



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA  
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ  
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



KRAJOWY OŚRODEK  
WSPARCIA ROLNICTWA



MINISTERSTWO ROLNICTWA  
i ROZWOJU WSI

NR  
21

# RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISBN 978-83-7658-770-7

ISSN 1505-9979

## ANALIZY RYNKOWE

Redakcja naukowa  
Alina Sikorska



GRUDZIEŃ 2018





INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA  
I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ  
PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY

# Rynek Ziemi Rolniczej stan i perspektywy

Praca zbiorowa pod redakcją naukową  
prof. dr. hab. Aliny Sikorskiej

Autorzy:

Bogdan Buks  
Tadeusz Chrościcki  
Bożena Karwat-Woźniak  
Bogdan Podgórski  
Alina Sikorska  
Marzena Trajer  
Andrzej Zadura  
Anna Zając-Plezia



ROLNICTWO POLSKIE I UE 2020+  
WYZWANIA, SZANSE, ZAGROŻENIA, PROPOZYCJE

Warszawa 2018

RADA PROGRAMOWA ROLNICZYCH ANALIZ EKONOMICZNYCH:

Marian Borek (przewodniczący)  
Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący)  
Piotr Szajner (redaktor naczelny)  
Krystyna Świetlik (sekretarz redakcji)  
Tadeusz Chrościcki  
Barbara Domaszewicz  
Stanisław Kowalczyk  
Bogdan Podgórski  
Iwona Szczepaniak  
Marzena Trajer  
Maria Zwolińska

KOMITET REDAKCYJNY:

Andrzej Kowalski, Ewa Machowina, Piotr Szajner, Krystyna Świetlik, Marzena Trajer,  
Maria Zwolińska

Tłumaczenie reasumpcji – Summa Linguae S.A.

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: 1000 egz. Ark. wyd. 8,2

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

## *Spis treści*

Reasumpcja	3
Summary	6
Récapitulatif	9
Reassumption	12
Реасумпция	15
I. Uwarunkowania makroekonomiczne	19
II. Uwarunkowania w obrocie gruntami rolnymi	20
III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa	22
IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych	26
V. Ceny ziemi rolniczej	37
VI. Dzierżawa gruntów rolnych	45
VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom	60
VIII. Rynek ziemi rolniczej w wybranych państwach europejskich	66
Bibliografia	75
Informacja o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa	76

\*\*\*

*ze względu na elektroniczną formę przetwarzania danych w przypadku niektórych wyliczeń  
- z tytułu zaokrągleń - mogą wystąpić różnice*

\*\*\*



Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 2 w temacie II  
pt. „**Polaryzacja społeczna a stabilność ekonomiczna  
w procesach rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich**”  
Programu Wieloletniego IERiGŻ-PIB  
nt. „**Rolnictwo polskie i UE 2020+. Wyzwania, szanse, zagrożenia, propozycje**”

## REASUMPCJA

Rok 2017 był pierwszym pełnym okresem, w którym obrót nieruchomościami rolnymi odbywał się w oparciu o regulacje prawne wprowadzone ustawą z 14 kwietnia 2016 roku, zwiększającą instytucjonalną kontrolę nad rynkiem ziemi rolniczej. Nowe, ujednolicone zasady dotyczyły mieszkańców kraju i obywateli państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej UE i określały wymogi, jakie muszą zostać spełnione przy nabywaniu ziemi rolniczej w Polsce. Ustanowiono również pięcioletni okres karencji na zakup gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, preferując jego dzierżawę.

W 2017 roku liczba zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi rolniczej wynosiła 57,5 tys., co oznacza, że takich transakcji było o 17,6% mniej niż w roku poprzednim. Odnotowany po raz kolejny spadek był konsekwencją zmniejszenia liczby transakcji kupna-sprzedaży na rynku prywatnym (o 19,8%). W przypadku kontraktów z udziałem osób prawnych, ich liczba wzrosła w porównaniu z 2016 rokiem o 22,9%. W analizowanym roku w przeliczeniu na 1000 gospodarstw rolnych ogólna liczba umów kupna-sprzedaży gruntów obejmowała 42 transakcje (w 2016 roku było ich 50). Na tę wielkość składało się 38 transakcji zawartych pomiędzy osobami fizycznymi i 4 umowy z udziałem osób prawnych (w 2016 było ich odpowiednio 48 i 2).

Nasilenie w rynkowym przeniesieniu praw własności nieruchomości rolnych, podobnie jak i w latach wcześniejszych, było zróżnicowane terytorialnie, chociaż

wielkość tych różnic ulegała stopniowemu spłaszczeniu. Stosunkowo największej transakcji kupna-sprzedaży zawarto w województwie opolskim (80 na 1000 gospodarstw) i zachodniopomorskim (70 na 1000 gospodarstw). Najmniej, tj. nie więcej niż 35 umów na 1000 gospodarstw odnotowano w województwach: śląskim (23), małopolskim (32), mazowieckim (32) łódzkim (33) i wielkopolskim (35). Utrzymujące się terytorialne różnice w nasileniu rynkowego obrotu ziemią rolniczą należy łączyć zarówno z przestrzennymi odmiennościami w strukturach rolniczych, jak również z różnicami w poziomie zurbanizowania obszarów wiejskich. Znaczący wpływ na regionalne różnice w nasileniu transakcji kupna-sprzedaży gruntów miała działalność ANR (od 1 września KOWR).

W obrębie prywatnego rynku ziemi rolniczej w 2017 roku spowolnienie zaznaczyło się nie tylko w odniesieniu do liczby zawartych umów kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych, ale również w relatywnie niewielkim wzroście cen. W 2017 roku wynosiła ona średnio 41,3 tys. za 1 ha, co oznacza, że w stosunku do 2016 roku wzrosła tylko o 4%. Było to wprawdzie więcej niż między 2015 a 2016 rokiem, kiedy to cena ziemi w obrocie prywatnym zwiększyła się o 2,9%, ale znacznie mniej niż w dwu poprzednich okresach: (19,4%) w latach 2014-2015 oraz 22,7% pomiędzy 2013 a 2014 rokiem. Jednocześnie w 2017 roku uwidoczniły się znaczące różnice regionalne w nasileniu i ukierunkowaniu zmian w rynkowej wartości ziemi. Zmiany te nie wpłynęły na przestrzenne zróżnicowanie

w rynkowej wartości ziemi. W 2017 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, najdroższe grunty były położone na terenie województwa kujawsko-pomorskiego (55,9 tys. zł za 1 ha) i wielkopolskiego (56,7 tys. zł za 1 ha), czyli na obszarach cechujących się wysokim poziomem rozwoju rolnictwa. Najtaniej ziemię można było nabyć w rozdrobnionym obszarowo i cechującym się szczególnymi właściwościami przyrodniczo-klimatycznymi województwie podkarpackim (24,2 tys. zł za 1 ha) i świętokrzyskim (27,9 tys. zł za 1 ha).

W 2017 roku, w odróżnieniu od poprzedniego roku, zmniejszeniu uległy również obroty dokonywane w formie nierynkowej. Dotyczyły one w głównej mierze rodzinnych przejęć własności gruntów. W opisywanym okresie notariaty odnotowały 65,6 tys. takich umów i było ich o 13% mniej niż w roku 2016, kiedy to zawarto 75,4 tys. umów, przy czym ich liczba była o 8% wyższa niż w 2015. Odnotowany w 2017 roku spadek nasilenia nierynkowego obrotu nieruchomości rolnymi był powiązany nie tylko z obowiązującymi przepisami dotyczącymi tej formy obrotu ziemią, ale również ze stosunkowo dużą skalą tego zjawiska w latach poprzednich.

W 2017 roku po raz kolejny zmniejszyła się rola obrotu rynkowego w formach zmian właścicielskich nieruchomości rolnych na rzecz transakcji o charakterze nierynkowym, przy czym wielkość tego spadku była zdecydowanie mniejsza niż wcześniej. W 2017 roku rynkowe przejęcia gruntów stanowiły

46,7% wszystkich zarejestrowanych notarialnie zmian własności, natomiast w 2016 roku ich odsetek wynosił 48%, a w 2015 roku – 57%.

Od 1992 roku do końca 2017 roku sprzedano około 2,71 mln ha ziemi z Zasobu WRSP, co stanowiło 57,2% ogółu przejętych gruntów. Ponad połowa z całej powierzchni sprzedanych gruntów była położona na terenie czterech województw: zachodniopomorskiego, dolnośląskiego, wielkopolskiego i warmińsko-mazurskiego. W całym okresie handlu ziemią Skarbu Państwa stosunkowo najwyższą sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP odnotowano w 1996 roku (193 tys. ha) i w 2002 roku (159 tys. ha), przy czym najczęściej kształtowała się ona na poziomie około 100 tys. ha. W 2017 roku sprzedano 4,1 tys. ha, w tym bez przetargu 1,7 tys. ha (dzierżawcom 1,6 tys. ha), a w przetargach 2,4 tys. ha. Wyraźnie niższy w odróżnieniu do lat ubiegłych wolumen sprzedaży związany był przede wszystkim z obowiązującym zakazem sprzedaży państwowej ziemi (poza pewnymi wyjątkami). Mniejszy poziom sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP spowodował zahamowanie wzrostowego trendu ich ceny. Koszt zakupu 1 ha gruntu rolnego z Zasobu w 2017 był o 3,8% mniejszy niż w 2016 roku, podczas gdy rok wcześniej odnotowano wzrost ceny ziemi o 7%.

Instytucjonalna kontrola nad obrotem nieruchomościami rolnymi, którą sprawowała ANR, a od 1 września 2017 roku KOWR, wiązała się z wydawaniem zgody na nabycie nieruchomości rolnych przez podmioty inne niż rolnicy indywidualni, na zmianę współnika lub przystąpienie nowego do spółki oraz nabycia udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego posiadających grunty rolnicze. Umożliwiła również nabywanie nieruchomości rolnych na podstawie prawa pierwokupu lub wykupu oraz na pisemne żądanie zbywcy ziemi w sytuacji braku zgody Prezesa ANR (obecnie Dyrektora Generalnego KOWR), w celu ich późniejszej odsprzedaży lub wydzierżawienia, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych.

W 2017 roku wpłynęło 17,7 tys. wniosków o wydanie zgody na nabycie nieruchomości rolnych. Rozpatrzono 15,2 tys. wniosków, dotyczących powierzchni 45,7 tys. ha, wydając blisko 14 tys. zgód (92%), które obejmowały 38,1 tys. ha (83%).

Wykonując uprawnienia z zakresu prawa pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych, w 2017 roku ANR (obecnie KOWR) złożyła 4 oświadczenia dotyczące prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości o łącznej powierzchni 89,05 ha. Jednocześnie złożono 139 oświadczeń o skorzystaniu z praw pierwokupu i wykupu udziałów i akcji spółek prawa handlowego.

Realizując obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na wniosek zbywcy, w 2017 roku ANR i KOWR nabyła łącznie 1 077 ha, tj. 61% ogólnej powierzchni objętej żądaniami zakupu, za kwotę 41,7 mln zł.

Obok przeniesienia praw własności gruntów nieruchomości rolnych w wyniku dokonania transakcji kupna-sprzedaży, bądź przekazania ziemi w ramach rodziny, istnieje możliwość scedowania praw do użytkowania gruntów, czyli czasowego ich przejęcia w zamian za określoną opłatę, czyli dzierżawy. W polskich warunkach dzierżawa ma długoletnią tradycję, ale jej zasięg nie jest tak duży jak w niektórych krajach Unii Europejskiej, gdzie w tej formie użytkowane jest nawet ponad 60% gruntów rolnych. Także w naszym kraju skala dzierżaw ulega stopniowemu rozszerzeniu. Sprzyjała temu przede wszystkim mała podaż gruntów wystawionych na sprzedaż oraz wysokie koszty ich nabycia, przy równoczesnym dążeniu części gospodarstw do rozszerzania skali produkcji.

W Polsce na rozpowszechnienie dzierżaw ziemi wpłynęła głównie działalność ANR, która zwłaszcza w początkowym okresie funkcjonowania propagowała tę formę zagospodarowania gruntów przejętych do Zasobu Skarbu Państwa. W 2017 roku w dzierżawie pozostawało 1 034 tys. ha ziemi państwowej

(tj. 21,8% ogółu przejętych gruntów do Zasobu WRSP). Przyjęcie dzierżawy jako podstawowej formy zagospodarowania gruntu Zasobu WRSP znalazło odzwierciedlenie we wzroście skali dzierżaw. W 2017 roku wydzierżawiano z Zasobu prawie 53 tys. ha i była to powierzchnia o 10% mniejsza niż rok wcześniej, ale o 43% większa w porównaniu z 2015 rokiem.

