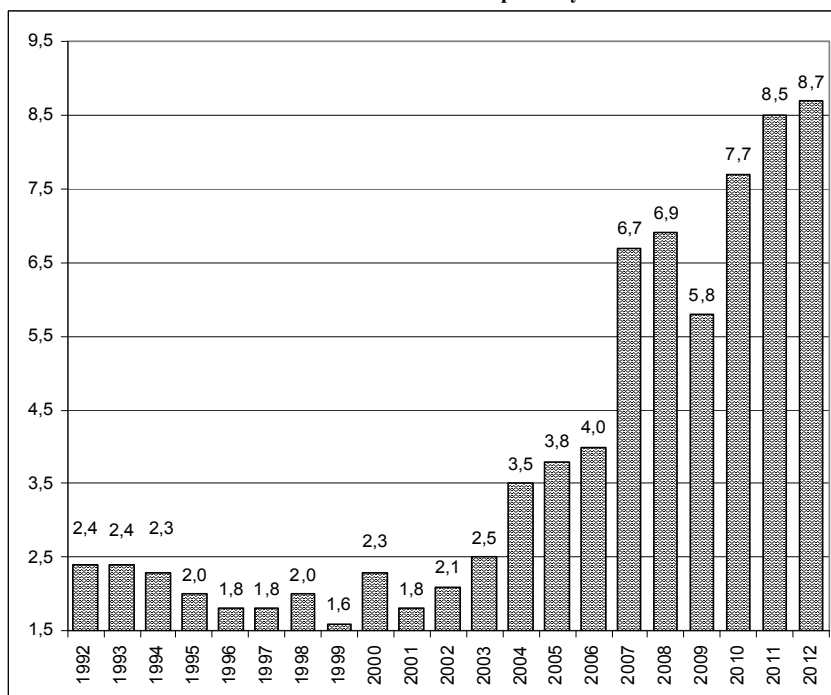
Tak jak w latach poprzednich, wahań ceny dzierżawy w mniejszym stopniu dotyczą dzierżaw, gdy czynsz ustalony jest jako suma pieniężna waloryzowana wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie). W 2012 roku wzrost

koszykowego wskaźnika podstawowych produktów rolnych był nieznaczny, odpowiednio 2,1% w pierwszym półroczu i 1,8% w drugim półroczu.

Należy podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płaćność

**Diagram 13.**

**Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2012 w dt pszenicy**



Źródło: Raporty ANR

**Tabela 20.**

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2012 roku w dt pszenicy za 1 ha\***

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	-	13,2	9,6	7,6	11,3
Kujawsko-pomorskie	8,4	15,4	13,5	9,7	11,5
Lubelskie	13,2	6,2	0,8	3,7	7,6
Lubuskie	4,7	4,7	12,8	5,1	5,5
Łódzkie	-	-	-	8,8	8,8
Małopolskie	10,9	5,0	2,3	3,0	6,0
Mazowieckie	23,0	7,9	-	11,8	17,5
Opolskie	7,8	8,0	3,9	10,4	8,4
Podkarpackie	8,4	10,6	1,4	6,9	9,3
Podlaskie	-	-	-	-	-
Pomorskie	6,5	5,0	14,3	6,4	6,8
Śląskie	13,9	10,4	3,6	16,7	8,3
Świętokrzyskie	2,0	11,0	6,8	7,1	5,7
Warmińsko-mazurskie	3,0	8,4	4,8	4,7	5,0
Wielkopolskie	12,4	21,5	12,8	9,9	14,9
Zachodniopomorskie	4,6	6,5	3,7	19,2	7,3
<b>RAZEM</b>	<b>10,0</b>	<b>10,5</b>	<b>6,4</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>

Źródło: Dane ANR.

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

w dt pszenicy i wahania jej ceny (diagram 14), mogą powodować dla niektórych z nich okresowe zagrożenia w płynności finansowej.

Z analizy danych wynika, iż różnorodność osiągniętych czynszów dzierżawnych na terenie poszczególnych województw jest dość znaczna. Największe wartości czynszu w 2012 roku występowały na terenie województwa mazowieckiego i wielkopolskiego, natomiast ponad dwukrotnie mniejsze czynsze osiągnięto w niektórych

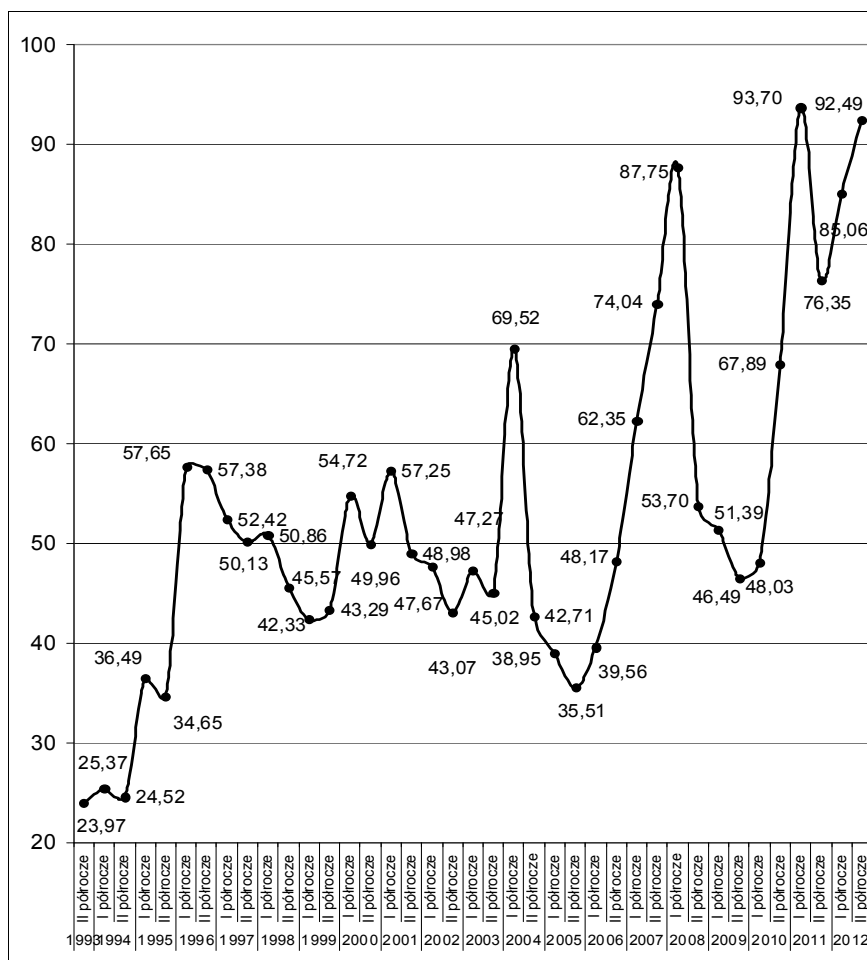
województwach granicznych, tj. warmińsko-mazurskim i lubuskim (mapka 10). Czynsze w nowo zawieranych umowach są znacznie wyższe niż w wieloletnich umowach trwających dzierżaw, które były zawierane na początku prywatyzacji.

Analizując średnie stawki czynszu za grunty rolne wydzierżawione od ANR w 2012 roku według poszczególnych grup obszarowych należy odnotować, iż najwyższe czynsze, dotyczyły nieruchomości z przedziału 10-99,99 ha, średnio było

to 10,6 dt pszenicy z 1 ha. Do drugiej grupy pod względem wysokości czynszu zaliczały się nieruchomości od 1-9,99 ha (7,8 dt/ha), a następnie małe obszarowo nieruchomości do 1 ha (7,5 dt pszenicy z 1 ha). W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano znaczny spadek wielkości czynszu w grupie obszarowej 100-299,99 ha (z 12 jednostek w 2011 roku do 4,9 dt 2012 roku). Także w zbiorze największych obszarowo nieruchomości powyżej 300 ha, średni czynsz uległ obniżeniu się z 6,2 do 4,9 dt pszenicy z 1 ha.

Diagram 14.

Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Tabela 21.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2012 według powierzchni\* w dt pszenicy za 1 ha

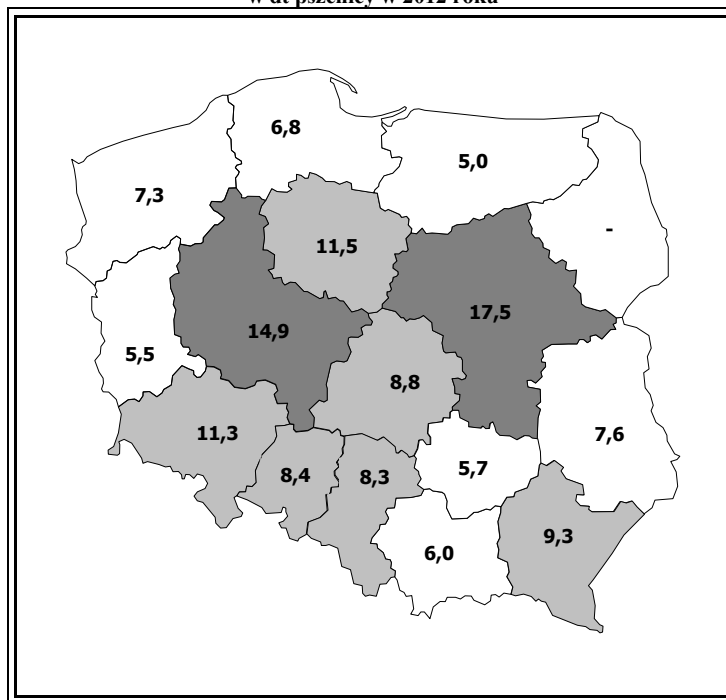
Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	10,0	16,7	7,4	10,5	6,5	-
II	10,5	5,1	9,6	11,9	5,6	-
III	6,4	5,1	5,8	8,8	4,0	4,9
IV	8,7	6,8	7,7	10,3	5,3	-
<b>Średnio</b>	<b>8,7</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,6</b>	<b>4,9</b>	<b>4,9</b>

Źródło: Dane ANR.

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

Mapka 10.

Średni czynsz dzierżawny za 1 ha w nowo zawieranych umowach dzierżawy w dt pszenicy w 2012 roku



Źródło: Dane ANR

## VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

### Podstawy prawne

Zakup nieruchomości przez cudzoziemców, w tym także nieruchomości rolnych, reguluje ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Generalną zasadą wprowadzoną w tej ustawie jest obowiązek uzyskania przez cudzoziemca pozwolenia na nabycie nieruchomości. Ma więc ona charakter reglamentacyjny, wprowadza bowiem ograniczenia o charakterze publicznoprawnym dla cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wymaga także nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji

w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości w Polsce. W aktualnym brzmieniu ustawa funkcjonuje od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności swobód europejskich przysługujących obywatelom i przedsiębiorcom państw UE, a mianowicie państw będących stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem wyjątków ustanowionych w okresach przejściowych, dotyczących aktualnie wyłącznie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. Zgodnie bowiem z zapisami ustawy, w roku 2012 nadal obowiązywał zakaz nabywania nieruchomości rolnych lub leśnych przez obywateli i przedsiębiorców państw będących stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, bez uprzedniego uzyskania pozwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Zakaz ten wygaśnie

po upływie 12 lat od dnia przystąpienia RP do Unii Europejskiej, a więc w dniu 1 maja 2016 roku. Po wygaśnięciu zakazu nabywanie nieruchomości rolnych lub leśnych przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej będzie się odbywało – analogicznie jak w przypadku obywateli polskich – na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego w Polsce.