Wysokość stawki czynszu za grunty wydzierżawiane z Zasobu WRSP w 2017 roku wynosząca 7,7 dt pszenicy z 1 ha była o 39% mniejsza w porównaniu z 2016 rokiem i stanowiła około 2/3 wysokości opłaty za najem z lat 2014-2015.

W porównaniu ze sformalizowaną procedurą przejmowania dzierżawy ziemi z Zasobu (odrębne przepisy dotyczące bezprzetargowych i przetargowych form najmu), dzierżawy prywatne były słabo umocowane prawnie, albowiem najczęściej były ustnymi umowami między zainteresowanymi stronami. Dotyczyło to zarówno okresu najmu (zwykle 2-5 lat), jak i wysokości czynszów (zazwyczaj corocznie odnawianych).

Na podstawie badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB można szacować, że aktualnie około 20% gospodarstw użytkuje ziemię własną i dzierżawioną. Dzierżawa służyła głównie powiększeniu skali produkcji jednostek, które dążyły do umocnienia swojej pozycji rynkowej i dysponowały relatywnie dużym własnym majątkiem produkcyjnym. Dzierżawy grupowały się w gospodarstwach indywidualnych o relatywnie dużym obszarze. W zbiorze gospodarstw powyżej 20 ha UR, ponad połowa była zorganizowana w oparciu o ziemię własną i dzierżawioną. Wśród podmiotów o areale co najmniej 50 ha UR, aż 70% rolników dodzierżawiało ziemię, przy czym najem obejmował ponad połowę użytkowanego obszaru gruntów rolnych.

Według GUS w 2017 roku czynsze dzierżawy na rynku międzysąsiedzkim wynosiły średnio 1 000 zł za 1 ha UR i były o 8,8% wyższe niż w 2016 roku. W tym czasie na międzysąsiedzki rynek

dzierżaw znaczący wpływ miała działalność ANR (obecnie KOWR), która zgodnie z nowymi regulacjami prawnymi zaczęła preferować tę formę zagospodarowywania gruntów z Zasobu. Na wybranych terenach kraju istotnie zwiększała to ofertę najmu.

W analizie sytuacji na rynku ziemi rolniczej w 2017 roku należy uwzględnić fakt, że niezmiennie nasilenie opisywanych tendencji było zróżnicowane regionalnie, co bezpośrednio wynikało z lokalnego charakteru gospodarowania dobrem, jakie stanowi ziemia. Jednak przy poszukiwaniu przyczyn stagnacji na rynku ziemi, między rokiem 2017 a okresem wcześniejszym, chociaż podkreśla się przede wszystkim znaczenie nowych regulacji ustawodawczych, nie można pomijać konsekwencji zwiększonych zakupów gruntów rolnych w latach wcześniejszych, a zwłaszcza w 2014 i 2015 roku. Na podstawie wieloletnich badań i analiz sytuacji rynku ziemi można zauważyć prawidłowość, że po okresach wzmożonego nasilenia w obrocie gruntami rolnymi, zazwyczaj następuje wyraźne jego osłabienie, by w kolejnych latach stopniowo znowu się zwiększać. Przy interpretacji tego zjawiska trzeba uwzględnić, że w ramach struktur rolniczych, grupa gospodarstw, pragnących umocnić swoją pozycję rynkową poprzez inwestycje w ziemię, jest stosunkowo stabilna i kolejne zakupy ziemi są podejmowane dopiero po uzyskaniu korzyści z poprzednich nakładów kapitałowych.

Odrębny segment obrotu nieruchomościami tworzy nabywanie ziemi przez cudzoziemców. W odniesieniu do takich transakcji konieczne jest uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku gruntów rolniczych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ten warunek nie dotyczy obywateli i przedsiębiorców państw z Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Konfederacji Szwajcarskiej. Obejmuje nie tylko zakup ziemi w celu zaspokojenia potrzeb życiowych i w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, ale również zakup udziałów i akcji spółek prawa handlowego mających swą siedzibę na terytorium Polski i będących właścicielami gruntów. Mogą oni nabywać nieruchomości, w tym również rolne i leśne na zasadach identycznych jak Polacy.

Z rejestrów Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wynika, że w 2017 roku cudzoziemcy na podstawie wymaganego zezwolenia, bądź bez takiej konieczności nabyli 5 464 nieruchomości gruntowych, w tym 772 nieruchomości o powierzchni 1 069,4 ha miało charakter rolny (24% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Tym samym skala opisywanego zjawiska była większa zarówno w odniesieniu do 2016 roku (743 nieruchomości o powierzchni 576 ha), jak i 2015 roku (351 nieruchomości o obszarze 412 ha).

Ogółem na podstawie danych zgromadzonych przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji można szacować, że w różnym trybie w latach 1996-2017 cudzoziemcy stali się właścicielami ponad 56,4 tys. ha ziemi, co stanowi około 0,2% powierzchni kraju.

Porównując sytuację na rynku ziemi rolniczej w Polsce do obrotu nieruchomościami rolnymi w innych krajach europejskich zauważyć można pewne podobieństwa, które wyrażają się między innymi określonymi ustawowo zasadami przenoszenia praw własności gruntów rolniczych, które między innymi określają grupę osób mających pierwszeństwo do tego zasobu.

Ceny gruntów rolnych w państwach UE w roku 2017 cechował nadal duży stopień zróżnicowania, wynikający ze specyficznej sytuacji gospodarczej i społecznej poszczególnych krajów. Najwyższe ceny ziemi rolniczej odnotowano po raz kolejny w Holandii (59,5 tys. euro/ha), zaś najniższe w krajach nadbałtyckich (Litwa, Łotwa i Estonia), w których ceny gruntów rolniczych nie przekraczały 3,0 tys. euro/ha. W Polsce średnia cena gruntów (9,7 tys. euro/ha) na rynku prywatnym była nie tylko najwyższa w skali wszystkich analizowanych nowych państw UE, ale również była wyższa niż w niektórych starych krajach UE (Szwecja, Francja czy Finlandia).



The report has been prepared under the implementation of Task 2, within Topic II, entitled: **"Social polarisation versus economic stability in the development processes of agriculture and rural areas"** as part of the Multiannual Programme of IAFE-NRI on **"The Polish and the EU agricultures 2020+. Challenges, chances, threats, proposals"**

## SUMMARY

Year 2017 was the first full period in which agricultural property was traded under legal regulations introduced by the Act of 14 April 2016, enhancing institutional control over the agricultural property market. These regulations defined the requirements to be met while purchasing agricultural land in Poland, standardized for inhabitants of Poland and citizens of the countries of the European Economic Area and Swiss Confederation. They also introduced a five-year grace period for the purchase of land from the State Treasury Stock, favoring its lease.

In 2017, the number of purchase and sale contracts relating to agricultural land amounted to 57.5 thousand, which represents a decrease by 17.6% compared to the previous year. The once again recorded drop was due to a decrease in the number of private sale and purchase transactions (by 19.8%). In the case of contracts involving legal persons, their number increased by 22.9% compared to 2016. In the analyzed year, the total number of land purchase and sale contracts per 1,000 farms was 42 (compared to 50 in 2016). This number included 38 transactions concluded between natural persons and 4 contracts involving legal persons (in 2016, these figures were 48 and 2, respectively).

Like in previous years, the intensification in the market transfer of ownership of agricultural property was differed territorially, but the scale of these differences would gradually decrease. The relatively largest number of purchase and sale transactions was recorded in the Opolskie Voivodeship (80 per 1,000 farms) and the Zachodniopomor-

skie Voivodeship (70 per 1,000 farms). The smallest numbers, i.e. no more than 35 contracts per 1,000 farms, were recorded in the following voivodeships: Śląskie (23), Małopolskie (32), Mazowieckie (32) Łódzkie (33) and Wielkopolskie (35). Persistent territorial differences in the intensity of trade in agricultural land are due to both spatial differences in agricultural structures and differences in the level of urbanization of rural areas. Furthermore, regional differences in the intensity of concluding purchase and sale transactions were invariably relatively significantly affected by operations carried out by the Agricultural Property Agency (since 1 September – National Support Center for Agriculture).

As for the private agricultural land market, the slowdown in 2017 was manifested not only in the number of concluded purchase and sale contracts for agricultural property, but also in a relatively small increase in prices. In 2017, the average price of 1 ha of land was PLN 41.3 thousand, which represents an increase by only 4% compared to 2016. It was indeed more than between 2015 and 2016, when the price of land in the private sector increased by 2.9%, but much less than in other two periods: (19.4%) in 2014-2015 and 2013-2014 (22.7%). At the same time, significant regional differences occurred in 2017 in the intensification and direction of changes in the market value of land. However, the differences in these changes did not affect the spatial diversification in the market value of land. In 2017, as in previous years, land was most expensive in the Kujawsko-Pomorskie Voivodeship (PLN 55.9 thousand for 1 ha) and in the

Wielkopolskie Voivodeship (PLN 56.7 thousand for 1 ha), i.e. in areas characterized by a high level of agricultural development. The cheapest land was offered for sale in the Podkarpackie Voivodeship, characterized by fragmented area and specific natural and climate features (24.2 thousand PLN for 1 ha), and in the Świętokrzyskie Voivodeship (27.9 thousand PLN for 1 ha).

In 2017, unlike the previous year, a decrease was recorded also in property transfer, mainly in the form of takeovers of land ownership within families. In the reporting period, 65.6 thousand such contracts were recorded by notary offices, i.e. 13% fewer than in 2016, when their number was 75.4 thousand, and was 8% higher than in 2015. The decrease in the intensity of agricultural property transfer recorded in 2017 was related not only to applicable regulations, but also to its high intensity in previous years.

Overall, 2017 was yet another year in which the role of trade in the forms of changes in ownership of agricultural property decreased in favor of non-market transactions. It also needs to be noted that the magnitude of this decrease was much smaller than before. In 2017, trade transactions involving land accounted for 46.7% of all notarial changes in ownership, while in 2016, their percentage was 48%, and 57% in 2015.

From 1992 until the end of 2017, about 2.71 million hectares of land from the State's Stock of Agricultural Property was sold, which accounted for 57.2% of the total area taken over. Over half of the total area of sold land was located in the

following four voivodeships: Zachodniopomorskie, Dolnośląskie, Wielkopolskie and Warmińsko-Mazurskie. Throughout the period of trade in the state's land, the relatively highest sales of property in the State's Stock of Agricultural Property were recorded in 1996 (193 thousand ha) and in 2002 (159 thousand ha). Most often this figure was about 100 thousand ha. In 2004, 4.1 thousand ha was sold, of which 1.7 thousand ha without a tender (1.6 thousand ha to leaseholders) and 2.4 thousand ha within a tender procedure. The sales volume, which was definitely lower than in previous years, was mainly due to the ban on the sale of state land (with certain exceptions). The lower level of sales of agricultural property from the State's Stock of Agricultural Property inhibited the upward trend in its price. In 2017, the price of 1 ha of agricultural land from the Stock was 3.8% lower than in 2016, while between 2015 and 2016, the land price increased by 7%.

Institutional control over trade in agricultural property, exercised by the Agricultural Property Agency, and since 1 September 2017 – the National Support Center for Agriculture, involved issuing permits to purchase agricultural property by entities other than private farmers, change the partner or allow a new partner to join the company, as well as to acquire shares in commercial law companies holding agricultural land. It has also enabled the purchase of agricultural property on a pre-emptive or buy-up basis and at a written request of the land transferor in the absence of consent of the President of the Agricultural Property Agency (now Director General of the National Support Center for Agriculture), with a view to resale it later, mainly to expand family farms.

In 2017, 17.7 thousand requests for a permit to purchase agricultural property were received. 15.2 thousand requests covering the area of 45.7 thousand ha were examined, and nearly 14 thousand permits (92%) covering 38.1 thousand ha (83%) were issued.

Exercising the pre-emptive and buy-up rights with respect to agricultural real estate, Agricultural Property Agency (now National Support Center for Agriculture) submitted in 2017 four representations regarding the pre-emptive rights with respect to property with a total area of 89.05 ha. At the same time, 139 representations regarding the exercise of pre-emptive and buy-out rights with respect to shares in commercial law companies for the amount of approximately PLN 2.5 million.

Implementing the obligation to purchase agricultural property at the request of the seller, the Agricultural Property Agency and the National Support Center for Agriculture purchased in 2017 a total of 1,077 ha of agricultural land, i.e. 61% of the total area covered by purchase claims) for PLN 41.7 million.

Besides the transfer of ownership of agricultural property as a result of a purchase and sale transaction or the transfer of land within the family, it is also possible to transfer the right to use one's land, in other words to temporarily take this land over in exchange for a specific fee, i.e. to lease it. Lease has a long tradition in Poland, but it is not as popular as in some countries of the European Union, where over 60% of agricultural land used is leased. However, the scale of lease is gradually increasing also in Poland. This was mainly due to the small supply of land put up for sale and the high costs of its acquisition, while striving by some farms to expand the scale of production.

In Poland, lease on the land market was encouraged mainly by the Agricultural Property Agency, which, especially in the initial period of its operation, promoted this form of use of land taken over to the State Treasury Stock. In 2017, 1,034 thousand ha of state land was leased (i.e. 21.8% of the total land taken over to the State's Stock of Agricultural Property). The adoption of lease as the basic form of land use for the State's Stock of Agricultural Property translated into an increase in the scale of lease. In 2017, nearly 53 thousand leased

from the Stock. ha and it was 10% less than a year earlier, but 43% more than in 2015. The adoption of lease as the basic form of land use for the State's Stock of Agricultural Property translated into an increase in the scale of lease. In 2017, nearly 53 thousand ha of land was leased from the Stock, and although this area was 10% smaller than a year earlier, it was 43% larger than in 2015.

The amount of the rent for land leased from the State's Stock of Agricultural Property in 2017, amounting to 7.7 dt of wheat from 1 ha, was 39% lower compared to 2016, and accounted for approximately 2/3 of the rent in 2014-2015.

Compared to the formalized procedure of taking over land leased from the Stock (separate provisions regarding no-bidding and bidding forms of lease), private leases were not sufficiently regulated by law, as most often they were verbal agreements between interested parties. This applied to both the lease period (usually 2-5 years) and the rent amount (usually renewed on an annual basis).

Based on research carried out by the Institute of Agricultural and Food Economics – National Research Institute it can be estimated that currently about 20% of farms use their own and leased land. Lease was used mainly to increase the scale of production of those entities that sought to strengthen their market position and had relatively significant own production assets. Leases were grouped in private farms with a relatively large area. In the group of farms with an area over 20 ha of UAA, more than half were organized based on their own and leased land. Among entities with at least 50 ha of UAA, as many as 70% of farmers used their own and leased land, whereby leased land accounted for more than half of the area of agricultural land used.

According to the Central Statistical Office, the average 2017 rent on the inter-neighbor market was PLN 1,000 per 1 ha of UAA, and was 8.8% higher than in 2016. At that time, the inter-neighbor lease market was largely affected by

the Agricultural Property Agency (now National Support Center for Agriculture), which in accordance with new legal regulations, began to prefer this form of use of land from the Stock, which significantly increased the rental offer in selected areas of Poland.

The analysis of the situation on the agricultural land market in 2017 should account for regional differences in the intensity of the described trends, which was directly due to the local character of land use. However, while analysing the reasons for the stagnation on the land market between 2017 and the previous period, not only the new legislative regulations should be taken into account but also the consequences of enhanced purchases of agricultural land in previous years, especially in 2014 and 2015. Based on many years of research and analysis of the situation on the land market, it can be observed that periods of intensified trade in agricultural land are usually followed by a marked decrease in this trend, to gradually increase in subsequent years. When interpreting this phenomenon, it must be taken into account that within agricultural structures, the group of farms wishing to strengthen their market position by investing in land is relatively stable, and subsequent purchases of land are usually made only after benefits from previous capital expenditure have been obtained.

Acquisition of land by foreigners is a separate element of trade in real property. Such transactions require a permit of the Minister of the Interior, provided that no objection is raised by the Minister of National Defense, and in the case of agricultural land – also the Minister of Agriculture and Rural Development. This condition does not apply to citizens and entrepreneurs from countries belonging to the European Economic Area (EEA) and the Swiss Confederation. It applies not only to the purchase of land to satisfy one's life needs and in connection with one's business, but also to the purchase of shares in commercial law companies having their registered office in Poland and owning real property. They may purchase real property, including agricultural and forested land, on the same terms and conditions as Poles do.

According to the records of the Minister of the Interior and Administration for 2017 foreigners purchased, under a required permit or with no obligation to obtain it, 5,464 land properties, including 772 ones with an area of 1,069.4 ha of agricultural land (24% of the area of land covered by the entries). Thus, the scale of the described phenomenon was greater both in relation to 2016 (743 properties with a total area of 576 ha) and 2015 (351 properties with a total area of 412 ha).

Overall, based on data collected by the Ministry of the Interior and Administration, it can be estimated that in 1996-2017, foreigners became owners, regardless of the purchase procedure, of over 56.4 thousand ha of land, constituting approximately 0.2% Poland's area.

Comparing the situation on the agricultural land market in Poland to trade in agricultural property in other European countries, certain similarities can be observed, manifested in, e.g. certain statutory regulations regarding the transfer of ownership of agricultural land, which specify, among others, the group of individuals having the pre-emptive right to this stock.

Prices of agricultural land in the EU countries in 2017 were still characterized by a high degree of differentiation resulting from the specific economic and social situation of particular countries. The highest prices of agricultural land were recorded once again in the Netherlands (EUR 59.5 thousand), while the lowest ones were reported in the Baltic countries (Lithuania, Latvia and Estonia), where the price of agricultural land did not exceed EUR 3.0 thousand. In Poland, the average price of land (EUR 9.7 thousand per ha) on the private market was not only the highest in all EU-12 countries, but was also higher than in some EU-15 countries (Sweden, France or Finland).

Ce rapport a été fait dans le contexte de la tâche n°2 du sujet II «**polarisation sociale et stabilité économique dans les processus de développement de l'agriculture et les zones rurales**» Programme pluriannuel de l'Institut d'Économie d'Agriculture et d'économie alimentaire - Institut de recherche national sur «**L'agriculture polonaise et l'UE 2020+. Défis, opportunités, menaces, suggestions**»

## RÉCAPITULATIF

L'année 2017 a été la première période complète au cours de laquelle les biens immobiliers agricoles ont été négociés sur la base des dispositions légales introduites par la loi du 14 avril 2016, renforçant ainsi le contrôle institutionnel sur le marché des terres agricoles. Lesdites dispositions ont défini les exigences harmonisées qui doivent être respectées lors de l'achat de terres agricoles en Pologne par les habitants d'un État et les citoyens des pays de l'Espace économique européen et de la Confédération suisse des Communautés européennes. Ces dispositions ont également mis en place, en privilégiant le locataire foncier, un délai de grâce de cinq ans pour l'achat de terrains appartenant au Trésor public.

En 2017, le nombre de contrats d'achat et de vente de terres agricoles s'élevait à 57 500, ce qui signifie que le nombre de ces transactions a diminué de 17,6% par rapport à celui de l'année précédente. La baisse enregistrée à nouveau est une conséquence de la diminution du nombre de transactions de vente et d'achat privées (de 19,8%). Dans le cas de contrats impliquant des personnes morales, leur nombre a augmenté de 22,9% par rapport à 2016. Au cours de l'année analysée, le nombre total de contrats d'achat et de vente de terres conclus par 1000 exploitations comprenait 42 transactions (il y en avait 50 en 2016). Ce nombre incluait 38 transactions conclues entre personnes physiques et 4 accords conclus par les personnes morales (en 2016, il y en avait respectivement 48 et 2).

L'intensification du transfert de propriété de biens agricoles sur le marché, comme au cours des années précédentes, était différenciée d'un point de vue territorial, bien que l'ampleur de ces différences se soit progressivement atténuée. Les transactions d'achat et de vente les plus importantes ont été enregistrées dans les voïvodies d'Opole (80 par 1 000 exploitations) et de Poméranie occidentale (70 par 1 000 exploitations). Les transactions les moins nombreuses, c'est-à-dire 35 contrats au maximum par 1 000 exploitations, ont été enregistrées dans les voïvodies suivantes: de Silésie (23), de Petite-Pologne (32), de Mazovie (32), de Łódź (33) et de Grande-Pologne (35). Les différences territoriales persistantes dans le cadre de l'intensification des transactions sur le marché foncier doivent être associées à des différences spatiales dans les structures agricoles, ainsi qu'à des différences dans le niveau d'urbanisation des zones rurales. En outre, l'activité de l'ANR (Agence des propriétés agricoles) (à compter du 1er septembre dénommée le Centre national de soutien à l'agriculture (KOWR)) a toujours eu une influence significative sur les différences régionales d'intensification des transactions d'achat et de vente.

En 2017, un ralentissement sur le marché foncier privé a été marqué non seulement par le nombre de contrats d'achat et de vente relatifs aux biens immobiliers agricoles, mais également par l'augmentation des prix relativement faible. En 2017, cela représentait une moyenne de 41 300 par 1 ha, ce qui signifie que par rapport à 2016, il n'y avait qu'une augmentation de 4%. C'était en effet plus

qu'entre 2015 et 2016, lorsque le prix des terrains sur le marché privé a augmenté de 2,9%, mais beaucoup moins qu'au cours de deux périodes : (19,4%) au cours des années 2014-2015 et entre 2013 et 2014 (22,7%). En parallèle, en 2017, des différences régionales significatives sont devenues visibles en matière de l'intensification et des modifications ciblées de la valeur marchande des terres. Cependant, la variété de ces changements n'a pas affecté la diversification spatiale de la valeur marchande des terres. En 2017, comme au cours des années précédentes, les terrains les plus chers se trouvaient dans les voïvodies de Cujavie-Poméranie (55 900 zlotys pour 1 ha) et de Grande-Pologne (56 700 zlotys pour 1 ha), c'est-à-dire dans des zones se caractérisant par un niveau élevé de développement agricole. Les terrains les moins chers pourraient être achetés dans la zone fragmentée et caractérisée par des propriétés naturelles et climatiques spécifiques de la voïvodie des Basses-Carpates (24,2 000 PLN pour 1 ha) et de Sainte-Croix (27,9 000 PLN pour 1 ha).

En 2017, contrairement à l'année précédente, le nombre des transactions, effectuées hors marché et liées principalement aux transferts de la propriété par des familles, a également diminué. Au cours de la période de référence, les institutions notariales ont enregistré 65 600 de tels contrats et il y en avait moins de 13% qu'en 2016 où 75 400 contrats ont été conclus et leur nombre était de 8% supérieur à celui de 2015. La baisse du nombre des transactions exécutées hors marché de l'immobilier agricole enregistrée en 2017 était liée non seulement aux règles contraignantes régissant

le fonctionnement de ce marché, mais également à sa forte intensification au cours des années précédentes.

En général, en 2017, le rôle des transactions sur le marché sous forme de changements de propriété en matière de biens immobiliers agricoles au profit de transactions non marchandes a diminué encore une fois. Dans le même temps, l'importance de cette baisse était beaucoup moins significative qu'auparavant. En 2017, les acquisitions de marché des terrains ont représenté 46,7% de tous les changements notariés de propriété, alors qu'en 2016, leur pourcentage était de 48% et en 2015 de 57%.

Entre 1992 et la fin de 2017, environ 2,71 millions d'hectares des terres appartenant à l'agence de la propriété agricole du Trésor (WRSP) ont été vendus, représentant ainsi 57,2% de la superficie totale des terres acquises. Plus de la moitié de la superficie totale des terres vendues se trouvait dans quatre voïévodies : de Poméranie occidentale, de Basse-Silésie, de Grande Pologne et de Varmie-Mazurie. Au cours de toute la période de commerces de terres appartenant au Trésor, les ventes relativement les plus importantes de biens immobiliers appartenant à l'agence de la propriété agricole du Trésor (WRSP) ont été enregistrées en 1996 (193 000 ha) et en 2002 (159 000 ha), étant précisé que le plus souvent ces ventes s'élevaient à un niveau de 100 000 ha. En 2017, 4 100 ha ont été vendus, dont 1 700 ha sans appel d'offres (1 600 ha en faveur de locataires fonciers), et 2 400 ha lors des procédures d'un appel d'offres. Le volume des ventes, nettement inférieur à celui des années précédentes, est principalement dû à l'interdiction de la vente de terrains publics (sauf certaines exceptions). Le niveau plus faible des ventes de biens immobiliers agricoles provenant de la propriété agricole du Trésor (WRSP) a entraîné un ralentissement de la tendance à la hausse de leurs prix. En 2017, le prix d'achat de 1 ha de terres agricoles provenant de la propriété du Trésor était de 3,8% inférieur à celui en 2016, tandis qu'entre 2015 et 2016 le prix des terres a augmenté de 7%.