### Skala zainteresowania cudzoziemców nabywaniem ziemi rolniczej

W roku 2012 liczba wydanych zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych wzrosła o około 4% w stosunku do roku 2011. Podobnie jak w latach ubiegłych, podmioty najbardziej zainteresowane nabywaniem nieruchomości w Polsce (uzyskujące najwięcej zezwoleń i nabywające najwięcej nieruchomości bez obowiązku uzyskania zezwolenia) pochodziły z kra-



jów będących członkami Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Podmioty te uzyskały ponad 50% wszystkich zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych wydanych w 2012 roku (powierzchnia nieruchomości objętych tymi zezwoleniami stanowi niemal 86% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami) i nabyły nieruchomości gruntowe, których powierzchnia stanowi 98% powierzchni nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w 2012 roku.

W 2012 roku cudzoziemcy otrzymali łącznie 318 zezwoleń na nabycie

nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1032,93 ha [21].

W ramach wyżej wymienionej liczby 318 zezwoleń Minister Spraw Wewnętrznych wydał cudzoziemcom 218 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (niektóre nieruchomości mają jednocześnie charakter rolny oraz leśny) o łącznej powierzchni 1021,28 ha, co stanowiło około 99% powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami w omawianym okresie. Wśród 218 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych 22 zezwolenia

dotyczyły wyłącznie nieruchomości strictly leśnych o powierzchni 123,07 ha, czyli około 12% całego obszaru określanego jako rolniczy i leśny.

W 2012 roku cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych najczęściej w województwach:

- 1) dolnośląskim (222,01 ha),
- 2) małopolskim (187,35 ha),
- 3) pomorskim (127,08 ha),
- 4) wielkopolskim (105,85 ha),
- 5) lubuskim (87,61 ha),
- 6) podlaskim (61,73 ha).

**Tabela 22.**  
**Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2012 roku**

Wyszczególnienie	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
Osoby fizyczne	198	120,82
Osoby prawne	115	910,91
Przedstawicielstwa dyplomatyczne	5	1,20
<b>Razem</b>	<b>318</b>	<b>1032,93</b>

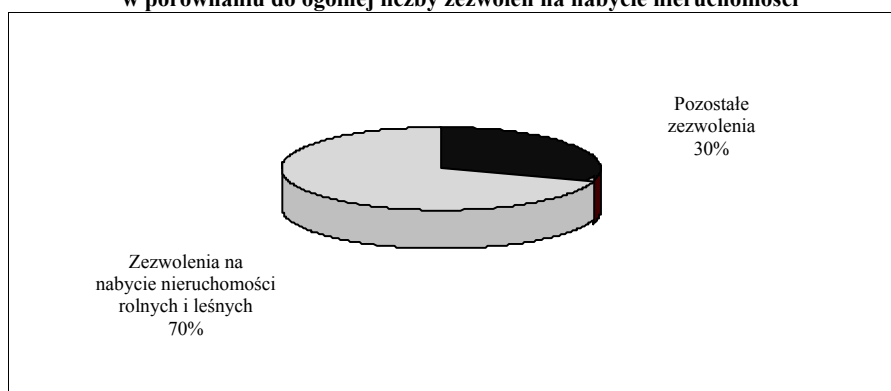
Źródło: Dane MSW

**Tabela 23.**  
**Zezwolenia udzielone w 2012 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne**

Wyszczególnienie	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości objęta zezwoleniami (w ha)
Osoby fizyczne	103	110,37
Osoby prawne	115	910,91
<b>Razem</b>	<b>218</b>	<b>1021,28</b>

Źródło: Dane MSW

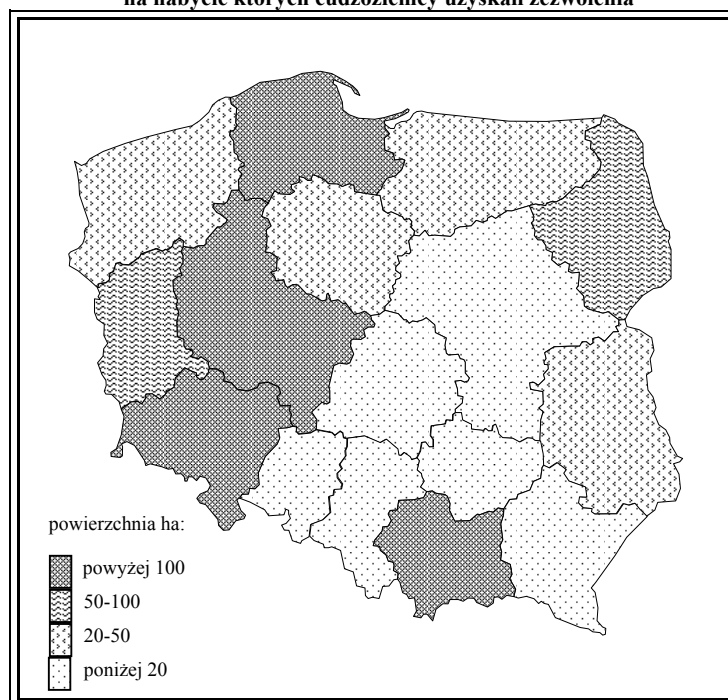
**Diagram 15.**  
**Liczba zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w porównaniu do ogólnej liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości**



Źródło: Dane MSW

Mapka 11.

**Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych  
na nabycie których cudzoziemcy uzyskali zezwolenia**



Źródło: Dane MSW

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych otrzymały osoby fizyczne i prawne pochodzące z:

- 1) Niemiec (51 zezwoleń w odniesieniu do 133,98 ha nieruchomości),
- 2) Holandii (25 zezwoleń w odniesieniu do 299,69 ha nieruchomości),
- 3) Ukrainy (25 zezwoleń w odniesieniu do 11,89 ha nieruchomości),
- 4) Austrii (15 zezwoleń w odniesieniu do 28,94 ha nieruchomości),
- 5) Francji (13 zezwoleń w odniesieniu do 120,97 ha nieruchomości).

W omawianym okresie sprawozdawczym cudzoziemcy – osoby fizyczne będące obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, w ramach 103 zezwoleń udzielonych wszystkim osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, otrzymały 60 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 93,80 ha, co stanowiło ponad 58% wszystkich zezwoleń udzielonych osobom fizycznym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w roku 2012.

Obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) byli zainteresowani głównie wydaniem zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: dolnośląskim (34,43 ha), zachodniopomorskim (17,53 ha) oraz łódzkim (11,14 ha).

Spośród cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich EOG o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych najczęściej występowały obywatele:

- 1) Niemiec (22 zezwolenia w odniesieniu do 17,19 ha nieruchomości),
- 2) Austrii (9 zezwoleń w odniesieniu do 9,70 ha nieruchomości),
- 3) Szwecji (6 zezwoleń w odniesieniu do 16,59 ha nieruchomości).

W omawianym okresie cudzoziemcy – osoby prawne – przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej otrzymali 115 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 910,91 ha, co obejmowało całość wszystkich zezwoleń wydanych osobom prawnym na nabycie nieruchomości gruntowych w roku 2012.

Przedsiębiorcy państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej byli zainteresowani głównie otrzymaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych położonych w województwach: dolnośląskim (185,32 ha), małopolskim (178,23 ha), pomorskim (125,05 ha) i wielkopolskim (96,51 ha).

Wśród cudzoziemców, będących przedsiębiorcami z państw członkowskich EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej, którzy uzyskali zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, najczęściej reprezentowany był kapitał:

- 1) niemiecki (29 zezwoleń w odniesieniu do 116,79 ha nieruchomości),
- 2) holenderski (19 zezwoleń w odniesieniu do 293,61 ha nieruchomości),
- 3) francuski (11 zezwoleń w odniesieniu do 105,86 ha nieruchomości).

W 2012 roku wydano 202 zezwolenia na nabycie nieruchomości o charakterze rolnym o łącznej powierzchni 898,21 ha. Wśród osób fizycznych dominowali obywatele:

- 1) Ukrainy (24 zezwolenia w odniesieniu do 10,34 ha),

- 2) Niemiec (22 zezwolenia w odniesieniu do 17,19 ha),
- 3) Austrii (8 zezwoleń w odniesieniu do 9,29 ha).

Wśród osób prawnych dominował kapitał:

- 1) niemiecki (24 zezwolenia w odniesieniu do 113,33 ha),
- 2) holenderski (17 zezwoleń w odniesieniu do 237,58 ha),
- 3) francuski (9 zezwoleń w odniesieniu do 104,26 ha).

Biorąc pod uwagę powierzchnię gruntów cudzoziemcy byli głównie zainteresowani ziemią rolniczą położoną w województwach:

- 1) małopolskim – 186,82 ha,
- 2) dolnośląskim – 169,18 ha,
- 3) wielkopolskim – 99,70 ha.

Wśród 22 zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym, 2 zezwolenia wydano na rzecz osób fizycznych i dotyczyły one nieruchomości

położonych w województwach: śląskim (0,41 ha) oraz mazowieckim (0,14 ha). O uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wystąpili obywatele Austrii oraz Chin.

Zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnych wydane na rzecz cudzoziemskich osób prawnych dotyczyły nieruchomości położonych głównie w województwach: pomorskim (55,15 ha), dolnośląskim (52,83 ha), wielkopolskim (6,15 ha) i lubelskim (3,84 ha).

O wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości stricte leśnych występowali przedsiębiorcy z kapitałem: niemieckim (6 zezwoleń), luksemburskim (5 zezwoleń), holenderskim (4 zezwolenia), francuskim (3 zezwolenia) oraz austriackim i amerykańskim (po 1 zezwoleniu).

Należy zaznaczyć, iż w kilku przypadkach zezwolenie obejmowało zarówno nieruchomości o charakterze rolniczym jak i nieruchomości o charakterze leśnym.

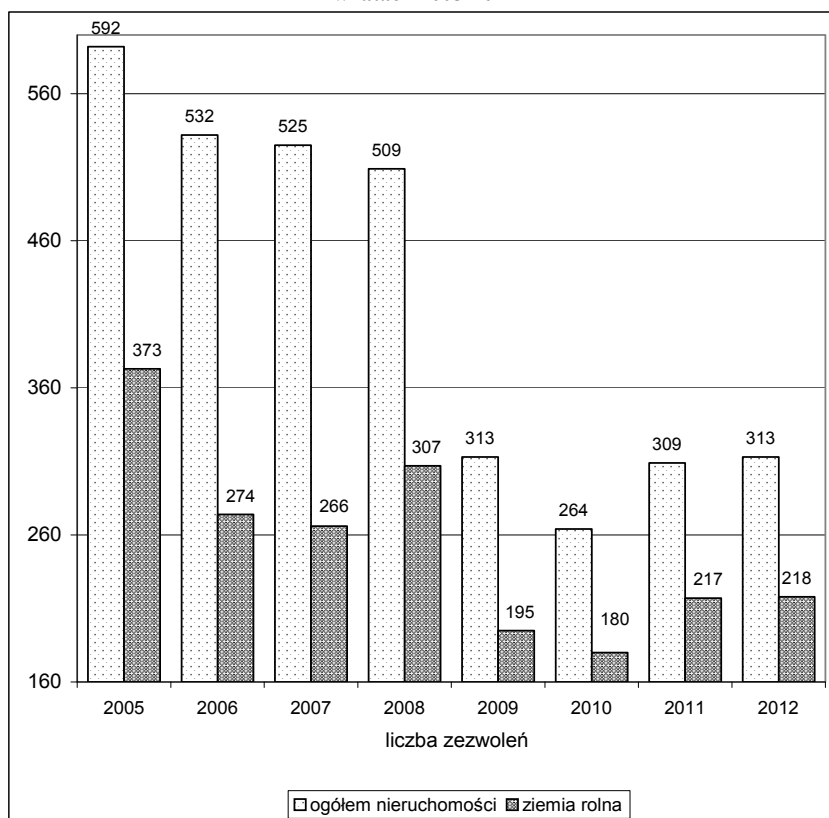
Porównując rok 2012 do roku poprzedniego należy odnotować niewielki wzrost liczby zezwoleń.

**Akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości rolne**

W 2012 roku cudzoziemcy uzyskali 11 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi 22,72 ha nieruchomości położonych w Polsce. Osoby fizyczne otrzymały 4 zezwolenia w odniesieniu do 3,58 ha nieruchomości, natomiast osoby prawne 7 zezwoleń w odniesieniu do 19,14 ha nieruchomości. Podmioty amerykańskie uzyskały 5 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do 6,84 ha nieruchomości), podmioty ukraińskie uzyskały 2 zezwolenia w odniesieniu do 2,20 ha, natomiast wszystkie pozostałe podmioty (białoruski, izraelski, japoński i turecki) po 1 zezwoleniu.

**Diagram 16.**

**Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2005-2012**



Źródło: Dane MSW

W 2012 roku cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości położone przede wszystkim w województwach:

- 1) małopolskim – 10,14 ha,
- 2) pomorskim – 4,55 ha,
- 3) warmińsko-mazurskim – 2,45 ha.

W ramach ogólnej liczby zezwoleń na nabycie akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości, wydano tylko 1 zezwolenie na rzecz osoby prawnej z siedzibą w Japonii na nabycie akcji lub udziałów w spółce posiadającej nieruchomości rolne i leśne w województwie małopolskim. Należy zaznaczyć, że z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obywatele oraz przedsiębiorcy pochodzący z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, a od września 2008 roku również obywatele Konfederacji Szwajcarskiej nie muszą legitymować się zezwoleniem na nabycie udziałów i akcji w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce. Z uwagi na to liczba wydanych zezwoleń na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów jest niewielka.

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

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zobowiązuje Ministra Spraw Wewnętrznych do prowadzenia rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia, a także rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń. Minister prowadzi je w celu utrzymania nadzoru nad procesem nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.

W 2012 roku do Ministra Spraw Wewnętrznych wpłynęło 6981 wypisów aktów notarialnych dotyczących transakcji zawartych z cudzoziemcami i 1351 orzeczeń sądowych na mocy których nabyli oni nieruchomości. Na ich podstawie dokonano 8585 wpisów dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, 1 wpis dotyczący nabycia za zezwoleniem nieruchomości na cele dyplomatyczne przez przedstawicielstwo państwa obcego w Polsce (Królestwo Maroka) oraz 308 wpisów

dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Z danych zgromadzonych w rejestrach wynika, iż cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie, nabyli w 2012 roku 4680 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3 436,71 ha.

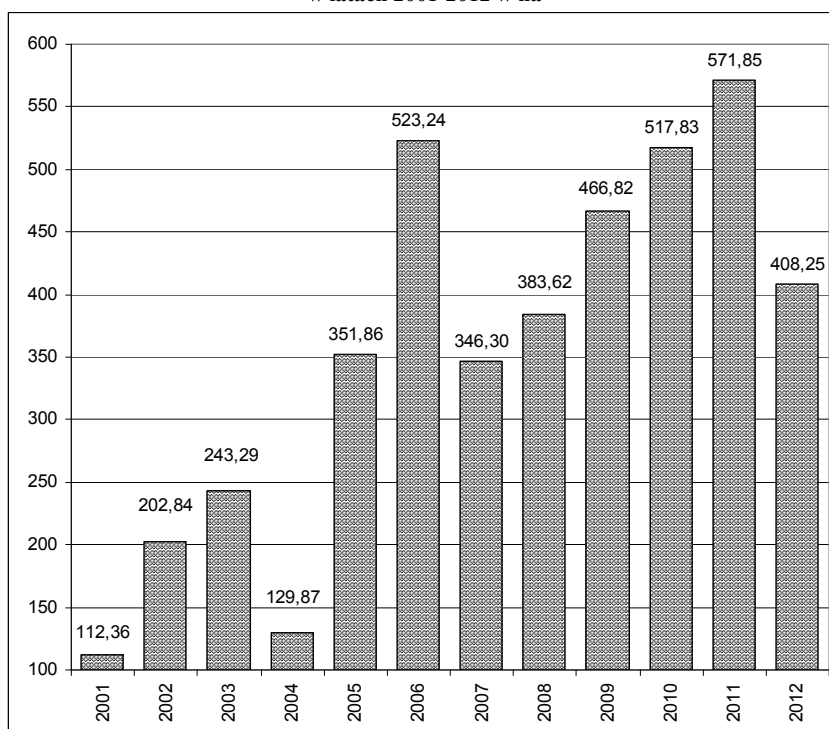
Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele:

- 1) Niemiec – 160,54 ha,
- 2) Holandii – 28,69 ha,
- 3) Ukrainy – 25,90 ha,
- 4) Austrii – 18,24 ha,
- 5) Szwecji – 15,97 ha.

W przypadku osób prawnych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału:

- 1) holenderskiego – 735,45 ha,
- 2) niemieckiego – 514,90 ha,
- 3) luksemburskiego – 460,911 ha,
- 4) cypryjskiego – 274,12 ha,
- 5) amerykańskiego – 205,23 ha.

**Diagram 17.**  
Powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych nabyta przez cudzoziemców w latach 2001-2012 w ha



Źródło: Dane MSW

W 2012 roku cudzoziemcy nabyli 506 nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 408,25 ha (diagram 17).

W 2012 roku cudzoziemcy nabyli 387,86 ha ziemi rolniczej. Ze względu na obywatelstwo oraz kraj pochodzenia kapitału zagranicznego reprezentowali oni głównie kraje:

- 1) Holandia – 102,67 ha,
- 2) Niemcy – 100,34 ha,
- 3) Luxemburg – 53,84 ha,

- 4) Ukraina – 18,08 ha,
- 5) Szwecja – 17,94 ha.

Ze względu na powierzchnię największej gruntów rolniczych nabyto w województwach:

- 1) lubuskim – 63,92 ha,
- 2) łódzkim – 41,56 ha,
- 3) podlaskim – 38,91 ha.

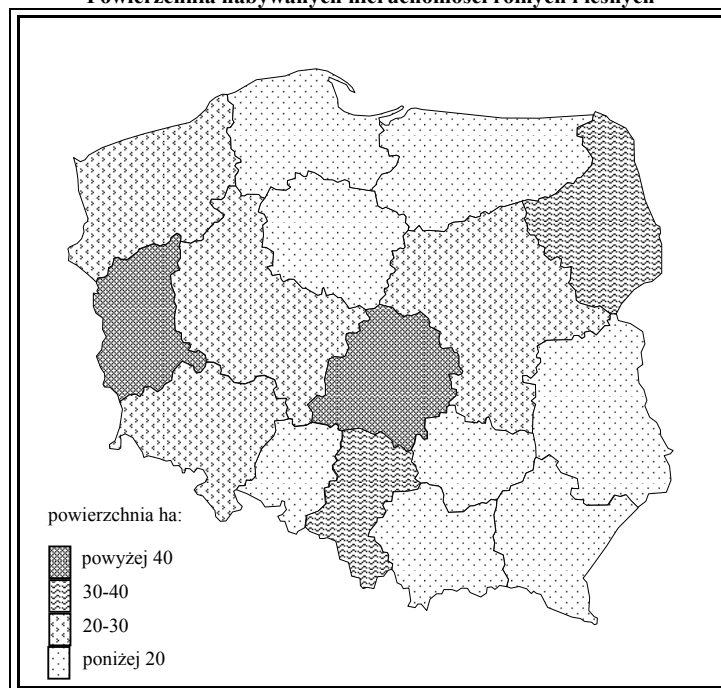
W 2012 roku zarejestrowano również transakcje, mocą których cudzoziemcy

nabyli 20,39 ha nieruchomości o charakterze strictly leśnym, w tym osoby prawne nabyły 11,90 ha, a osoby fizyczne 8,49 ha. Najwięcej nieruchomości leśnych nabyły podmioty z Holandii (6,19 ha) i Niemiec (3,96 ha). Najczęściej nieruchomości leśne nabywane były na terenie województwa podkarpackiego 4,03 ha.

Na podstawie zezwoleń cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 279 nieruchomości

Mapka 12.

Powierzchnia nabywanych nieruchomości rolnych i leśnych



Źródło: Dane MSW

Tabela 24.

Nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców w 2012 roku\*

Wyszczególnienie	Osoby fizyczne			Osoby prawne			Razem
	grunty (w ha)	grunty rolne i leśne (w ha)	udział gruntów rolnych i leśnych	grunty (w ha)	grunty rolne i leśne (w ha)	udział gruntów rolnych i leśnych	
<b>Polska</b>	<b>375,00</b>	<b>130,85</b>	<b>34,9</b>	<b>3 061,71</b>	<b>277,40</b>	<b>9,1</b>	<b>3 436,71</b>
Dolnośląskie	50,90	15,88	31,2	353,59	7,20	2,0	404,49
Kujawsko-pomorskie	11,57	4,11	35,5	98,91	7,33	7,4	110,48
Lubelskie	17,31	11,06	63,9	145,61	0,73	0,5	162,92
Lubuskie	27,01	4,27	15,8	194,94	59,65	30,6	221,96
Łódzkie	12,92	4,96	38,4	278,64	38,14	13,7	291,56
Małopolskie	27,24	14,80	54,3	148,98	4,02	2,7	176,22
Mazowieckie	46,52	11,58	24,9	602,05	17,48	2,9	648,57
Opolskie	21,29	13,14	61,7	122,16	3,92	3,2	143,45
Podkarpackie	11,06	6,84	61,8	97,24	6,18	6,3	108,30
Podlaskie	6,06	4,00	66,0	78,09	34,91	44,7	84,16
Pomorskie	19,47	2,84	14,6	141,21	14,71	10,4	160,68
Śląskie	37,27	8,66	23,2	254,07	24,58	9,7	291,34
Świętokrzyskie	3,09	1,84	59,5	66,56	13,82	20,8	69,65
Warmińsko-mazurskie	16,78	2,59	15,4	89,70	13,91	15,5	106,48
Wielkopolskie	29,80	10,41	34,9	254,75	18,12	7,1	284,56
Zachodniopomorskie	36,69	13,88	37,8	135,20	12,70	9,4	171,90

Źródło: Opracowano na podstawie rejestrów MSW

\* łącznie na podstawie uzyskanych zezwoleń i bez konieczności ubiegania się o nie

rolnych i leśnych (w 2011 roku – 256, w 2010 roku – 175) o łącznej powierzchni 327,65 ha (w 2011 roku – 503,57 ha, w 2010 roku – 445,85 ha). W tym zbiorze osoby prawne nabyły 187 nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni 277 ha (w 2011 roku – 164 nieruchomości o powierzchni 356,02 ha, w 2010 roku – 107 nieruchomości o powierzchni 396,1 ha), natomiast osoby fizyczne 92 nieruchomości o powierzchni 50,65 ha (w 2011 roku – 92 nieruchomości o powierzchni 147,55 ha, w 2010 roku – 68 nieruchomości o powierzchni 49,75 ha).