Le contrôle institutionnel sur les transactions de marché concernant les propriétés agricoles, exercé par l'ANR et à compter du 1er septembre 2017 par le KOWR, a été lié au consentement à l'achat de biens immobiliers agricoles par des entités autres que des agriculteurs individuels, au changement de partenaire ou à l'adhésion d'un nouvel associé à la société ainsi qu'à l'acquisition des actions de sociétés commerciales détenant des terres agricoles. Ce contrôle a également facilité l'achat de biens immobiliers agricoles sur la base de droits de préemption ou de rachat et sur demande écrite du vendeur d'un terrain, en l'absence du consentement du président de l'Agence des propriétés agricoles (maintenant directeur général du Centre national de soutien à l'agriculture (KOWR)), en vue de leur revente ultérieure, principalement dans le but d'agrandir des exploitations familiales d'agriculteurs individuels.

En 2017, 17 700 demandes d'autorisation d'acheter une propriété agricole ont été enregistrées. 15,2 mille demandes concernant la superficie de 45 700 ha ont été examinées et environ 14 mille autorisations (92%) concernant la superficie de 38,1 mille ha (83%) ont été délivrées.

En 2017, en exerçant les droits relatifs au droit de préemption et au rachat de biens immobiliers agricoles, l'ANR (actuellement le KOWR) a soumis 4 déclarations concernant des droits de préemption sur des biens immobiliers d'une superficie totale de 89,05 ha. En parallèle, 139 déclarations ont été faites concernant l'exercice de droits de préemption et de rachat d'actions et de titres de sociétés commerciales pour un montant d'environ 2,5 millions de zlotys.

Dans le cadre de l'obligation d'achat de biens immobiliers agricoles à la demande du vendeur, l'ANR et le KOWR ont acheté en 2017 un terrain d'une superficie totale de 1 077 ha, c.-à-d. 61% de la superficie totale couverte par la demande d'achat) pour un montant de 41,7 millions de zlotys.

Outre le transfert de propriété de terrains agricoles à la suite d'une transaction d'achat ou de vente ou de la transmission d'une terre au sein de la famille, il est possible de céder des droits d'utilisation des terres, c'est-à-dire procéder à leur acquisition temporaire en échange du paiement d'une charge spécifique, à savoir de les mettre en bail. En Pologne, le bail a une longue tradition, mais sa portée n'est pas aussi étendue que dans certains pays de l'Union européenne, où même plus de 60% des terres agricoles sont utilisées sous cette forme. Dans notre pays la tendance de mise en bail devient également de plus en plus observée. Cette situation a été favorisée principalement par la faible offre de terrains mis en vente et les coûts élevés de leur acquisition, parallèlement aux efforts déployés par certaines exploitations pour élargir l'échelle de production.

En Pologne, la prévalence des contrats de bail sur le marché foncier a été principalement influencée par les activités de l'ANR qui a encouragé cette forme d'exploitation des terrains provenant de la propriété du Trésor public, en particulier à l'époque des débuts de son entreprise. En 2017, 1 034 000 ha de terrains publics (c.-à-d. 21,8% de la superficie totale des terrains acquis par l'agence de la propriété agricole du Trésor) ont été mise en bail. Le fait de considérer le bail en tant que forme de base d'aménagement des terrains provenant de la propriété du Trésor (WRSP) s'est traduit par une augmentation du nombre de contrats de bail conclus. En 2017, près de 53 000 ha des terrains provenant de la propriété du Trésor public ont été pris à bail et c'était la superficie inférieure de 10% par rapport à l'année précédente, mais supérieure de 43% par rapport à l'année 2015.

Le montant du loyer pour les terrains pris à bail, provenant de la propriété du Trésor public (WRSP), s'élevait en 2017 à 7,7 décitonnes du blé de 1 ha, il était de 39% inférieur à un montant de 2016 et représentait environ les 2/3 du loyer pour les années 2014-2015.

Par rapport à la procédure formalisée de reprise des terrains, sur la base des contrats de bail, provenant de la propriété du Trésor public (dispositions distinctes concernant les contrats de bail sans appel d'offres et avec appel d'offres), les baux privés avaient un faible fondement juridique, puisqu'il s'agissait le plus souvent d'accords verbaux entre les parties intéressées. Cela concernait à la fois la durée du bail (généralement de deux à cinq ans) et le montant du loyer (généralement renouvelé chaque année).

Sur la base des recherches menées à IERiGEZ-PIB, on peut estimer qu'environ 20% des exploitations agricoles utilisent leurs propres terres et des terrains loués. Le contrat de bail visait principalement à accroître l'échelle de production des unités, qui cherchaient à renforcer leur position sur le marché et disposaient d'un actif de production relativement important. Les baux ont été regroupés dans des exploitations individuelles d'une superficie relativement grande. Dans un ensemble d'exploitations de plus de 20 ha de la surface agricole utiles (SAU), plus de la moitié ont été organisées sur des terres propres et louées. Parmi les entités disposant de la superficie d'au moins 50 ha de la SAU, pas moins de 70% des agriculteurs louaient des terres, étant précisé que les terrains pris à bail couvraient plus de la moitié de la superficie des terres agricoles utilisées.

Selon l'Office central des statistiques (GUS), les loyers sur le marché de voisinage s'élevaient en moyenne à 1 000 PLN pour 1 ha de la SAU et étaient en hausse de 8,8% par rapport à 2016. À l'époque, l'ANR (actuellement le KOWR) exerçait une influence significative sur le marché locatif de voisinage, qui, conformément aux nouvelles réglementations légales, commençait à préférer cette forme de gestion des terrains provenant de la propriété du Trésor public. Dans certaines régions du pays, cela a considérablement augmenté l'offre de location.

L'analyse de la situation sur le marché foncier en 2017 devrait prendre en compte le fait que l'intensité des tendan-

ces décrites variait d'une région à l'autre, ce qui résultait directement du caractère local de la gestion des biens, à savoir des terrains. Cependant, lorsque l'on cherche des raisons de stagnation sur le marché foncier, entre 2017 et la période précédente, malgré l'importance des nouvelles réglementations législatives, les conséquences de l'augmentation des achats de terres agricoles au cours des années précédentes, en particulier en 2014 et 2015, ne peuvent être ignorées. Sur la base de nombreuses années de recherche et d'analyse de la situation sur le marché foncier, on peut constater qu'après des périodes d'intensification du commerce des terres agricoles, ce phénomène s'est généralement nettement affaibli et s'est progressivement intensifié au cours des années suivantes. Lors de l'interprétation de ce phénomène, il faut tenir compte du fait que, dans les structures agricoles, un groupe d'exploitations souhaitant de renforcer leur position sur le marché en investissant dans des terres est relativement stable, et que les achats ultérieurs de terres ne sont généralement effectués qu'après avoir bénéficié d'avantages d'investissements antérieurs.

Un segment distinct du négoce immobilier est constitué par l'acquisition de terrains par des étrangers. En ce qui concerne ces transactions, il est nécessaire d'obtenir un permis du ministre de l'Intérieur, à moins que l'objection ne soit soulevée par le ministre de la Défense nationale et, dans le cas des terres agricoles, également par le ministre de l'Agriculture et du Développement rural. Cette condition ne s'applique pas aux citoyens et entrepreneurs des pays de l'Espace économique européen (EEE) et de la Confédération suisse. La condition susvisée couvre non seulement l'achat de terrains dans le but de satisfaire des besoins vitaux et liés à des activités commerciales, mais également l'achat d'actions et de titres de sociétés commerciales ayant leur siège sur le territoire de la Pologne et possédant des biens fonciers. Les étrangers peuvent acquérir des biens immobiliers, notamment agricoles et forestiers, à des conditions identiques à celles des Polonais.

D'après les registres du ministre de l'Intérieur et de l'Administration, il apparaît qu'en 2017, les étrangers, sur la base du permis requis ou sans cette nécessité, ont acquis 5 464 biens immobiliers, dont 772 terrains d'une superficie de 1 069,4 ha qui étaient de nature agricole (24% de la superficie des propriétés foncières concernées par les immatriculations au registre). Ainsi, l'ampleur du phénomène décrit était plus significative par rapport à 2016 (743 biens immobiliers d'une superficie de 576 ha) et à 2015 (351 biens immobiliers d'une superficie de 412 ha).

Au total, sur la base des données collectées par le ministère de l'Intérieur et de l'Administration, on peut estimer que, selon les modalités différentes, au cours des années 1996-2017 les étrangers sont devenus propriétaires des terrains de plus de 56 400 ha, ce qui représente environ 0,2% de la superficie du pays.

En comparant la situation sur le marché foncier en Pologne avec le commerce des biens immobiliers agricoles dans d'autres pays européens, on peut observer certaines similitudes qui se traduisent notamment par certains principes prescrits par la loi en matière de transfert de propriété des terres agricoles, qui définissent notamment un groupe de personnes prioritaire sur cette propriété.

Les prix des terres agricoles dans les pays de l'UE en 2017 étaient encore caractérisés par un degré élevé de différenciation résultant de la situation économique et sociale spécifique de chaque pays. Les prix les plus élevés des terres agricoles ont été enregistrés une nouvelle fois aux Pays-Bas (59 500 euros) et les pris les plus bas ont été observés dans les pays baltes (Lituanie, Lettonie et Estonie), où les prix des terres agricoles n'excédaient pas 3 000 euros. En Pologne, le prix moyen des terrains (9 700 EUR/ha) sur le marché privé était non seulement le plus élevé à l'échelle de l'ensemble des États de l'UE-12, mais était également supérieur à celui de certains pays de l'UE-15 (Suède, France ou Finlande).

Der Bericht wurde bei der Erfüllung der Aufgabe 2 zum Thema II „**Soziale Polarisierung und ökonomische Stabilisierung bei Entwicklung der Landwirtschaft und ländlichen Gebiete**“ des Mehrjahresprogramms des Instituts für Agrarökonomie und Nahrungsmittelwirtschaft – Staatlichen Forschungsinstituts zum Thema „**Die polnische und EU-Landwirtschaft 2020+.** Herausforderungen, Chancen, Gefährdungen, Vorschläge“ erstellt.

## REASSUMPTION

Das Jahr 2017 war die erste volle Periode, während deren Dauer der Verkehr mit landwirtschaftlichen Liegenschaften in Anlehnung an die durch Gesetz vom 14. April 2016 eingeführten rechtlichen Regelungen, die die institutionelle Kontrolle über dem Agrarlandmarkt erhöhte, betrieben war. Diese Regelungen bestimmten die für Landesbewohner und Bürger der EWR-Länder und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, EU vereinheitlichten Anforderungen, denen sie beim Erwerb vom Agrarland in Polen entsprechen müssen. Sie haben auch eine fünfjährige Sperrfrist für den Kauf von Grundstücken aus den Ressourcen der Staatskasse bestimmt und ihre Pacht bevorzugt.

Im Jahre 2017 belief sich die Anzahl von geschlossene Kaufverträgen für Agrarland auf 57,5 Tsd., was bedeutet, dass es um 17,6% weniger solche Transaktionen als im Vorjahr war. Der erneut beachtete Rückgang war Folge der Verminderung der Anzahl der Verkaufstransaktionen auf dem privaten Markt (um 19,8%). Was die unter Beteiligung von juristischen Personen abgeschlossenen Verträge anbetrifft, ist ihre Anzahl (im Vergleich zum Jahr 2016) um 22,9% gestiegen. Im analysierten Jahr (in Bezug auf 1000 Landwirtschaftsbetriebe) umfasste die Gesamtanzahl der Verkaufsverträge für Agrarland 42 Geschäfte (im Jahre 2016 gab es 50 solche Geschäfte). Zu dieser Größe gehörten 38 Geschäfte, die zwischen natürlichen Personen abgeschlossen wurden, sowie 4 Verträge, die man unter Beteiligung von juristischen Personen geschlossen hat (im Jahre 2016 gab es entsprechend 48 Geschäfte und 2 Verträge).

Die Intensität im Bereich der marktbezogenen Übertragung der Eigentumsrechte für landwirtschaftliche Liegenschaften war (genauso wie in früheren Jahren) in territorialer Hinsicht differenziert, obwohl die Größe dieser Unterschiede allmählich verschwand. Verhältnismäßig die meisten Verkaufsgeschäfte wurden in der Woiwodschaft Oppeln (80 Geschäfte pro 1000 Landwirtschaftsbetriebe) und in Woiwodschaft Westpommern (70 Geschäfte pro 1000 Landwirtschaftsbetriebe) abgeschlossen. Die wenigsten Geschäfte (d. h. maximal 35 Verträge pro 1000 Landwirtschaftsbetriebe) gab es in der Woiwodschaft Schlesien (23), Masowien (32), Lodz (33) und Großpolen (35). Die sich haltenden territorialen Unterschiede im Bereich der Intensität des marktbezogenen Verkehrs mit dem Agrarland sind sowohl mit den raumbezogenen Verschiedenheiten in landwirtschaftlichen Strukturen als auch mit Unterschieden im Bereich der Verstädterung von ländlichen Gebieten zu verbinden. Einen unabänderlich relativ bedeutenden Einfluss auf regionale Unterschiede im Bereich der Intensität der Verkaufsgeschäfte für Agrarland übte ebenfalls die Tätigkeit von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften (seit 1. September Nationales Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft) aus.

Im Bereich des privaten Agrarlandmarktes machte sich die Verlangsamung im Jahre 2017 sowohl in Bezug auf Anzahl der geschlossenen Kaufverträge für landwirtschaftliche Liegenschaften als auch in Bezug auf den relativ niedrigen Anstieg der Preise bemerkbar. 2017 betrug dieser Preis durchschnittlich 41,3

Tsd. PLN für einen Hektar, was bedeutet, dass er nur um 4% im Vergleich zum Jahr 2016 gestiegen ist. Zwar war es mehr als zwischen dem Jahr 2015 und 2016 (dann hat sich der Preis im privaten Verkehr um 2,9% erhöht), aber viel weniger als in zwei Perioden (19,4%) in den Jahren 2014 – 2015 sowie zwischen dem Jahr 2013 und 2014 (22,7%). Im Jahre 2017 haben sich erhebliche regionale Unterschiede im Bereich der Intensität und Orientierung der Änderungen bezüglich des Marktwertes vom Boden sichtbar gemacht. Die Vielfalt dieser Änderungen beeinflusste dennoch raumbezogene Differenzierung im Bereich des Marktwertes vom Boden nicht. Im Jahre 2017 (genauso wie in den Vorjahren) befanden sich die teuersten Böden auf dem Gebiet der Woiwodschaft Kujawien-Pommern (55,9 Tsd. PLN für einen Hektar) und der Woiwodschaft Großpolen (56,7 Tsd. PLN für einen Hektar), also auf denjenigen Gebieten, denen ein hohes Entwicklungsniveau im Bereich der Landwirtschaft eigen ist. Das billigste Agrarland konnte in der in Bezug auf ihr Gebiet zersplitterten Woiwodschaft Vorkarpaten (24,2 Tsd. PLN für einen Hektar), die sich durch besondere Natur- und Klimaeigenschaften charakterisiert, sowie in der Woiwodschaft Heiligkreuz (27,9 Tsd. PLN für einen Hektar) gekauft werden.

Im Jahre 2017 hat sich (im Gegensatz zum Vorjahr) auch der nicht marktfähige Verkehr reduziert. Vor allem betraf er familiäre Übernahme des Grundeigentums. In der dargestellten Periode stellten die Notariate 65,6 Tsd. solcher Verträge fest und es waren um 13% weniger Verträge als im Jahre 2016, wo 75,4 Verträge

abgeschlossen wurden und ihre Anzahl um 8% höher als im Jahre 2015 war. Der 2017 festgestellte Intensitätsrückgang im Bereich des nicht marktfähigen Verkehrs mit landwirtschaftlichen Liegenschaften war nicht nur mit seinen geltenden Funktionsprinzipien sondern auch mit seiner hohen Intensität in den Vorjahren verbunden.

Im Allgemeinen, ging die Rolle des Marktverkehrs in Form der Ersetzungen der Eigentümer von landwirtschaftlichen Liegenschaften mit nicht marktfähigen Geschäften erneut zurück. Dieser Rückgang war dabei entschieden niedriger als früher. Im Jahre 2017 bildeten marktbezogene Übernahmen der Ländereien 46,7% aller notariell registrierten Eigentumsänderungen, 2016 betrug sie dagegen 48%, im Jahre 2015 waren es 57%.

Seit dem Jahr 1992 bis Ende 2017 wurden ungefähr 2,71 Millionen Hektar Boden aus dem Bestand des landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse verkauft, was 57,2% aller übernommenen Böden machte. Fast die Hälfte der Gesamtfläche von verkauften Böden befand sich auf dem Gebiet von vier Woiwodschaften: Westpommern, Niederschlesien, Großpolen sowie Ermland-Masuren. Während der ganzen Dauer des Verkehrs mit den zur Staatskasse gehörenden Ländereien gab es den verhältnismäßig höchsten Verkauf von Liegenschaften aus dem Bestand des Landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse im Jahre 1996 (193.000 Hektar) sowie im Jahre 2002 (159.000 Hektar), wobei bewegte er sich am öftesten auf dem Niveau von etwa 100.000 Hektar. Im Jahre 2017 wurden 4,1 Tsd. verkauft, darunter 1,7 Tsd. ohne Ausschreibung (1,6 Tsd. Hektar an die Pächter) und während der Ausschreibungen – 2,4 Tsd. Hektar. Das im Gegensatz zu den Vorjahren deutlich niedrigere Volumen war vor allem mit dem geltenden Verkaufsverbot vom Staatsboden (bis auf wenige Ausnahmen) verbunden. Ein niedrigeres Verkaufsniveau von landwirtschaftlichen Liegenschaften aus dem Bestand des Landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse hatte die

Hemmung des steigenden Trends ihres Preises zur Folge. Die Kaufkosten von einem Hektar Agrarland aus dem Bestand des Landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse war 2017 um 3,8% niedriger als im Jahre 2016, während zwischen dem Jahr 2015 und 2016 ein Anstieg des Bodenpreises um 7% festgestellt wurde.

Institutionelle Kontrolle des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Liegenschaften, die von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften und vom 1. September 2017 vom Nationalen Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft durchgeführt war, war mit Erteilung von Einwilligungen für Erwerb von landwirtschaftlichen Liegenschaften durch andere Subjekte als Einzelbauern, für die Änderung des Gesellschafters oder Beitritt eines neuen Gesellschafters zur Gesellschaft und für Erwerb von Aktien sowie Einlagen in Gesellschaften des Handelsrechts, die im Besitz vom Agrarland sind. Sie machte es auch möglich, landwirtschaftliche Liegenschaften in Anlehnung an das Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht oder auch auf schriftliches Verlangen des Grundveräußerers, wenn die Zustimmung des Vorsitzenden der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften (jetzt des Generaldirektors vom Nationalen Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft) fehlt. Dann sollen sie wieder verkauft werden, damit vor allem Familienbetriebe der Einzelbauern vergrößert werden können.

Im Jahre 2017 sind 17.700 Anträge auf Erteilung der Einwilligung zum Erwerb der landwirtschaftlichen Liegenschaften eingegangen. Es wurden 15.200 Anträge, die die Fläche von 45.700 Hektar betrafen, geprüft und fast 14.000 Einwilligungen (92%) erteilt. Diese Einwilligungen betrafen 38.100 Hektar (83%).

Indem die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften (jetzt Nationales Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft) ihre Befugnisse aus dem Bereich des Vorkaufs- und Rückkaufsrechts für landwirtschaftliche Liegenschaften realisiert hat, hat sie 4 Erklärungen des Vorkaufsrechts für die Liegenschaften

mit der Gesamtfläche von 89,05 Hektar abgegeben. Gleichzeitig wurden 139 Erklärungen der Inanspruchnahme der Vorkaufs- und Rückkaufsrechte für Einlagen und Aktien von Gesellschaften des Handelsrechts für einen Betrag von etwa 2.500.000 PLN abgegeben.

Indem die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften und Nationales Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft ihre Verpflichtung zum Erwerb der landwirtschaftlichen Liegenschaften auf Antrag des Veräußerers erfüllten, erwarben sie im Jahre 2017 zusammen 1.077 Hektar (d. h. 61% der mit Erwerbsforderungen umfassten Gesamtfläche) für einen Betrag von 41.700.000 PLN.

Neben der Übertragung der Rechte auf Grundeigentum infolge der Verkaufstransaktion oder Grundübergabe im Rahmen der Familie besteht eine Möglichkeit die Rechte auf Grundnießbrauch abzutreten, also diesen Grund vorübergehend gegen bestimmte Gebühr zu übernehmen (also Pacht). In polnischen Verhältnissen hat die Pacht eine langjährige Tradition, ihr Umfang ist dennoch nicht so groß wie in manchen Ländern der Europäischen Union, wo sogar mehr als 60% Ländereien auf diese Art und Weise benutzt werden. Auch hierzulande wird der Umfang der Pacht allmählich erweitert. Dafür waren vor allem niedriges Angebot von den zum Verkauf angebotenen Grundstücken und hohe Erwerbskosten dieser Grundstücke (bei gleichzeitigem Streben der landwirtschaftlichen Betriebe nach Erweiterung des Produktionsumfangs) günstig.

Die Verbreitung der Pacht auf dem Bodenmarkt wurde vor allem von der Tätigkeit der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften beeinflusst. Zumal am Anfang ihrer Tätigkeit hat diese Agentur für derartige Bewirtschaftungsform von den zum Bestand der Staatskasse übernommenen Grundstücken erworben. Im Jahre 2017 waren 1.034 Tsd. Hektar öffentliches Land (d. h. 21,8% aller zum Bestand des Landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse übernommenen Grundstücke) weiterhin gepachtet. Die Annahme



der Pacht als einer fundamentalen Bewirtschaftungsform von Grundstücken aus dem Bestand des Landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse ist im Anstieg des Pachtumfangs zum Ausdruck gekommen. Im Jahre 2017 hat man fast 53.000 Hektar aus dem Bestand gepachtet und diese Fläche war um 10% kleiner als im Vorjahr, aber um 43% größer im Vergleich zum Jahr 2015.

Die Pachtsatzhöhe für diejenigen Grundstücke, die aus dem Bestand des Landwirtschaftlichen Eigentums der Staatskasse gepachtet waren, betrug im Jahre 2017 7,7 Dezitonnen Weizen von einem Hektar und war sie um 39% niedriger im Vergleich zum Jahr 2016; sie bildete etwa zwei Drittel der Höhe der Gebühr für die Pacht aus den Jahren 2014 – 2015.

Im Vergleich zum formalisierten Übernahmeverfahren der Pacht von Grundstücken aus dem Bestand (besondere Vorschriften für Pachtformen mit und ohne Ausschreibung) waren private Pachten rechtlich schwach ermächtigt, weil sie am öftesten als mündliche Vereinbarungen zwischen interessierten Parteien galten. Es betraf sowohl die Pachtdauer (gewöhnlich von 2 bis 5 Jahren) als auch die Pachthöhe (in der Regel war diese Pacht jedes Jahr prolongiert).

In Anlehnung an die im Institut für Agrarökonomie und Lebensmittelwirtschaft –Staatlichen Forschungsinstitut durchgeführten Forschungen kann geschätzt werden, etwa 20% Landwirtschaftsbetriebe jetzt eigenen und gepachteten Boden benutzen. Die Pacht diente vor allem der Erweiterung des Produktionsumfangs von denjenigen Einheiten, die nach Verstärkung ihrer Marktgeltung strebten und über ein relativ großes eigenes Produktionsvermögen verfügten. Die Pachten stellten sich in Einzelbauernbetrieben mit relativ großer Fläche zusammen. Was die Gruppe von Bauernbetrieben mit der Fläche von über 20 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche anbetrifft, war fast die Hälfte von ihnen in Anlehnung an einen eigenen und gepachteten Boden organisiert. Unter

den Bauernbetrieben mit einer Fläche von über 50 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche nicht weniger als 70% Bauern pachteten zusätzlich den Boden, wobei die Pacht mehr als eine Hälfte benutzter landwirtschaftlichen Grundstücke umfasste.

Nach Angaben vom Zentralamt für Statistik, betragen die Pachtzinsen auf dem Nachbarschaftsmarkt 2017 durchschnittlich 1.000 PLN für einen Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche und waren um 8,8% höher als im Jahre 2016. Zu dieser Zeit übte die Tätigkeit von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften (jetzt Nationales Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft), die den neuen rechtlichen Regelungen zufolge begann, diese Bewirtschaftungsform von Böden aus dem Bestand zu bevorzugen, einen wesentlichen Einfluss auf den Nachbarschaftspachtmarkt aus. Dadurch wurde das Pachtangebot in gewählten Landesgebieten erheblich erweitert.