W 2012 roku bez obowiązku uzyskania zezwolenia cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 227 nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 80,60 ha, w tym osoby prawne nabyły 3 nieruchomości o powierzchni łącznej 0,40 ha, korzystając ze zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na mocy artyku-

tu 8 ust. 1 pkt. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (w 2011 roku cudzoziemcy nabyli łącznie bez zezwolenia 275 nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni 68,28 ha, a w 2010 roku 241 o powierzchni 71,98 ha).

W ubiegłym roku zarejestrowano także 308 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości o łącznej powierzchni 4 188,13 ha (w 2011 roku – 3 749,99 ha). W tej liczbie zawierają się transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni 2 858,60 ha. Transakcje, na mocy których nabyto lub objęto akcje i udziały w spółkach posiadających naj-

więcej nieruchomości rolnych i leśnych (pod względem powierzchni) dokonywane były najczęściej przez podmioty reprezentujące kapitał holenderski (1 489,69 ha), niemiecki (545,11 ha), cypryjski (369,70 ha) i szwedzki (171,87 ha).

Rejestr nabytych nieruchomości przez cudzoziemców prowadzony jest od 1999 roku. Od tego czasu zarejestrowano transakcje zakupu nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 4623,73 ha, co stanowi około 0,016% powierzchni wszystkich gruntów rolnych i leśnych w Polsce.

Należy przy tym zauważyć, iż rejestrowane jest faktyczne nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. Nie jest natomiast monitorowana kwestia dalszego obrotu nieruchomościami (np. jej zbycia obywatelowi polskiemu).

## VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Przedmiotem analizy jest funkcjonowanie rynków gruntów rolnych w wybranych krajach Unii Europejskiej w oparciu o dane z roku 2012, a w niektórych przypadkach również z pierwszej połowy roku 2013. Wykorzystane materiały źródłowe pozyskano z oficjalnych publikacji statystycznych poszczególnych krajów, informacji ministerstw rolnictwa, instytucji i organizacji rolnych oraz branżowych placówek naukowo-badawczych. Jako informacje uzupełniające uwzględniono oceny wyspecjalizowanych agencji handlu i pośrednictwa w obrocie gruntami rolnymi. W zaprezentowanych zestawieniach danych dotyczących cen gruntów rolnych przytoczono ceny z transakcji wolnorynkowych, gdzie o zakup jednej działki gruntów ubiegało się zwykle kilku nabywców (tabela 25, diagram 18). Takie transakcje dominują na rynkach gruntów rolnych we wszystkich analizowanych krajach. W przypadku walut krajowych innych niż euro dokonano przeliczeń wartości ceny gruntów na euro przy przyjęciu średnioważonych kursów

walut obcych w 2012 r. opublikowanych przez Narodowy Bank Polski. Dokonano również przeliczeń powierzchni gruntów na hektary w krajach gdzie stosowane są inne jednostki miary powierzchni gruntów (akr w Wielkiej Brytanii i Irlandii, dekar w Bułgarii).

Dla pełniejszego rozpoznania tendencji na rynkach gruntów rolnych w poszczególnych krajach podawane są niekiedy ceny gruntów rolnych osiągnięte, zgodnie z prawem niektórych krajów, w transakcjach wykluczających lub znacznie ograniczających konkurencję rynkową. Dotyczy to np. sprzedaży gruntów rolnych według cen preferencyjnych dla uprawnionych, byłych właścicieli gruntów w RFN, gruntów dzierżawionych w Holandii i Francji, czy zbywania gruntów rolnych w Danii na rzecz następcy rolnika. Bardziej szczegółowo przeanalizowano rynki gruntów rolnych w krajach wyznaczających główne trendy rozwoju rynków gruntów rolnych w Europie (Holandii, Irlandii, Wielkiej Brytanii, RFN).

W perspektywie bliskiego, bo kończącego się z dniem 30 kwietnia 2014 roku okresu przejściowego na nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców w kilku nowych państwach członkowskich UE, przedstawiono uchwalone przez parlamenty niektórych z tych krajów zmiany w przepisach prawnych regulujących obrót gruntami rolnymi po zakończeniu okresu przejściowego (węgierski parlament uchwalił w tym celu nową ustawę). Przedstawiono również charakterystykę najnowszych rozwiązań legislacyjnych w obrocie gruntami rolnymi w Chorwacji, która w bieżącym roku stała się 28 państwem członkowskim UE.

### Holandia

Po utracie przez Irlandię w 2007 roku pozycji europejskiego lidera pod względem wzrostu cen gruntów rolnych jej miejsce zajęła Holandia, gdzie w 2012 roku średnia cena gruntów rolnych osiągnęła najwyższy spośród wszystkich

Tabela 25.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy  
w latach 2008-2012 w euro/ha

Kraj	2008	2009	2010	2011	2012
Belgia	29 824	25 000	23 700	29 400	28 300
Bułgaria	1 560	1 518	1 600	2 096	2 812
Czechy	2 340	2 520	3 000	3 500	3 630
Dania	26 440	26 850	23 320	23 350	21 880
Estonia	928	980	870	1 600	1 390
Finlandia	6 250	6 000	7 840	7 640	7 500
Francja	5 170	5 090	5 230	5 430	5 420
Hiszpania	10 974	11 000	10 465	10 003	9 705
Holandia	40 196	47 000	48 000	48 328	49 575
Irlandia	39 191	27 990	23 930	24 850	26 138
Litwa	1 000	1 025	1 150	1 480	1 650
Łotwa	1 374	900	1 430	1 650	1 100
Niemcy ogółem	9 955	10 908	11 854	13 493	14 424
Niemcy – stare landy	17 175	17 960	18 719	20 503	22 267
Niemcy – nowe landy (b. NRD)	4 973	5 943	7 405	8 838	9 593
Rumunia	1 300	2 000	2 300	2 500	2 500
Słowacja	1 328	1 350	1 210	1 300	3 700
Szwecja	4 360	4 320	4 415	5 590	5 370
Węgry	2 500	1 639	2 090	2 250	2 320
Włochy	16 210	18 000	18 500	19 400	19 380
Wielka Brytania	14 413	15 394	16 740	17 204	18 440
<b>Polska rynek prywatny</b>	<b>4 379</b>	<b>3 945</b>	<b>4 515</b>	<b>4 855</b>	<b>6 080</b>
<b>Polska rynek z udziałem ANR</b>	<b>3 566</b>	<b>3 451</b>	<b>3 825</b>	<b>4 166</b>	<b>4 609</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT, danych urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa, instytucji i agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami w analizowanych krajach.*

krajów UE poziom 49575 euro/ha (wzrost o 2,5% w porównaniu do ceny 2011 roku). W tym kraju bardzo intensywnego rolnictwa o niewielkich zasobach gruntów rolnych (1842 tys. ha w 2012 roku) ich głównymi użytkownikami są gospodarstwa prowadzące chów bydła mlecznego i gospodarstwa specjalizujące się w uprawach polowych zajmujące odpowiednio 44 i 28% ogólnej powierzchni użytków rolnych [10]. Wymienione gospodarstwa reprezentują według holenderskiej typologii tzw. rolnictwo powierzchniowe i są zmuszane do powiększania areálu użytkowanych gruntów z uwagi na wzrastające wymogi ochrony środowiska oraz konieczność wzrostu skali produkcji. Jedynie wówczas są bowiem w stanie ponosić stale rosnące koszty wyposażenie w bardziej wydajny, a przez to droższy sprzęt techniczny i inne środki do produkcji rolnej. Gospodarstwa rolnictwa powierzchniowego przejmują w większości grunty rolne z likwidowanych gospodarstw, ponieważ w latach 2000-2012 liczba gospodarstw rolniczych i ogrodniczych w Holandii spadła o 29% (przy zmniejszeniu powierzchni użytków

rolnych o 7%). Ubytek gospodarstw przełożył się na wzrost średniej wielkości gospodarstwa z 20 do 27 ha i zmian w strukturze wielkości gospodarstw. O ile bowiem w 2000 roku gospodarstwa o powierzchni powyżej 50 ha stanowiły 9% ogólnej zbiorowości gospodarstw, to w 2012 roku było ich już 17%.

W 2012 roku 41% gruntów rolnych w Holandii było gruntami dzierżawionymi. Ich średnia cena wyniosła 31500 euro/ha, tj. 64% ceny gruntów nieobciążonych prawem dzierżawy. Nabywcy gruntów zainteresowani są w szczególności zakupem gruntów nieobciążonych prawem dzierżawy, gdyż z uwagi na wysoki stopień ochrony praw dzierżawcy w holenderskim ustawodawstwie, zakup gruntów dzierżawionym w istotnym stopniu ogranicza lub wręcz uniemożliwia ich szybkie wykorzystanie na potrzeby gospodarstwa rolnego nowego właściciela.

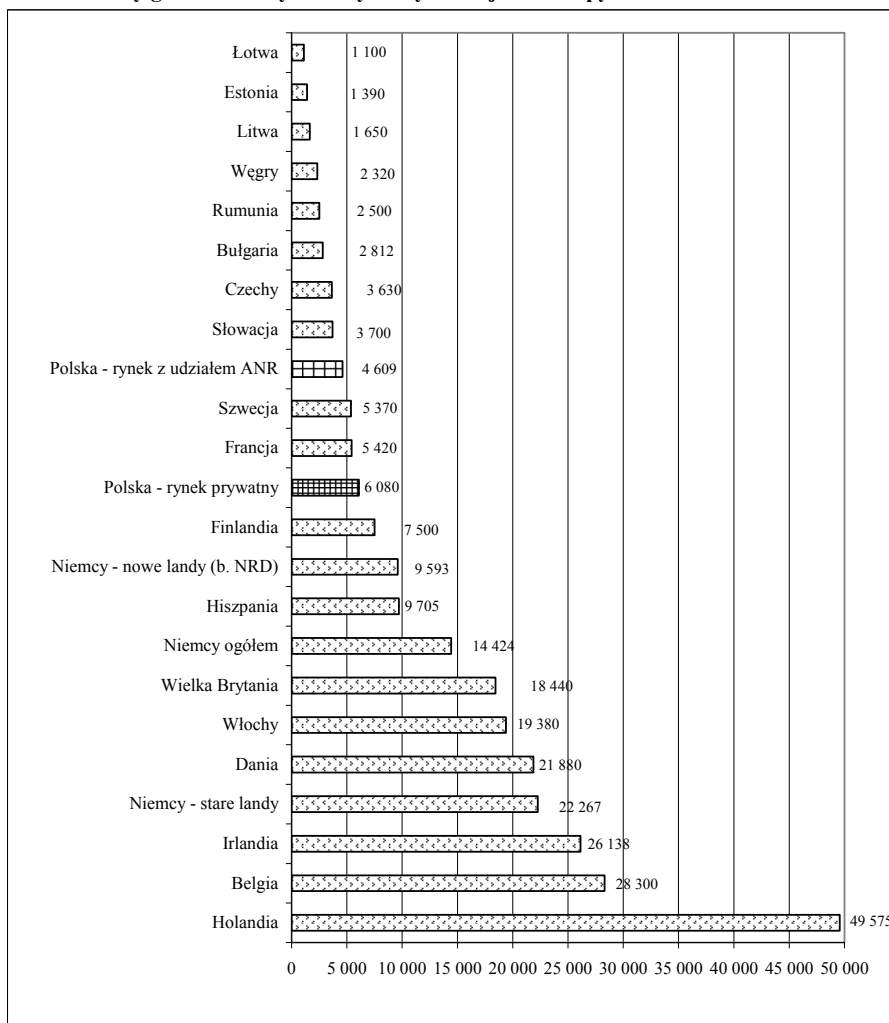
Wzrost popytu na produkty mleczarskie poza kraje UE, gdzie już obecnie kierowane jest 75% eksportu tych produktów z Holandii, zapowiedź zniesienia

kwot mlecznych w 2015 roku, i wzrastające ceny materiału hodowlanego, to sygnały świadczące o rozwoju produkcji w holenderskich gospodarstwach mlecznych i dalszego wzrostu cen gruntów rolnych w tym kraju. Holenderscy specjaliści rynku gruntów rolnych wskazują jednak na cykliczność tego procesu, gdzie po okresie wzrostu dochodzi do spadku cen gruntów rolnych. Długoletnie analizy rynku gruntów rolnych dowodzą, że takie cykle trwały zwykle 10 lat, co może wskazywać, że wkrótce należy oczekiwać zakończenia tendencji wzrostu cen gruntów rolnych w tym kraju.