Bei der Analyse der Lage auf dem Agrarbodenmarkt im Jahre 2017 muss berücksichtigt werden, dass die Intensität von dargestellten Tendenzen beständig in regionaler Hinsicht differenziert war, was direkt aus lokalem Charakter des Wirtschaftens mit einem solchen Gut wie der Boden resultierte. Obwohl vor allem die Bedeutung von neuen gesetzgebenden Regelungen hervorgehoben wird, können die Folgen des vermehrten Ackerbodenkaufs in den Vorjahren (besonders 2014 und 2015) bei der Suche nach Ursachen der Stagnation auf dem Agrarbodenmarkt zwischen dem Jahr 2017 und vorigen Jahren nicht unbeachtet gelassen werden. Aufgrund der mehrjährigen Untersuchungen und Analysen der Lage auf dem Agrarlandmarkt lässt sich eine solche Regelmäßigkeit bemerken, dass es eine wesentliche Abschwächung des Verkehrs mit dem Agrarboden nach seiner erhöhten Intensität gewöhnlich gibt und in folgenden Jahren nimmt diese Intensität allmählich wieder zu. Bei Erklärung dieser Erscheinung soll berücksichtigt werden, dass eine Gruppe von Landwirtschaftsbetrieben im Rahmen der landwirtschaftlichen Strukturen, die ihre Marktgeltung durch

Investitionen in den Boden stärken wollen, verhältnismäßig stabil ist und weiterer Agrarboden in der Regel erst nach dem Erlangen der Vorteile aus früheren Kapitalaufwänden gekauft wird.

Ein gesondertes Segment im Verkehr mit Liegenschaften bildet der Erwerb vom Agrarboden durch die Ausländer. In Bezug auf derartige Transaktionen ist es notwendig, eine Einwilligung des Innenministers (soweit der Verteidigungsminister – und im Falle des Agrarbodens auch der Minister für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung – keinen Einspruch erhebt) zu erlangen. Diese Bedingung betrifft keine Bürger und Unternehmer aus Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums sowie aus der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Sie umfasst sowohl den Agrarbodenerwerb zur Befriedigung der Lebensbedürfnisse und im Zusammenhang mit der Ausübung der wirtschaftlichen Betätigung als auch Kauf von Einlagen und Aktien von Gesellschaften des Handelsrechts, die ihren Sitz auf dem Gebiet Polens haben und als Liegenschaftsbesitzer gelten. Sie können die Liegenschaften (darunter auch landwirtschaftliche und Waldgrundstücke) nach denselben Prinzipien wie die Polen erwerben.

Aus Registern des Ministers für Inneres und Verwaltung geht hervor, dass die Ausländer im Jahre 2017 5.464 Grundstücke auf der Grundlage der erforderlichen Genehmigung (oder ohne diese Notwendigkeit) erworben haben; darunter 772 Grundstücke mit der Fläche von 1.069,4 Hektar hatten landwirtschaftlichen Charakter (24% Fläche der landwirtschaftlichen Liegenschaften, die die Eintragungen betrafen). Dadurch war das Ausmaß des dargestellten Phänomens größer sowohl in Bezug auf das Jahr 2016 (743 Liegenschaften mit der Fläche von 576 Hektar) als auch auf das Jahr 2015 (351 Liegenschaften mit der Fläche von 412 Hektar).

Im Großen und Ganzen, auf der Grundlage der vom Ministerium für Inneres und Verwaltung gesammelten Angaben kann geschätzt werden, dass die Ausländer in den Jahren 1996 – 2017

auf verschiedene Weise Besitzer von über 56.400 Hektar landwirtschaftliche Liegenschaften wurden, was ungefähr 0.2% Landesfläche bildet.

Wenn die Lage auf dem Agrarbodenmarkt in Polen und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Liegenschaften in anderen europäischen Ländern miteinander verglichen werden, lassen sich gewisse Ähnlichkeiten bemerken, die unter anderem durch die gesetzlich

bestimmten Grundsätze der Agrarbodeneigentumsübertragung ausgedrückt werden (diese Grundsätze bestimmen unter anderem, welche Gruppe von Personen den Vorrang zu diesem Bestand hat).

Die Agrarbodenpreise in den EU-Staaten charakterisierten sich im Jahre 2017 durch ein großes Differenzierungsmaß, das aus spezifischer Lage im Bereich der Wirtschaft und Gesellschaft der einzigen Staaten resultierte. Die höch-

sten Agrarlandpreise wurden wiederum in den Niederlanden festgestellt (59.500 EUR), die niedrigsten gab es hiergegen in baltischen Staaten (Litauen, Lettland und Estland), wo sie nicht höher als 3000 EUR waren. In Polen war der durchschnittliche Agrarlandpreis (9700 EUR/Hektar) auf dem privaten Markt sowohl der höchste von allen zur EU-Zwölf gehörenden Staaten als auch sogar höher als in manchen zur EU-Fünfzehn gehörenden Staaten (Schweden, Frankreich oder Finnland).

Доклад был составлен в рамках реализации задания № 2 по теме II «**Социальная поляризация и экономическая стабильность в процессах развития сельского хозяйства и сельских территорий**» Многолетней Программы Института сельского хозяйства и продовольственной экономики — Польского Исследовательского Института на тему «**Польское сельское хозяйство и ЕС 2020+. Вызовы, шансы, угрозы, прогнозы**».

## РЕАСУМПЦИЯ

2017 год был первым полным периодом, в котором оборот сельскохозяйственной недвижимостью происходил, опираясь на юридические регулирования, внедренные законом от 14 апреля 2016 года, увеличивающие институциональный контроль над рынком сельскохозяйственной земли. Они определили унифицированные требования для жителей страны, граждан государств Европейской экономической зоны и Швейцарской конфедерации, которые должны выполняться при приобретении сельскохозяйственной земли в Польше. Также они установили пятилетний период отсрочки на покупку земель из казначейского фонда, предпочитая их аренду.

В 2017 году количество заключенных договоров купли-продажи сельскохозяйственной земли составляло 57,5 тыс., а это

значит, что таких транзакций было на 17,6% меньше чем в предыдущем году. Отмеченный в очередной раз спад был следствием уменьшения количества транзакций купли-продажи на частном рынке (на 19,8%). В случае контрактов с участием юридических лиц, их количество выросло, сравнительно с 2016 годом, на 22,9%. В анализируемом году, в пересчете на 1000 земледельческих хозяйств, общее количество договоров купли-продажи земель охватывало 42 транзакции (в 2016 году их было 50). В этот показатель было включено 38 транзакций, заключенных между физическими лицами и 4 договора с участием юридических лиц (в 2016 их было соответственно 48 и 2).

Усиление в рыночном перенесении прав собственности на сельскохозяйственную

недвижимость, подобно, как и в предыдущие годы, было территориально дифференцировано, хотя величина этих отличий поддавалась постепенному уменьшению. Сравнительно наибольшее количество транзакций купли-продажи заключено в Опольском воеводстве (80 на 1000 хозяйств) и в Западно-Поморском воеводстве (70 на 1000 хозяйств). Наименьшее количество, то есть не больше чем 35 договоров на 1000 хозяйств отмечено в воеводствах: Силезском (23), Малопольском (32), Мазовецком (32) Лодзинском (33) и в Великопольском (35). Сохраняющиеся территориальные отличия в усилении рыночного оборота сельскохозяйственной землей следует связывать как с пространственными отличиями в земледельческих

структурах, так и с отличиями на уровне урбанизации сельских территорий. Также неизменное и сравнительно значимое влияние на региональные отличия в усилении транзакций купли-продажи земель имела деятельность АСХН (Агентства сельскохозяйственной недвижимости) (с 1 сентября ГЦПСХ - Государственного центра поддержки сельского хозяйства).

На частном рынке сельскохозяйственной земли в 2017 году замедление обозначилось не только количеством заключенных договоров купли-продажи сельскохозяйственной недвижимости, но также относительно небольшим увеличением цены. В 2017 году она составляла в среднем 41,3 тыс. за 1 гектар, а это значит, что в сравнении с 2016 годом цена увеличилась только на 4%. Хотя это было больше, чем между 2015 и 2016 годами, когда цена на землю в частном обороте увеличилась на 2,9%, но гораздо меньше, чем в двух периодах: (19,4%) в 2014-2015 годах, а также между 2013 и 2014 годами (22,7%). Одновременно в 2017 году стали наглядными значимые региональные отличия в усилении и направленности изменений в рыночной стоимости земли. Однако разнообразие этих изменений не повлияло на пространственное дифференцирование в рыночной стоимости земли. В 2017 году, подобно как в прошлые годы, самые дорогие земли были расположены на территории Куявско-Поморского воеводства (55,9 тыс. злотых за 1 гектар) и Великопольского воеводства (56,7 тыс. злотых за 1 гектар), то есть на территориях, которые отличаются высоким уровнем развития сельского хозяйства. Дешевле всего землю можно было приобрести в территориально раздробленных

и отличающихся особенными природно-климатическими свойствами Подкарпатском (24,2 тыс. злотых за 1 гектар) и в Свентокшиском (27,9 тыс. злотых за 1 гектар) воеводствах.

В 2017 году, в отличие от предыдущего года, уменьшению подверглись также обороты, которые совершались в не рыночной форме, касающиеся, главным образом, семейной передачи права собственности на землю. В описываемый период нотариальные конторы отметили 65,6 тыс. таких договоров и их было на 13% меньше, чем в 2016 году, когда заключено 75,4 тыс. договоров, а их количество было выше на 8%, чем в 2015 году. Отмеченный в 2017 году спад усиления не рыночного оборота сельскохозяйственной недвижимостью был связан не только с действующими принципами его функционирования, но также с его большой интенсивностью в прошлые годы.

В общих чертах, в 2017 году в очередной раз уменьшилась роль рыночного оборота в формах собственнических изменений сельскохозяйственной недвижимости в пользу транзакций не рыночного характера. При этом величина этого спада была решительно меньше, чем ранее. В 2017 году рыночные передачи земель составляли 46,7% от всех нотариально зарегистрированных изменений собственности, в 2016 году их процент составлял 48%, а в 2015 году - 57%.

С 1992 года до конца 2017 года продано около 2,71 млн. гектаров земли из фонда СХСГК (Сельскохозяйственной собственности Государственного казначейства), что составило 57,2% от всех переданных

земель. Более половины всей поверхности проданных земель была расположена на территории четырех воеводств: Западно-Поморского, Нижнесилезского, Великопольского и Варминско-Мазурского. За весь период торговли казначейской землей сравнительно наивысшая продажа недвижимости фонда СХСГК отмечена в 1996 году (193 тыс. гектаров) и в 2002 году (159 тыс. гектаров), при этом чаще всего она формировалась на уровне около 100 тыс. гектаров. В 2017 году продано 4,1 тыс. гектаров, в том числе без тендера 1,7 тыс. гектаров (арендаторам 1,6 тыс. гектаров), а в тендерах 2,4 тыс. гектаров. Явно более низкий, в сравнении с прошлыми годами, объем продажи был связан, прежде всего, с действующим запретом на продажу государственной земли (вне определенных исключений). Меньший уровень продажи сельскохозяйственной недвижимости из фонда СХСГК повлек приостановление увеличивающегося тренда их цены. Стоимость покупки 1 гектара сельскохозяйственной земли из фонда в 2017 была на 3,8% меньше, чем в 2016 году, тогда как между 2015 и 2016 годами отмечен рост цены на землю на 7%.

Институционный контроль над оборотом сельскохозяйственной недвижимостью, который выполняло АСХН, а с 1 сентября 2017 года ГЦПСХ, был связан с выдачей согласия на приобретение сельскохозяйственной недвижимости другими субъектами, чем индивидуальные фермеры, на изменение соучастника или присоединение нового к обществу, а также на приобретение взносов и акции в обществах торгового права, которые владеют сельскохозяйственными землями. Он также сделал

возможным приобретение сельскохозяйственной недвижимости на основании права преимущественного приобретения на покупку или на выкуп, а также по письменному требованию cedentа земли в ситуации отсутствия согласия Председателя АСХН (теперь Генерального директора ГЦПСХ) с целью ее позднейшей перепродажи, главным образом, для увеличения семейных хозяйств индивидуальных фермеров.

В 2017 году поступило 17,7 тыс. заявок на выдачу согласия на приобретение сельскохозяйственной недвижимости. Рассмотрено 15,2 тыс. заявок, которые касаются площади 45,7 тыс. гектаров, выдано около 14 тыс. согласий (92%), которые охватывали 38,1 тыс. гектаров (83%).

Выполняя полномочия из области права преимущественного приобретения на покупку и выкуп сельскохозяйственной недвижимости, в 2017 год АСХН (теперь ГЦПСХ) составило 4 заявления, касающиеся права преимущественного приобретения на покупку относительно недвижимости общей площадью 89,05 гектаров. В то же время составлено 139 заявлений на пользование правом преимущественного приобретения на покупку и выкуп взносов и акции обществ торгового права на сумму около 2,5 млн. зл.

Исполняя обязанность приобретения сельскохозяйственной недвижимости по заявке cedentа, в 2017 году АСХН и ГЦПСХ приобрело в общей сложности 1 077 гектаров, то есть 61% от общей площади, охваченной требованиями покупки, на сумму 41,7 млн. зл.

Кроме передачи прав собственности на землю сельскохозяйственной недвижимости в результате выполнения транзакций купли-продажи, или передачи земли в рамках семьи, существует возможность уступить свои права на пользование землей, то есть передать их на время за определенную оплату, или сдать в аренду. В польских условиях аренда имеет многолетнюю традицию, но ее дальность не такая большая, как в некоторых странах Европейского союза, где в этой форме используется даже более 60% сельскохозяйственных земель. Также в нашей стране масштаб аренды поддается постепенному расширению. Этому поспособствовало, прежде всего, небольшое предложение земель, выставленных на продажу, а также высокая стоимость их приобретения, при одновременном стремлении части хозяйств к расширению масштабов производства.

В Польше на распространение аренды на рынке земли повлияла, главным образом, деятельность АСХН, которое особенно в начальном периоде своего функционирования пропагандировало эту форму обустройства земель, принятых в фонд Государственной казны. В 2017 году в аренде оставалось 1 034 тыс. гектаров государственных земель (то есть 21,8% от общего количества земель, принятых в фонд Государственной казны). Принятие аренды, как основной формы обустройства земель фонда СХСГК, нашло свое отражение в увеличении масштабов аренды. В 2017 году из фонда арендовано почти 53 тыс. гектаров и это была поверхность на 10% меньше, чем год ранее, но на 43% больше в сравнении с 2015 годом.

Высота ставки арендной платы за землю, арендуемые из фонда СХСГК, в 2017 году составила 7,7 дт. пшеницы с 1 гектара, что было на 39% меньше в сравнении с 2016 годом и представляло около 2/3 величины оплаты за аренду в 2014-2015 годах.

В сравнении с формализованной процедурой передачи аренды земли из фонда (отдельные положения, касающиеся безтендерных и тендерных форм аренды), частная аренда была слабо подкреплена юридически, поскольку это чаще всего были устные договоренности между заинтересованными сторонами. Это касалось как периода аренды (обычно 2-5 лет), так и величины арендных плат (обычно обновляемых каждый год).

На основании исследований, проведенных в ИЭСХиПП-ГИИ, можно оценить, что актуально около 20% хозяйств пользуются собственной и арендованной землей. Аренда служила, главным образом, увеличению масштабов производства единиц, которые стремились укрепить свою рыночную позицию и распоряжались сравнительно большим собственным производством. Аренда группировалась в индивидуальных хозяйствах с относительно большой территорией. Среди хозяйств, имеющих более 20 гектаров СХУ (сельскохозяйственных угодий), свыше половины было организовано, опираясь на собственную и арендуемую землю. Между субъектами с ареалом не меньше 50 гектаров СХУ, 70% фермеров арендовало землю, при этом аренда охватывала свыше половины используемой территории сельскохозяйственных земель.

Согласно ЦСУ, в 2017 году арендные платы на межсоседском рынке составляли в среднем 1 000 злотых за 1 гектар СХУ и были на 8,8% выше, чем в 2016 году. В это время на межсоседский рынок аренды значимое влияние имела деятельность АСХН (теперь ГЦПСХ), которое, согласно новым юридическим регулированиям, начало предпочитать эту форму упорядочения земель из фонда. На выбранных территориях страны это существенно увеличивало предложение аренды.

При анализе ситуации на рынке сельскохозяйственной земли в 2017 году следует учесть тот факт, что неизменное усиление описываемых тенденций было регионально дифференцировано, что непосредственно возникало из местного характера хозяйствования имуществом, которым является земля. Однако при поиске причин стагнации на рынке земли между 2017 годом и более ранним периодом, хотя и подчеркивается, прежде всего, значение новых законодательных регулирований, нельзя не учитывать следствия увеличенных покупок сельскохозяйственных земель в более ранние годы, а особенно в 2014 и 2015 годах. На основании многолетних исследований и анализов ситуации рынка земли можно заметить регулярность в том, что после периодов усиления в обороте сельскохозяйственными землями обычно наступает заметное ослабление этого явления, чтобы в следующие годы постепенно снова увеличиваться. При интерпретации этого явления нужно учесть, что в рамках сельскохозяйственных структур группа хозяйств, которые стремятся укрепить свою рыночную позицию через

инвестиции в землю, является относительно стабильной, и последующие покупки земли, как правило, осуществляются после получения выгоды из предыдущих финансовых вложений.

Особенный сегмент оборота недвижимостью создает приобретение земли иностранцами. Относительно таких транзакций необходимо получить разрешение от министра внутренних дел, если отказ не поступит от министра национальной безопасности, а в случае сельскохозяйственных земель - от министра сельского хозяйства и развития села. Это условие не касается граждан и предпринимателей из государств Европейской экономической зоны (ЕЭЗ) и из Швейцарской конфедерации. Оно охватывает не только покупку земли для удовлетворения жизненных потребностей и в связи с осуществляемой хозяйственной деятельностью, но также покупку взносов и акций обществ торгового права, которые находятся на территории Польши и являются владельцами недвижимости земли. Они могут приобретать недвижимость, в том числе сельскохозяйственную и лесную, на идентичных принципах, как поляки.

Из реестров министра внутренних дел и администрации следует, что в 2017 году иностранцы, на основании требуемого разрешения или без его необходимости, приобрели 5 464 земельные недвижимости, из которых 772 недвижимости площадью 1 069,4 гектаров имели сельскохозяйственный характер (24% поверхности земельной недвижимости, которой касались записи). Исходя из этого, масштаб описываемого явления был больше как в сравнении с 2016 годом (743 недвижимости

площадью 576 гектаров), так и с 2015 годом (351 недвижимость площадью 412 гектаров).

В общей сложности, на основании данных, собранных министерством внутренних дел и администрации, можно заключить, что в разном режиме в 1996-2017 годы иностранцы стали владельцами свыше 56,4 тыс. гектаров земельной недвижимости, что составляет около 0,2% поверхности страны.

Сравнивая ситуацию на рынке сельскохозяйственной земли в Польше с оборотом сельскохозяйственной недвижимостью в других европейских странах, можно отметить определенные сходства, которые выражаются, в частности, законно определенными принципами передачи права собственности на сельскохозяйственные земли, которые, среди прочих, определяют группу лиц, имеющих преимущество к этому ресурсу.

Цена на сельскохозяйственные земли в государствах ЕС в 2017 году по-прежнему характеризовалась большой степенью дифференцирования, которая возникала из специфического экономического и общественного положения отдельных стран. Наивысшие цены на сельскохозяйственную землю были отмечены в очередной раз в Голландии (59,5 тыс. евро), а самые низкие - в прибалтийских странах (Литва, Латвия и Эстония), где цена на сельскохозяйственную землю не превышала 3,0 тыс. евро. В Польше средняя цена на землю (9,7 тыс. евро/гектар) на частном рынке была не только самой высокой в масштабе всех государств ЕС-12, но также была выше, чем в некоторых странах ЕС-15 (Швеция, Франция или Финляндия).

# I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

W 2018 roku utrzymuje się zbliżony do obserwowanego w drugiej połowie ubiegłego roku stabilny, ponad pięcioprocentowy wzrost polskiej gospodarki. Kontynuacja silnych trendów wzrostowych w Polsce ma miejsce we wszystkich podstawowych dziedzinach, szczególnie w przemyśle, budownictwie, handlu wewnętrznym i transporcie.

Głównym czynnikiem wzrostu, podobnie jak w dwóch poprzednich latach, pozostaje spożycie w gospodarstwach domowych, którego dynamika jest zbliżona do dynamiki PKB. Sprzyja temu sytuacja na rynku pracy, a mianowicie spadek bezrobocia oraz wysoki wzrost wynagrodzeń. Istotną rolę odgrywa również niski poziom stóp procentowych, niezmiennych od marca 2015 roku, co obniża koszt finansowania kredytem wydatków konsumpcyjnych.

Jednocześnie, głównie dzięki funduszm unijnym, uwidaczniają się symptomy ożywienia inwestycji publicznych. Nie ma natomiast jeszcze informacji o zmianie niekorzystnych dotychczas tendencji w kształtowaniu się nakładów na środki trwałe przedsiębiorstw. Rok ubiegły był pod tym względem bardzo niekorzystny. Stopa inwestycji (relacja nakładów brutto na środki trwałe do PKB) osiągnęła zaledwie 17,7%, co było najgorszym wynikiem od 25 lat. Wśród ogółu krajów UE (stopa inwestycji 20,1%) zajmowaliśmy, pod tym względem, bardzo odległe, bo dopiero 23 miejsce. Przyczyną regresu inwestycyjnego była przede wszystkim niepewność co do skali przyszłego popytu i zmian w otoczeniu prawnym, a szczególnie w systemie obciążeń podatkowych, co utrudnia prawidłową ocenę opłacalności ponoszonych nakładów. Poważnym problemem są zatory płatnicze. Z nieterminowym regulowaniem płatności ma nadal kłopoty prawie połowa firm. Na aktywność inwestycyjną podmiotów gospodarczych powinno jednak wkrótce pozytywnie oddziaływać bardzo wysokie wykorzystanie zdolności

produkcyjnych, relatywnie niski koszt i dostępność kredytów bankowych oraz zdolność do samofinansowania znaczącej części działalności prorozwojowej. Dynamikę nakładów inwestycyjnych w gospodarce narodowej zwiększą wydatki gospodarstw domowych na inwestycje mieszkaniowe, finansowane głównie z własnych środków.

W rezultacie powyższych uwarunkowań w I półroczu bieżącego roku, w porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku, PKB zwiększył się o 5,2% i w tempie również przekraczającym 5% może wzrosnąć w drugim półroczu, wobec 4,8% w całym 2017 roku. Tempo wzrostu gospodarczego Polski było znacznie większe niż ogółu krajów Unii Europejskiej, gdzie w I półroczu wyniosło 2,2%, przy czym wyższą dynamikę niż u nas uzyskała jedynie Irlandia (9,7%).

Dobre dane z gospodarki nie sprzyjają aprecjacji złotego, który w okresie styczeń–październik 2018 roku, w skali dwunastu miesięcy, stracił na wartości do euro 0,3%, a do dolara 6,2%.

Produkcja przemysłowa, po wzroście w 2017 roku o 6,6%, w okresie od stycznia do października 2018 roku była o 6,1% większa niż przed rokiem, w tym artykułów spożywczych (stanowiących 16% całej produkcji przemysłu) o 4,0%, natomiast produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się o 17,9%, podczas gdy w całym ubiegłym roku wzrost jej wyniósł 12,1%. Ożywieniu w budownictwie sprzyjało m.in. rosnące wykorzystanie środków unijnych z perspektywy finansowej lat 2014-2020.

Szósty rok z rzędu wzrastało zatrudnienie, które w sektorze przedsiębiorstw, w porównaniu z okresem styczeń–październik 2017 roku, było o 3,6% większe. Decydował o tym rosnący popyt na pracowników oraz wzrost realnych wynagrodzeń o 5,4%. Był on większy niż w poprzednich latach. Przekładało

się to na dalszy spadek bezrobocia rejestrowanego, którego stopa w końcu października osiągnęła 5,7%. Niepokojąca jest jednak obniżająca się podaż pracy. Spada bowiem liczba ludności w wieku produkcyjnym, czego nie rekompensuje większa aktywność zawodowa osób młodych. Coraz liczniejsze są sygnały o rosnących trudnościach w znalezieniu pracowników na skutek niedopasowania kwalifikacji do potrzeb pracodawców. Aktualnie 42% firm informuje o nieobsadzonych stanowiskach pracy. Pozytywnie na podaż pracy wpływa i wpływać będzie zwiększająca się liczba imigrantów, głównie obywateli Ukrainy, negatywnie zaś – obniżenie wieku emerytalnego, co ograniczy skalę wzrostu współczynnika aktywności zawodowej najstarszej grupy wiekowej (60/65 lat +).