## Irlandia

Kiedy po trzyletnim spadku średnia cena gruntu rolnego w Irlandii osiągnęła w 2010 roku 23930 euro/ha niektórzy z irlandzkich analityków gruntów rolnych zaczęli twierdzić, że jest to poziom ceny, od którego nastąpi wzrost jej wartości. Znalazło to potwierdzenie po wzroście ceny w 2011 roku o 3,8%. Również w 2012 roku, mimo trudnych warunków pogody w okresie wiosny, które

**Diagram 18.**  
Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w 2012 roku w euro/ha



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT, danych urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa, instytucji i agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami w analizowanych krajach.

obniżyły dochody irlandzkich rolników, średnia cena gruntów rolnych według oceny agencji konsultingu i handlu nieruchomościami rolnymi Knight Frank wyniosła 26138 euro/ha (o 5% więcej niż w 2011 roku). Ogółem na sprzedaż zaoferowano 16,6 tys. ha, z których w 181 rozstrzygniętych publicznych przetargach zmieniło właścicieli 4,9 tys. ha (3,8 tys. ha w 2011 roku). Spadek średniej ceny (o 5,3%) odnotowany został jedynie w grupie najmniejszych działek o przedziale wielkości od 8 do 20 ha. W grupie działek o powierzchni od 20 do 40 ha średnia cena wzrosła o 6,8%, a w grupie od 40 do 80 ha aż o 47%. Jak miało to miejsce w przypadku większości transakcji sprzedaży gruntów w minionych latach, w poszczególnych regionach kraju najwyższe cenione były grunty w hrabstwach Dublin, Kildare i Wicklow (wzrost średniej ceny

o 14,3%). Po wyłączeniu tych hrabstw z obliczeń średnia cena gruntu rolnego wzrosłaby w porównaniu do 2011 roku o 3%. W opinii analityków biura Knight Frank w 2013 roku należy spodziewać się wzrostu ceny gruntów rolnych na podobnym poziomie jak w 2012 roku w szczególności w przypadku transakcji obejmujących duże działki.

#### Wielka Brytania

W 2011 roku część brytyjskich analityków gruntów rolnych przewidywała dalszy wzrost cen gruntów rolnych z uwagi na wzrastające zakupy gruntów dokonywane przez aktywnych rolników prowadzących towarowe gospodarstwa rolne. Z informacji publikowanych przez agencję handlu nieruchomościami Savills, wynika, że średnia cena gruntu rolne-

go w Wielkiej Brytanii wyniosła 18440 euro/ha. Rok 2012 był kolejnym rokiem wzrostu cen gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii choć był to rok ekstremalnych zjawisk pogodowych, gdyż zaczął się suszą wiosenną, po której zaczęły padać ulewne deszcze uniemożliwiając wykonanie siewów w dogodnych terminach agrotechnicznych. Niższe zbiory doprowadziły do wzrostu cen zbóż zwłaszcza pszenicy i jęczmienia, co zachęciło niektórych rolników do rozszerzenia uprawy zbóż i zakupów gruntów przydatnych do ich uprawy. Ceny gruntów wzrosły również z uwagi na niższą podaż ziemi. O ile bowiem w 2011 roku na przetargach publicznych zaoferowane zostało do sprzedaży 63 tys. ha, to w 2012 roku 55 tys. ha (w tym 35 tys. ha w Anglii, 16 tys. ha w Szkocji i 4 tys. ha w Walii). Uwidoczniła się również bardzo wyraźnie



różnica cen na korzyść gleb najwyższej jakości. W Anglii takie grunty sprzedano po średniej cenie 23160 euro/ha, w Szkocji po 22830 euro/ha, a w Walii 21310 euro/ha. W Walii obok wyraźnego wzrostu cen gruntów dobrej jakości ceny gruntów gorszej jakości w tym zwłaszcza pastwisk spadały z uwagi na nieopłacalność chowu owiec. Było to spowodowane napływem tańszego importu jagnięciny i żywca owczego z Australii i Nowej Zelandii.

Analiza transakcji przeprowadzonych z udziałem Savills w okresie pierwszego półrocza 2013 roku wykazała, że do sprzedaży na przetargach publicznych zaoferowano o 4% gruntów mniej niż w tym samym okresie 2012 roku. Średnie cena gruntu ornego osiągnięta w rozstrzygniętych przetargach była wyższa o 6%. Tak samo jak w 2012 roku, 50% nabywców było osobami, które zakupiły grunty z zamiarem rozszerzenia rolniczej działalności gospodarczej, 20% traktowało zakup gruntu jako inwestycję, a pozostałe 30% kupiło potrzebne budynki mieszkalne i gospodarcze wraz z przynależnymi do nich gruntami.

#### Niemcy

W 2012 roku średnia cena gruntu rolnego sprzedawanego bez budynków i inwentarza w RFN wyniosła 14424 euro/ha i była o 6,9% wyższa niż w 2011 roku [12]. Cena gruntu rolnego w krajach związkowych (landach) zachodnich wyniosła 22267 euro/ha (wzrost o 8,6%) a w landach wschodnich 9593 euro/ha (wzrost o 8,5%). Właściciele zmieniło 106,4 tys. ha (o 8,3 tys. ha mniej niż w 2011 roku), w tym w landach zachodnich 40,5 tys. ha (mniej o 11,4%), a w landach wschodnich 65,9 tys. ha (mniej o 4,5%). Zawarto 45,3 tys. transakcji sprzedaży, z tego 30,4 tys. w starych i 14,9 tys. transakcji w nowych landach. Średnia powierzchnia gruntu przypadająca na jedną transakcję wyniosła 1,3 ha w zachodnich i 4,4 ha we wschodnich landach. Spośród landów zachodnich najwyższe średnie ceny gruntów odnotowano tradycyjnie w Nadrenii – Westfalii (32427 euro/ha) i Bawarii (31841 euro/ha),

najniższe zaś w Kraju Saary (9129 euro/ha) i Palatynacie Nadrenii (11141 euro/ha). W landach wschodnich najdrożej sprzedawany był grunt w Meklemburgii – Pomorzu Przednim (średnia cena 12675 euro/ha), najtaniej natomiast w Turyngii (średnio 6870 euro/ha). W okresie ostatnich pięciu lat widoczne jest przyspieszenie tempa wzrostu cen gruntów rolnych zarówno w zachodnich jak i we wschodnich landach Niemiec. Długim okresem stabilności cechował się zwłaszcza rynek gruntów rolnych w zachodnich landach Niemiec, gdyż średnia cena gruntów rolnych w latach 1997-2008 wynosiła tam od 16 tys. euro/ha do 17 tys. euro/ha, przy wahaniach +/- 500 euro/ha. Zdecydowany wzrost ceny gruntów rolnych na zachodzie Niemiec zaznaczył się od 2010 roku, kiedy roczne przyrosty ceny wynosiły około 2 tys. euro/ha. W nowych landach średnia cena gruntu rolnego w latach 1997-2002 wzrastała corocznie o około 200 euro/ha, okres 2003-2007 cechowała stabilizacja cen, a w latach 2008-2012 roczne przyrosty wartości ceny wynosiły około 1 tys. euro/ha.

#### Belgia i Dania

W liczącej 1,3 mln ha gruntów rolnych Belgii średnia cena gruntów rolnych zaczyna oscylować w granicach 30 tys. euro/ha [7]. W opinii pośredników handlu nieruchomościami rolnymi jest to cena za wysoka dla aktywnych rolników, stąd stanowią oni nieliczną grupę nabywców gruntów (około 10%). Grunty rolne kupowane są w ostatnich latach w większości przez przedsiębiorców i inne osoby zatrudnione w zawodach pozarolniczych. W tej sytuacji rolnicy stają się zazwyczaj dzierżawcami gruntów zakupionych przez osoby z zewnątrz. Tym samym belgijski rynek nieruchomości rolnych zdaje się dostarczać przykładu, że możliwe jest osiągnięcie – z obopólną korzyścią – konsensusu pomiędzy dysponującymi zasobami finansowymi nabywcami gruntów spoza rolnictwa a aktywnymi rolnikami jako dzierżawcami tych gruntów. W Belgii sprzedawane są obecnie jedynie gospodarstwa bez następców bądź gospodarstwa, które ogłosiły upadłość z powodów finansowych. Dotyczy to np.

gospodarstw chowu trzody chlewnej, gdyż w ciągu ostatnich dwóch lat ceny żywca wieprzowego spadły o 30%.

W 2012 roku w Danii zawarto 1250 transakcji na wolnorynkową sprzedaż nieruchomości rolnych po średniej cenie 21880 euro/ha i 236 transakcji na zbycie nieruchomości dla następcy rolnika (po średniej cenie 20400 euro/ha). Średnia wolnorynkowa cena gruntu rolnego spadła w porównaniu do ceny 2011 roku o 6,3% [4]. W opinii duńskich analityków rynku gruntów rolnych ceny gruntów zaczynają ulegać urealnieniu, gdyż kończy się okres taniego kredytu dla nabywców gruntów. Banki zaczęły prowadzić ostrożną politykę finansową i nie są skłonne, tak jak wcześniej miało to miejsce, udzielać kredytów licząc na ich zabezpieczenie hipoteczne wzrastającą wartością gruntu.

#### Francja

„Niespotykana stabilizacja” tak do roczny raport Krajowej Federacji SAFER ocenia wyniki sprzedaży gruntów rolnych we Francji w 2012 roku [8]. Średnia cena sprzedaży gruntów rolnych w tym roku wyniosła 5420 euro/ha różniąc się w granicach błędów statystycznego od ceny dla 2011 roku (5430 euro/ha). W szczególności spadły ceny gospodarstw specjalizujących się w produkcji zwierzęcej w tym zwłaszcza chowie bydła. Ogółem sprzedano 326 tys. ha gruntów rolnych, tj. o 4% mniej niż w 2011 roku. Już drugi rok z rzędu powierzchnia sprzedaży gruntów dzierżawionych przekroczyła wielkość sprzedaży gruntów nie będących w dzierżawie przy wzroście ceny sprzedaży dzierżawionych gruntów (z 3830 euro/ha w 2011 roku do 4060 euro/ha w 2012 roku).

Analitycy SAFER podają kilka powodów „ospałości” francuskiego rynku gruntów rolnych. Za pierwszy z nich uznają niechęć banków do udzielania kredytów na zakup gruntów. Część chętnych do nabycia gruntów wstrzymała się z ich zakupem z uwagi na niepewność co do kształtu WPR po 2014 roku i związaną z tym możliwością obniżenia poziomu

wsparcia dla rolnictwa. Z rynku wycofała się znaczna grupa nabywców pozarolniczych w związku z czym średnia cena działek rolnych sprzedawanych wraz z budynkami oraz gruntów wykorzystywanych na cele rekreacyjne spadła aż o 15%. Na tym tle wyróżniają się jedynie ceny plantacji winorośli, które sprzedano za średnią cenę 131,7 tys. euro/ha. Zdaniem analityków francuskiego rynku gruntów rolnych tak wysoką cenę plantacji uzasadnia globalny wzrost popytu na dobra luksusowe.

#### Włochy i Hiszpania

Według danych raportu Narodowego Instytutu Ekonomiki Rolnictwa (INEA) średnia cena gruntów rolnych we Włoszech w 2012 roku wyniosła 19380 euro/ha i nie uległa istotnej zmianie w porównaniu do ceny z 2011 roku [24]. Kryzys gospodarczy, trudności z utrzymaniem płynności finansowej w niektórych gospodarstwach oraz ograniczony dostęp do kredytów ograniczyły popyt na grunty rolne. Po raz pierwszy wyższe spadki cen odnotowano na terenach nizinnych, gdzie dotychczas tradycyjnie skoncentrowane były zakupy gruntów z uwagi na lepszą jakość gleb i korzystną infrastrukturę. Zmalała liczba chętnych – w tym cudzoziemców – na zakup całych gospodarstw rolnych. Wzrastającym popytem cieszyły się natomiast dzierżawy gruntów, których powierzchnia (łącznie z gruntami oddanymi w nieodpłatne użytkowanie) stanowiła blisko 40% ogólnego areалу włoskich gruntów rolnych.

W przeżywającej trudności ekonomicznej Hiszpanii (spadek PKB w 2012 roku o 1,6%, stopa bezrobocia 26,1%) średnia cena gruntu rolnego w porównaniu do 2011 roku zmniejszyła się z 10003 euro/ha do 9705 euro/ha (spadek o 3,25%) [9]. Zdecydowanie spadły ceny sadowi owocowych założonych na gruntach nawadnianych (o 25,7%) oraz gruntów z sadami oliwnymi (o 20,1%). Średnia cena gruntów spadła w 13 spośród 17 regionów Hiszpanii przy czym zdecydowanie najwyższy spadek ceny odnotowano w regionie Kantabрії (o 32,7%). Głównie z powodu utrzymują-

cego się od 2007 roku kryzysu na rynku nieruchomości i recesji gospodarczej potaniały również tradycyjnie najdroższe w Hiszpanii grunty rolne na Wyspach Kanaryjskich. Średnia cena tych gruntów w 2012 roku wyniosła 59153 euro/ha podczas, gdy w 2011 roku osiągnęła poziom 61814 euro/ha.

#### Szwecja i Finlandia

W Szwecji średnia cena gruntów rolnych w 2012 roku wyniosła 5370 euro/ha (o 2% mniej niż w 2011 roku). Średnia cena gruntów ornych wyniosła 7230 euro/ha, a pastwisk 2660 euro/ha [22]. Warunki klimatyczno-glebowe Szwecji wpływają na ekstremalne wahania poziomu cen gruntów w zależności od ich położenia na terytorium kraju. Najdrożej sprzedawane są grunty na równinach wyspiarskiej Gotlandii, gdzie średnia cena gruntu ornego wyniosła 16850 euro/ha, a użytków zielonych 6430 euro/ha. Takie ceny stanowią odpowiednio równowartość 10 ha gruntu ornego lub pastwiska kupowanego na północy Szwecji. Od prawie 10 lat ceny gruntów w Szwecji wykazują umiarkowaną tendencję wzrostu, na którą mają głównie wpływ dobre rokowanie wzrostu cen produktów rolnych, zmiany w WPR po 2005 roku oraz relatywnie niskie oprocentowanie kredytów na inwestycje w gospodarstwach rolnych.

W ocenie autorów raportu o rynku nieruchomości gruntowych w 2012 roku w Finlandii grunty rolne cieszą się nadal dużym popytem, a średnia cena z wszystkich transakcji wyniosła 7500 euro/ha (tylko o 1,8% mniej niż w 2011 roku) [6]. Najdrożej sprzedawano grunty na terenach Finlandii południowo-wschodniej (12100 euro/ha), najtaniej w Laponii (1550 euro/ha).

#### Litwa, Łotwa i Estonia

W 2012 roku średnia cena gruntów rolnych na Litwie wzrosła o 11,5% osiągając poziom 1650 euro/ha [11]. W minionym roku kupowano więcej gruntów o niższej wartości bonitacyjnej, stąd średnia cena ziemi o niskiej wartości

rolniczej wzrosła o 43%, podczas, gdy ceny gruntów o wysokiej i najwyższej wartości wzrosły odpowiednio o 25 i 28%. W przygranicznym okręgu olickim najtańszy w tym czasie grunt rolny na Litwie kupowano za cenę od 1130 do 1420 euro/ha, podczas gdy w sąsiadującym z Litwą województwie podlaskim prywatne grunty orne sprzedawane były za średnią cenę 6100 euro/ha a państwowe grunty rolne za cenę 3530 euro/ha.

W 2012 roku na Litwie zmieniło właściciela 224 tys. ha gruntów rolnych w tym 174 tys. ha gruntów prywatnych. Było to tylko o 3,6% mniej niż w 2006 roku, w którym w dotychczasowej historii sprzedaży gruntów rolnych na Litwie sprzedano najwięcej gruntów. Pierwszym powodem większego popytu na grunty był relatywnie wysoki na tle innych państw UE wskaźnik wzrostu PKB Litwy, który w 2012 roku wyniósł 3,7%. Nabywcy gruntów brali również pod uwagę fakt, że Komisja Europejska zgodziła się na stosowanie wsparcia z budżetu państwa do zakupów państwowych gruntów rolnych tylko do końca 2013 roku. Litwscy rolnicy, ale również i osoby spoza sektora rolnego, podejmowali decyzje o nabywaniu gruntów mając na uwadze zakończenie z dniem 30 kwietnia 2014 roku okresu przejściowego na nabywanie gruntów rolnych przez obywateli i osób prawnych z innych państw członkowskich UE.

Na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku na Litwie rozpoczęty został proces przywracania (restytucji) praw do mienia rolnego w trakcie którego zwracano grunty rolne byłym właścicielom. Organem administracji państwowej odpowiedzialnym za przeprowadzenie procesu restytucji oraz zagospodarowania gruntów rolnych skarbu państwa jest Krajowa Służba Ziemska (lit. Nacionalinés Žemės Tarnybai – NZT). Do połowy 2013 roku przywrócono prawo do własności do 98,9% areалу, do którego zgłoszili udokumentowane roszczenia ich byli właściciele lub spadkobiercy. Grunty, do których nie zgłoszono roszczeń w ustawowym terminie zostały przejęte na rzecz skarbu państwa do zasobu NZT. Na dzień 1 lipca 2013 roku w zasobie NZT pozostało 662

tys. ha gruntów rolnych, z których 233 tys. ha dzierżawiły osoby fizyczne, a 52 tys. osoby prawne. Ponadto 100 tys. ha gruntów zasobu NZT oddał w tymczasowe użytkowanie. Aktualnie wnioski na zakup 442 tys. ha złożyło 27,5 tys. osób (w tym 630 osób prawnych).

Łotewski rynek nieruchomości odczuwa jeszcze skutki kryzysu jaki dotknął gospodarkę tego kraju w 2008 roku, jednak grunty rolne sprzedają się tam dobrze, co w znacznej części uzasadnia ich relatywnie niska cena (średnio 1100 euro/ha w 2012 roku). Według dorocznego raportu Łotewskiej Służby Ziemskiej tradycyjnie najwyższe ceny (1600 euro/ha) płacono za grunty rolne w historycznej krainie Łotwy Semigalii w centrum kraju a najmniej (600 euro/ha) w Łatgalii na wschodzie Łotwy. Łotwa podobnie jak Litwa uzyskała zgodę Komisji Europejskiej na przedłużenie do 30 kwietnia 2014 roku okresu przejściowego na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców z innych krajów UE.

W znacznej liczbie gospodarstw rolnych w Estonii prowadzona jest jednocześnie gospodarka leśna ale według opinii ekspertów agencji wyspecjalizowanych w sprzedaży takich nieruchomości coraz więcej inwestorów spoza rolnictwa kupuje wyłącznie grunty rolne [5]. Średnia cen gruntu rolnego w Estonii w 2012 roku wyniosła 1390 euro/ha, ale grunty dobrej jakości o „optymalnym” obszarze około 10 ha osiągały ceny od 2000 do 3000 euro/ha. Nabywanie takich gruntów i wydzierżawianie ich rolnikom stało się w Estonii w ostatnich latach alternatywą do inwestowania w akcje. W opinii estońskich analityków rynków gruntów rolnych jednym ze sposobów ograniczenia tego procederu byłoby uruchomienie programu preferencyjnych kredytów na zakup gruntów rolnych przez aktywnych rolników. Uważają oni również, że obecny system płatności bezpośrednich sprzyja spekulacji gruntami rolnymi i wymaga zmian. W związku z zakończeniem okresu przejściowego również w Estonii dokonano w marcu 2012 roku nowelizacji przepisów o nabywaniu nieruchomości, w których skład wchodzi nieruchomości rolne i leśne. Wymienione przepisy

nie zawierają ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli Estonii oraz państw członkowskich EOG i OECD. Osoby prawne z wymienionych państw mogą natomiast nabyć bez ograniczeń do 10 ha nieruchomości rolnych i leśnych. Ponadto osoba prawna ubiegająca się o zakup takich nieruchomości musi udokumentować, że w ciągu co najmniej 3 lat poprzedzających zakup prowadziła rolniczą lub leśną działalność gospodarczą. W przypadku gdy zamierza przekazać zakupioną nieruchomość w użytkowanie osoby trzeciej musi uzyskać na to zgodę starosty powiatu.

### Czechy i Słowacja

W Czechach i na Słowacji funkcjonują dwa systemy stanowienia cen gruntów rolnych. Pierwszy, urzędowy stosowany jest głównie do ustalania wymiaru podatku od nieruchomości rolnych, obliczania rekompensat za grunty utracone, wyceny wartości sprzedawanych gruntów państwowych oraz wymian gruntów w trakcie realizowanych projektów komasacji. Tabela wycen wartości gruntów w tym systemie dla poszczególnych rejonów katastralnych jest okresowo aktualizowana na bazie zmian tzw. ekologicznych jednostek bonitacji gleby, wskaźników wzrostu rynkowych cen gruntów oraz kształtowania się kosztów i wartości produkcji

W 2012 roku administracyjnie ustalona, średnia cena 1 hektara gruntu rolnego w Czechach wynosiła 62,3 tys. koron czeskich, tj. 2480 euro/ha [3]. Badania przeprowadzone przez Czeski Instytut Badawczy Rolnictwa wykazały, że ukształtowana w wyniku popytu i podaży średnia cena rynkowa na grunty z zamiarem ich wykorzystania w terminie średniokresowym na cele rolne wyniosła 3630 euro/ha. W latach 1996-2011 znaczny wpływ na wysokość rynkowej ceny gruntów rolnych miała sprzedaż gruntów z Czeskiego Państwowego Funduszu Ziemi. Obecnie Fundusz posiada tylko 10% gruntów z przejętych do jego zasobu 600 tys. ha państwowych gruntów rolnych.

W 2012 roku zdecydowana większość bo 86% gruntów rolnych w Czechach była w posiadaniu osób fizycznych przy czym 76% tych gruntów rolnych było użytkowane w formie dzierżaw, a 75% dzierżawców było osobami prawnymi.

W 2011 roku w Czechach uległ zakończeniu okres przejściowy na nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców z innych krajów UE i czeskie władze nie ubiegały się o przedłużenie tego okresu. Ministerstwo Rolnictwa stwierdza, że zakończenie okresu przejściowego nie spowodowało nadmiernego wykupu gruntów rolnych przez cudzoziemców z tych krajów, gdyż szereg realiów rynkowych redukuje efekt relatywnie niskich cen gruntów. Inwestorzy zagraniczni nie są zainteresowani zakupem małych działek gruntów, a takie są najczęściej oferowane. Z kolei możliwość zakupu całych gospodarstw rolnych ogranicza ich niska podaż.

Administracyjnie ustalona cena gruntu rolnego na Słowacji wynosiła w 2012 roku, w zależności od rejonu katastralnego, od 600 do 12000 euro/ha. Z badań przeprowadzonych przez Słowacki Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej wynika, że rynkowa cena gruntów ornych na terenie wybranych powiatów na Słowacji wyniosła w tym czasie średnio 3700 euro/ha. Zgodnie z zapisami traktatu akcesyjnego Słowacja mogła utrzymać przez okres przejściowy, wynoszący siedem lat od daty jej przystąpienia do UE w 2004 roku, zakaz nabywania gruntów rolnych przez osoby fizyczne i prawne z innych państw członkowskich UE. Na wniosek władz słowackich decyzją Komisji Europejskiej okres ten został przedłużony do 30 kwietnia 2014 roku. Dotychczas brak jest informacji wskazujących, że w związku z bliskim terminem zakończenia okresu przejściowego, słowackie władze zamierzają dokonać zmian w dotychczasowych przepisach o nabywaniu gruntów rolnych. Jednocześnie ministerstwo rolnictwa zamierza podjąć prace legislacyjne nad nowymi uregulowaniami prawnymi normującymi obrót działkami przydomowymi. W opinii ministerstwa w blisko 40% transakcji sprzedaży takich działek nie

określono dalszego przeznaczenia tych gruntów, co może oznaczać, że nowi właściciele nabyli je na cele nierolnicze. Według danych spisu rolnego z 2010 roku powierzchnia takich działek użytkowanych jako ogrody przydomowe wynosiła 76,6 tys. ha co stanowiło 4% ogółu użytkowanych gruntów rolnych.

## Rumunia i Bułgaria

Rumunia z arealem 14,7 mln ha użytków rolnych należy do grupy pięciu państw UE o największych zasobach gruntów rolnych ale o bardzo niekorzystnej strukturze wielkości gospodarstw, z których 70% nie przekracza powierzchni 2 ha. Po zmianie systemu ekonomicznego do prywatnych gospodarstw rolnych powróciło wielu członków rodzin sprzedawanych poza rolnictwem. Zgodnie z traktatem akcesyjnym Rumunii z UE, firmy (osoby prawne) z krajów członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego zarejestrowane i mające siedzibę w Rumunii mogą nabywać grunty rolne niezależnie od wielkości zagranicznego udziału w kapitale firmy. Według danych rumuńskiego ministerstwa rolnictwa firmy o kapitale zagranicznym posiadają obecnie 710 tys. ha, tj. 5,1% ogółu rumuńskich gruntów rolnych. Średnia cena gruntów rolnych w Rumunii (2500 euro/ha w 2012 roku) nie odbiega istotnie od poziomu cen w większości innych, nowych krajów UE [19]. Jest to niska cena dla firm z kapitałem zagranicznym, lecz zbyt wysoka dla rodzimych rolników. Przy braku dostępnych kredytów rolnicy nie są w stanie nabyć gruntów z własnych oszczędności. Ponadto niektórzy z właścicieli nowopowstałych gospodarstw nie byli w stanie zagospodarować otrzymanych gruntów stąd ocenia się, że około 1,3 mln ha rumuńskich gruntów rolnych to grunty nieużytkowane. Posiadacze takich gruntów decydują się najczęściej na ich sprzedaż.

Według oceny bułgarskiego ministerstwa rolnictwa w 2012 roku sprzedano w tym kraju 150 tys. ha gruntów rolnych po średniej cenie 2812 euro/ha [1]. Połowa transakcji to sprzedaże na ryn-

ku wtórnym za jaki w Bułgarii uważa się odsprzedaż gruntów zakupionych uprzednio od osób, które otrzymały grunty w trakcie rozpoczętego na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku procesu restytucji. Posiadaczami gruntów stało się wówczas 10 mln obywateli Bułgarii przy średniej wielkości otrzymanej działki wynoszącej 0,6 ha. Po ponad dwudziestu latach procesu komasacji i koncentracji gruntów, średnia wielkość gospodarstwa w tym kraju wynosi 10 ha UR. W Bułgarii zachodzi proces koncentracji ziemi skupowanej, a po jej skomasowaniu odsprzedawanej przez wyspecjalizowane fundusze inwestycyjne. Cena jednostkowa gruntów po ich skomasowaniu jest niekiedy 3-4 razy wyższa niż w przypadku zakupu rozdzielonych działek gruntowych [1]. W 2012 roku jeden z najwcześniej założonych w Bułgarii funduszy inwestycyjnych Advance Terrafund REIT odsprzedał w ten sposób 7,7 tys. ha po średniej cenie 4500 euro/ha. Procesowi koncentracji gruntów towarzyszył proces polaryzacji bułgarskich gospodarstw rolnych. Dane spisu rolnego z 2010 roku wykazały bowiem, że choć gospodarstwa indywidualne osób fizycznych stanowiły 98% ogółu gospodarstw, to w ich użytkowaniu było 33% gruntów rolnych. Dwukrotnie więcej gruntów użytkowało pozostałe 2% gospodarstw, w których zdecydowaną większość stanowiły gospodarstwa zarządzane przez spółki prawa handlowego. Spółki koncentrują jednak grunty nie w drodze zakupu, lecz głównie poprzez ich dzierżawę od beneficjentów restytucji. Według oficjalnych danych około 80% ogółu bułgarskich gruntów rolnych to grunty dzierżawione.

## Węgry

W 2012 roku na Węgrzech przy średniej cenie gruntu rolnego w wysokości 2320 euro/ha wzrosła liczba transakcji sprzedaży (o 8%) i przeciętny areal sprzedawanej działki gruntu (o 5%). Ogółem sprzedano 136 tys. ha, tj. 2,5% ogółu użytkowanych gruntów rolnych. Powierzchnia gruntów rolnych będących w użytkowaniu osób prawnych wynosiła 2119 tys. ha (40%), a powierzchnia gruntów użytkowanych przez gospodar-

stwa indywidualne 2519 tys. ha (47%). Pozostałe 700 tys. ha (13%) określone zostały w raporcie Centralnego Urzędu Statystycznego Węgier jako „grunty niezidentyfikowanych gospodarstw”.

W związku z upływem z dniem 30 kwietnia 2014 roku terminu zakończenia okresu przejściowego na zakup gruntów rolnych przez cudzoziemców z innych krajów UE, parlament Węgier uchwalił przepisy zmieniające dotychczasowe zasady nabywania gruntów rolnych w tym kraju [23]. Ustawa o obrocie gruntami rolnymi i leśnymi (dalej ustawa), uchwalona przez węgierski parlament w dniu 21 czerwca 2013 roku wejdzie w życie w czterech fazach począwszy od grudnia 2013 roku do maja 2014 roku. Przepisy ustawy pozwalają na kupno gruntów rolnych przez obywateli innych państw członkowskich UE na tych samych warunkach co obywatele Węgier natomiast obcokrajowcy spoza UE nie będą mogli nabywać gruntów rolnych na Węgrzech. Maksymalny obszar gruntów użytkowanych przez jeden podmiot ograniczony zostanie do 1200 ha (obecnie 2500 ha). Użytkowana powierzchnia może zostać powiększona do 1800 ha jeśli wspomniany podmiot prowadzi chów wypasowy zwierząt, produkcję zbóż lub produkcję nasiennej.

Maksymalny obszar gruntów rolnych i leśnych posiadanych na własność pozostaje bez zmian i wynosi nadal 300 ha. Podmiotami uprawnionymi do nabycia ziemi na własność będą krajowe osoby fizyczne oraz obywatele UE, kościoły, instytucje finansowe podlegające mocy ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, samorządy lokalne oraz państwowy Narodowy Fundusz Ziemi. Celem nabycia ziemi, krajowe osoby fizyczne oraz obywatele UE muszą spełnić następujące kryteria:

- posiadać wykształcenie rolnicze lub leśne;
- lub:
- prowadzić od trzech lat (w sposób udokumentowany) działalność rolniczą lub leśną na terenie Węgier, we własnym imieniu i na własne ryzyko;
  - lub być członkami spółdzielni produkcyjnej (posiadającymi co najmniej

25% jej udziałów i wnoszącymi osobisty wkład pracy) zarejestrowanej na Węgrzech i prowadzącej działalność rolniczo-leśną.

Osoby nie spełniające wymienionych kryteriów będą mogły nabyć maksymalnie do 1 ha powierzchni gruntów. Dla ważności aktu nabycia ziemi, jak i zawarcia umowy dzierżawy (na maksymalny okres do 20 lat), konieczne będzie uzyskanie zezwolenia wydawanego przez departament rolny urzędu wojewódzkiego. Celem wydania zezwolenia urząd obowiązany jest do zasięgnięcia opinii nowopowstałych lokalnych komitetów ziemskich (LKZ) jakimi są organy przedstawicielskie rolników i spółdzielców, powstałe w obrębie granic administracyjnych danego samorządu lokalnego. Opinia komitetów ma charakter doradczy i nie jest wiążąca dla postępowania urzędu w sprawie wydania zezwolenia.

#### Chorwacja

Rolnictwo Chorwacji, która stała się z dniem 1 lipca 2013 roku 28 państwem członkowskim UE ma obecnie 3% udziału w tworzeniu krajowego PKB i zatrudnia blisko 11% ogółu ludności zawodowo czynnej. Powierzchnia chorwackich użytków rolnych wynosi 2,7 mln ha, z czego 50% to trwałe użytki zielone (głównie pastwiska). Według danych Krajowego Urzędu Statystycznego w 2010 roku w Chorwacji prowadziło działalność rolniczą 233 tys. zarejestrowanych, prywatnych gospodarstw rolnych, w tym 230,7 tys. gospodarstw rodzinnych i 2,3 tys. gospodarstw osób prawnych. Gospodarstwa rodzinne użytkowały 1103 tys. ha, a gospodarstwa osób prawnych 213 tys. ha gruntów rolnych. Średnia wielkość zarejestrowanego gospodarstwa rodzinnego wynosiła 4,7 ha, a gospodarstwa użytkowanego przez osobę prawną 87 ha. Z bilansu użytkowania gruntów wynika, że około 900 tys. ha gruntów rolnych (głównie pastwisk) nie jest obecnie użytkowane.

Po ogłoszeniu niepodległości w 1991 roku w Chorwacji rozpoczęło przywracanie prywatnej własności gruntów rolnych.

Były one sprzedawane, dzierżawione lub oddawane w użytkowanie w drodze przetargów publicznych prowadzonych przez lokalne władze samorządowe pod nadzorem ministerstwa rolnictwa. Przepisy dopuszczały też sprzedaż państwowego gruntu rolnego bez przetargu o ile strona kupująca przedstawiła dowody, że przemawia za tym interes państwa. Zagraniczne osoby fizyczne i prawne nie mogły kupować gruntów rolnych, lasów i terenów leśnych.

Zgodnie z zapisami traktatu akcesyjnego przez okres przejściowy siedmiu lat Chorwacja może utrzymać w mocy ograniczenia dotyczące nabywania gruntów rolnych przez obywateli innego państwa członkowskiego UE, oraz obywateli innych państw będących stroną porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG). Te same ograniczenia dotyczą spółek osób prawnych utworzonych zgodnie z prawem innego państwa członkowskiego UE lub państwa – strony porozumienia EOG. Jednocześnie – od daty akcesji rolnicy indywidualni – obywatele innego państwa członkowskiego UE, którzy chcą osiedlić się i zamieszkać w Chorwacji nie podlegają w zakresie nabywania gruntów rolnych innym przepisom niż obywatele chorwaccy. Przed upływem trzeciego roku następującego po dniu przystąpienia Chorwacji do UE, Komisja Europejska dokona przeglądu chorwackiego rynku gruntów rolnych. Biorąc pod uwagę wyniki przeglądu Rada Europejska może wówczas zdecydować o skróceniu lub zakończeniu okresu przejściowego.

W kwietniu 2013 roku Chorwacja dokonała kolejnej nowelizacji ustawy o gruntach rolnych [2]. Obecnie we władaniu państwa jest 890 tys. ha gruntów, z których według szacunków około 50% to grunty nieuprawiane. Grunty te po ich podziale na grunty nieprzydatne do produkcji rolnej oraz grunty rolne odłogowane zostaną przejęte do Funduszu Ziemi (FZ) zarządzanego przez, powołaną w 2009 roku, Agencję Ziemską (PAZ). Kwalifikacja działek gruntowych do wymienionych katego-

rii gruntów przeprowadzona zostanie przez komisje złożone ze specjalistów rolnictwa, geodezji oraz prawa rolnego. Do FZ trafią również grunty skupowane przez PAZ na wolnym rynku oraz grunty wymieniane przez Agencję z prywatnymi właścicielami w trakcie realizacji projektów komasacji gruntów.

Podstawową formą zagospodarowania państwowych gruntów rolnych będzie dzierżawa, gdyż jedynie w wyjątkowej sytuacji państwowe grunty rolne mogą być sprzedawane przez PAZ na przetargach publicznych. Przepisy dopuszczają również, w szczególnych przypadkach, sprzedaż przez PAZ państwowego gruntu rolnego bez przetargu po cenie ustalonej przez Agencję. Do bezpośredniej sprzedaży takich gruntów może dojść np. w przypadku, gdy działka państwowego gruntu graniczy z działką ubiegającego się o zakup tego gruntu, gdy na zakupionym gruncie nabywca zamierza wybudować obiekty gospodarskie lub gdy za zawarciem transakcji sprzedaży przemawia interes państwa. Powierzchnia gruntu będącego przedmiotem transakcji sprzedaży bez przetargu jest ograniczona do 2 ha na obszarze kontynentu i 0,2 ha na wybrzeżu.

Obowiązująca ustawa zakłada, że państwowe grunty rolne oraz grunty pod wodami wydzierżawiane będą na okres 50 lat w drodze publicznego przetargu ofert. Przetargi przeprowadzać będą komisje składające się ze specjalistów nominowanych przez PAZ z udziałem przedstawicieli lokalnych władz samorządowych z jednostki administracyjnej, na terenie której położona jest wydzierżawiana nieruchomość. Każdy uczestnik przetargu musi załączyć do swojej oferty szczegółowy program zagospodarowania wydzierżawionej nieruchomości obejmujący m.in.: rodzaje roślin, które zamierza uprawiać na dzierżawionym gruncie, wyposażenie w sprzęt techniczny, zamiary inwestycyjne, plan stworzenia nowych miejsc pracy, możliwości zapewnienia rynku zbytu dla swoich produktów, określić wpływ prowadzonej produkcji na środowisko naturalne oraz przedłożyć biznes

plan przedsięwzięcia realizowanego na dzierżawionym gruncie.

Za priorytetowe grupy uczestników przetargów ustawa uznaje rolników indywidualnych i członków spółdzielni produkcji rolnej, a wśród osób prawnych spółdzielnie produkcji rolnej.

Ocena funkcjonowania rynków gruntów rolnych w analizowanych państwach UE pozwala na sformułowanie opinii, że w 2012 roku w większości ocenianych krajów miały miejsca ograniczenia w podaży gruntów rolnych, co prowadziło do wzrostu ich ceny. W krajach o dotychczas relatywnie dużym popycie

na grunty rolne ze strony osób spoza rolnictwa uwidoczniło się osłabienie tego trendu przy wzrastającym jednocześnie udziale aktywnych rolników w zbiorowości nabywców ziemi. Polska zachowała pozycję lidera wzrostu cen gruntów rolnych w grupie nowych państw członkowskich UE.

## BIBLIOGRAFIA

- [1] Bułgaria; [http://www.bulland.org/sites/default/files/BG%20Agri%20Land%20Market\\_0.pdf](http://www.bulland.org/sites/default/files/BG%20Agri%20Land%20Market_0.pdf)
- [2] Chorwacja; *Zakon o poljoprivrednom zemljištu*. Narodne novine, broj 39/13. Zagreb 2013.
- [3] Czechy; <http://farmy.cz/cena-pudy/>
- [4] Dania; <http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=EJEN77&P>
- [5] Estonia; <http://www.e24.ee/1204848/hinda-minev-pol-lumaa-meelitab-ligi-arimehi>
- [6] Finlandia; *National Land Survey of Finland. Prices 2013*. Helsinki/Helsingfors 2013.
- [7] Flandria, Walonia; [http://www.vilt.be/Piet\\_Brysse\\_t\\_Boerenhuys\\_Danny\\_De\\_Pauw\\_Agro\\_Vastgoed\\_en\\_Geert\\_Vanhove\\_VANHOVE\\_vastgoed\\_adv\\_i\\_Wie\\_gaat\\_met\\_landbouwgrond\\_en\\_hoeves\\_aan\\_de\\_haal](http://www.vilt.be/Piet_Brysse_t_Boerenhuys_Danny_De_Pauw_Agro_Vastgoed_en_Geert_Vanhove_VANHOVE_vastgoed_adv_i_Wie_gaat_met_landbouwgrond_en_hoeves_aan_de_haal)
- [8] Francja; *Les prix des terres libres stagnent, à 5.420 €/ha*. La France Agricole, 5/2013.
- [9] Hiszpania; *Encuesta de Precios de la Tierra 2012. Principales Resultados*. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Julio 2013.
- [10] Holandia; *Grondprijzmonitor 2012*. Dienst Landelijk Gebied. Juli 2013.
- [11] Litwa; <http://www.agrowill.lt/pl/agromedia/rynek-ziemi-w-2012-r>
- [12] Niemcy; *Land-und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2012*. Fachserie 3, Reihe 2.4. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013.
- [13] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Dz.U. z 2004 r. Nr 167 poz. 1758 z późn. zm.
- [14] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Dz.U. z 2012 r. poz. 803.
- [15] *Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2012 r.* ANR, Warszawa 2013.
- [16] *Realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, materiały pokonferencyjne, Warszawa, 13 grudnia 2004, Fundacja Programów Pomocy dla Rolnictwa 2005,
- [17] *Rolnictwo w 2012 r.* GUS. Warszawa 2013.
- [18] Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym Dz.U. z 2009 r. Nr 93 poz. 766.
- [19] Rumunia; <http://www.dtzresearch.ro/investment-market-update-agricultural-land-investment-romania-2012-46.html>
- [20] Sikorska A. *Obrót ziemią a przemiany agrarne w indywidualnym rolnictwie*, Zagadnienia Ekonomiki Rolnej nr 1, IERiGŻ-PIB Warszawa 2013,
- [21] Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2012 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
- [22] Szwecja; *Sveriges Officiella Statistik. Agricultural Land Prices 2012*, [www.jordbruk.sverket.se/.../Priser%20och%20prisind...](http://www.jordbruk.sverket.se/.../Priser%20och%20prisind...)
- [23] Węgry; *Biuletyn Ekonomiczny nr 7/2013*. Wydział Promocji, Handlu i Inwestycji Ambasady RP w Budapeszcie.
- [24] Włochy; *Agricoltura Italiana Online 2.08.2013*. Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali.

## WARUNKI PRENUMERATY

Prenumerata realizowana przez Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB.

Zamówienia na prenumeratę w wersji papierowej i na e-wydania można składać bezpośrednio na stronie <http://ierigz.waw.pl/publikacje>.

Ewentualne pytania prosimy kierować na adres e-mail: [dw@ierigz.waw.pl](mailto:dw@ierigz.waw.pl) lub kontaktując się telefonicznie - Barbara Walkiewicz, tel.: 22 50 54 685 lub faks: 22 50 54 636 w godzinach 8:00-16:00.

Prenumeratę pojedynczych egzemplarzy prowadzi Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB, 00-002 Warszawa, ul. Świętokrzyska 20 (wejście od ul. Szkolnej 2/4) pokój numer 3.

Zamówienia na prenumeratę prosimy przysyłać na adres:

- Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy, Dział Wydawnictw, ul. Świętokrzyska 20
- e-mail: [dw@ierigz.waw.pl](mailto:dw@ierigz.waw.pl)

# Druk i usługi poligraficzne dostosowane do Twoich potrzeb!

Wykorzystujemy nowoczesne systemy druku cyfrowego dające wierne odwzorowanie obrazu, pozwalające w krótkim czasie na druk czarno-białych i barwnych materiałów w najwyższej jakości.

W naszej ofercie znajdują Państwo **usługi drukarni** (wizytówki, ulotki, papiery firmowe, foldery, broszury, książki, gazetki reklamowe, plakaty, materiały szkoleniowe, nadruki na kopertach, widokówki, zaproszenia, identyfikatory, dyplomy, etykiety, naklejki) jak i cały wachlarz **usług intrologatorskich**.

Zaproponujemy indywidualną wycenę i dobór najlepszej techniki wydruku, aby otrzymany finalny produkt cechował się najlepszą jakością i atrakcyjną ceną.

**Zapraszamy do korzystania z naszych usług**

Dział Wydawnictw  
ul. Szkolna 2/4

tel. (22) 50 54 520, (22) 50 54 430  
fax (22) 50 54 636, e-mail: [dw@ierigz.waw.pl](mailto:dw@ierigz.waw.pl)

ISBN 978-83-7658-448-5



9 788376 584485 >

## EGZEMPLARZ BEZPŁATNY

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