Ograniczającą na wzrost konsumpcji wpływało utrzymywanie zamrożenia wynagrodzeń w sferze budżetowej, dalsza stagnacja realnych świadczeń społecznych (od dłuższego czasu siła nabywcza przeciętnej emerytury i renty pracowniczej nie przekracza poziomu poprzedniego roku o ponad 2,3%) oraz większa niż w poprzednich latach dynamika cen konsumpcyjnych, które były o 1,7% wyższe niż w okresie styczeń–październik ubiegłego roku, przy czym żywność zdrożała o 3,0%, będąc, podobnie jak w 2017 roku, głównym źródłem presji inflacyjnej. Miało to miejsce w warunkach niekorzystnie kształtujących się dla konsumentów cen (w skupie i na targowiskach) większości podstawowych produktów rolnych.

Wysoka pozostawała skłonność do zakupów, na co wskazywały dane dotyczące sprzedaży detalicznej, która (bez jednostek o liczbie pracujących do 9 osób) była, w cenach stałych, w okresie styczeń–październik o 6,5% większa niż rok wcześniej (w 2017 roku wzrost wyniósł 7,3%). Pozytywnie na dynamikę sprzedaży wpływa stabilny

wzrost kredytów konsumpcyjnych dla gospodarstw domowych.

Pomimo korzystnej koniunktury w kraju i otoczeniu Polski, drugi kolejny rok dynamika eksportu jest mniejsza niż importu. Po dziewięciu miesiącach br. eksport, wyrażony w euro, zwiększył się o 6,0%, a import o 8,6%. Ujemne saldo obrotów handlowych wyniosło 2,5 mld euro, podczas gdy przed rokiem osiągnięto saldo dodatnie w wysokości 1,9 mld euro. Największy wzrost eksportu (7,2%) dotyczył krajów strefy euro.

Eksport produktów rolno-spożywczych zwiększył się o 5,0%, a import o 1,9%. Dodatkowo saldo wyniosło 6,9 mld euro, co wskazuje, że wymiana innymi towarami w dalszym ciągu przynosi deficyt. Po dziewięciu miesiącach osiągnięto 9,4 mld euro. Eksport produktów rolno-spożywczych hamowały nadal restrykcje administracyjno-prawne, a mianowicie wprowadzone w 2014 roku rosyjskie embargo na import towarów rolno-spożywczych z niektórych krajów, w tym z Polski i ograniczenia w eksporcie w związku z występowaniem

u nas afrykańskiego pomoru świń (ASF). Wpływ tych restrykcji na wynik handlu był jednak znacznie mniejszy niż wcześniej oceniano. Polscy eksporterzy z powodzeniem znajdowali nowe rynki zbytu.

Stabilna była sytuacja finansów państwa. W okresie styczeń-październik 2018 roku dochody budżetowe zwiększyły się o 4,9%, a wydatki o 3,6%. Dodatkowo saldo wyniosło 6,5 mld zł, wobec 2,7 mld zł w analogicznym okresie 2017 roku.

## II. UWARUNKOWANIA W OBROcie GRUNTAMI ROLNYMI

W 2017 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, skalę obrotu ziemią, ich dominującą formę, a w konsekwencji zmiany strukturalne w rolnictwie obrazowały przede wszystkim procesy zachodzące w gospodarstwach indywidualnych. W Polsce jest to grupa, która wyznacza dominujący model organizacji produkcji rolniczej, ponieważ obejmuje około 1,4 mln jednostek, które użytkują ponad 90% gruntów rolnych [1, 28]. W konsekwencji zmiany w obrębie tego zbioru decydują o skali obrotu gruntami rolnymi. W odróżnieniu od osób prawnych, wśród których przekazywanie nieruchomości rolnych z zasady ma charakter rynkowy i najczęściej odbywa się w drodze zakupu lub dzierżawy (czasowy najem), w przypadku gospodarstw indywidualnych zazwyczaj są to przejęcia między członkami rodziny (darowizny, spadki). W konsekwencji ponad 90% indywidualnych gospodarstw rolnych funkcjonuje w oparciu o majątek produkcyjny przekazany kolejnemu pokoleniu [27]. Z dotychczasowych analiz wynika, że decyzje dotyczące zmian w areale użytkowanych gruntów są przede wszystkim uzależnione od głównych źródeł utrzymania rodziny oraz wielkości i jakości przejmowanego majątku.

Z badań przeprowadzanych w IERiGŻ-PIB w latach 2005-2016 wynikało, że w przypadku likwidacji całych gospodarstw do obrotu trafiały

najczęściej małe jednostki od 1 do 5 ha UR. W tym przypadku motywacją wyzbywania się posiadanej własności najczęściej były potrzeby finansowe związane z inwestycjami w nierolniczą działalność gospodarczą bądź chęć poprawy sytuacji bytowej, np. zmiany miejsca zamieszkania na bliższe lub lepiej skomunikowane z miejscem pracy zarobkowej, wsparcie dzieci, które wyemigrowały ze wsi itp. Nawet w takich przypadkach przedmiotem zbycia zazwyczaj była tylko część posiadanej nieruchomości gruntowej. W efekcie w dalszym ciągu ponad 50% gospodarstw mieści się w grupie od 1 do 5 ha, jednak obszar użytkowanych przez nie gruntów zmniejszył się w okresie ostatniego dziesięciolecia z 17 do 12% całego arealu użytków rolnych.

Kolejną grupę gospodarstw, spośród których wywodziły się osoby wyzbywające się gruntów stanowiły jednostki o obszarze od 10 do 15 ha. Tylko w okresie 2005-2011, kiedy przeprowadzono ostatnie badania panelowe na reprezentacyjnej pod względem struktury obszarowej próbie, ich zbiorowość uległa zmniejszeniu aż o 30%. W wielu przypadkach wyzbywano się tylko części użytkowanych gruntów, a gospodarstwo zasilano zbiór mniejszych obszarowo jednostek. Taka sytuacja najczęściej miała miejsce, kiedy część członków rodziny była aktywna zawodowo poza rolnictwem.

Podkreślić należy, że wraz ze wzrostem konkurencyjności na rynkach rolnych gospodarstwa z opisywanej grupy obszarowej znalazły się w szczególnie trudnym położeniu, bowiem posiadany majątek produkcyjny zazwyczaj był zbyt skromny by mogły one dorównywać bardziej wyposażonym jednostkom. W wielu przypadkach brak środków na niezbędne inwestycje uniemożliwiał wzmocnienie pozycji rynkowej i uznawano, że łączenie pracy zarobkowej z prowadzeniem działalności rolniczej staje się nieopłacalne. Liczebny ubytek tej grupy należy zatem postrzegać jako dopasowywanie posiadanej własności do ograniczania skali produkcji, zazwyczaj głównie na własne potrzeby.

Analiza dostępnych danych empirycznych wykazała, że poza przypadkami losowymi, prywatny rynek ziemi rolniczej od strony podażowej kształtowany był głównie przez właścicieli opisywanych grup gospodarstw.

Przez cały okres funkcjonowania rynku ziemi oferty zbycia nieruchomości rolnych pochodzące z gospodarstw indywidualnych nie zaspokajały skali popytu. Prywatni użytkownicy gruntów nawet w sytuacji, gdy nie prowadzili rolniczej działalności produkcyjnej nie wyzbywali się posiadanych własności uznając, że stanowią one zyskowną lokatę kapitału oraz zabezpieczają

podstawowe potrzeby rodziny w przypadku utraty możliwości zarobkowania. Ten ostatni czynnik odgrywał znaczącą rolę zwłaszcza w okresach wzmożonego bezrobocia, natomiast w ostatnich latach szczególnie istotną rolę spełniała wzrastająca renta kapitałowa z tytułu posiadanej własności.

Wraz z wprowadzeniem gospodarki opartej na konkurencji rynkowej popyt na nieruchomości rolne był powiązany głównie z dążeniami tych użytkowników gospodarstw, którzy już wcześniej wyróżniali się pod względem zasobów majątku produkcyjnego oraz by sprostać nowym wymogom i utrzymać wysoką i stabilną pozycję w strukturach tworzącego się agrobiznesu musieli zwiększać skalę produkcji, standaryzować jej jakość itp. Zazwyczaj wymagało to rozszerzenia obszaru upraw. Kolejnym stymulatorem zwiększania popytu na nieruchomości rolne było wsparcie otrzymywane przez rolnictwo po wstąpieniu Polski do UE. Objęcie polskich rolników WPR, a zwłaszcza uruchomienie dopłat bezpośrednich bardzo szybko zaowocowało dynamicznym wzrostem ceny ziemi rolniczej.

Coraz silniej zaznaczającą się nierównowagę popytowo-podażową w obrocie ziemią rolniczą wzmocnił lokalny charakter tego rynku. W regionach, gdzie położone były grunty z Zasobu Skarbu Państwa, (pochodzące głównie z likwidowanych ppgr) możliwości powiększenia obszaru gospodarstw były zdecydowanie większe niż w regionach z dominacją prywatnej własności ziemi. Jednak, wraz ze wzrostem popytu na ziemię, areal niezagospodarowanych gruntów Zasobu stopniowo się zmniejszał i już w 2013 roku do rozdysponowania pozostawało zaledwie około 300 tys. ha (z ogółu 4,7 mln ha przejętych w 1992 roku)

Z punktu widzenia prorozwojowych przeobrażeń strukturalnych polskiego rolnictwa, zwłaszcza wobec utrzymującego się rozdrobnienia agrarnego, narastających nierówności regionalnych w poziomie rozwoju gospodarstw indy-

widualnych, a także zjawisk spekulacyjnych w obrocie ziemią oraz narastającej konwersji ziemi na cele nierolnicze organy państwa podjęły działania mające w swych zamierzeniach na celu zarówno ochronę ziemi rolniczej, ale również stymulowanie i kontrolę przemian agrarnych, by mogły one gwarantować nie tylko bezpieczeństwo żywnościowe kraju, ale przyczyniały się również do poprawy konkurencyjności polskiego rolnictwa i zapewniały odpowiedni poziom dochodów rolniczych.

W odniesieniu do obowiązującego w Polsce ustawodawstwa w zakresie rynkowego i nierynkowego przenoszenia praw do nieruchomości rolnych, aktem prawnym najsilniej determinującym skalę obrotów ziemią rolniczą jest ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003 roku z późniejszymi zmianami, przede wszystkim wprowadzonymi w ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw. Wprowadzane tymi aktami regulacje prawne w coraz szerszym zakresie odnosiły się również do zasad obrotu nieruchomościami rolnymi będącymi własnością osób fizycznych [31].

Wprowadzone z dniem 30 kwietnia 2016 roku rozwiązania legislacyjne w obrocie ziemią rolniczą szczegółowo regulują zasady obrotu gruntami rolnymi, nabycia nieruchomości rolnych, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycia akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej. Określają również w pewnym zakresie zasady obrotu nieruchomościami rolnymi o charakterze rodzinnym.

Obowiązujące w 2017 roku regulacje prawne w obrocie gruntami rolnymi nie mają zastosowania tylko w odniesieniu do tych nieruchomości rolnych, które zostały przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne, zabudowanych o obszarze mniejszym niż 0,5 ha

(tzw. siedlisko), gruntów rolnych mniejszych niż 0,3 ha. Co do zasady, ziemię rolną mogą nabywać: rolnicy indywidualni, ale powierzchnia nabywanego gruntu wraz z ziemią wchodzącą w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych; osoby bliskie wobec zbywcy (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione); jednostki samorządu terytorialnego; Skarb Państwa lub działający na jego rzecz KOWR, parki narodowe; kościelna i wyznaniowa osoba prawna; spadkobiercy w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego; nabywający na podstawie art. 151 lub art. 231 kodeksu cywilnego oraz kupujący w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego. Wprowadza się również konieczność osobistego prowadzenia działalności rolniczej na obszarze nabytej nieruchomości rolnej oraz zakaz jej zbywania w okresie 10 lat od przeniesienia własności. Wejść w posiadanie gruntów rolniczych, akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, mogą również podmioty i osoby fizyczne, które uzyskały stosowne zgody w formie decyzji administracyjnej.

Ustawodawca, sprawowanie kontroli nad przestrzeganiem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na prywatnym rynku powierzył Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), której obowiązki z dniem 1 września 2017 roku przejął Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Dawały one tej instytucji możliwość nabywania prywatnych nieruchomości rolnych od ich właścicieli, w celu późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych. Nabycie odbywa się na podstawie prawa pierwokupu (przy umowach sprzedaży) lub prawa nabycia (potocznie zwanego prawem wykupu), przy innych transakcjach przeniesienia własności nieruchomości rolnych (np. przy umowach darowizny, aportu, spadku). Ustawowo z prawa pierwokupu i wykupu, instytucja do tego powołana mogła skorzystać



w każdym przypadku. Równocześnie, przewidując możliwość nie wydania zgody przez Prezesa ANR, a od 1 września 2017 roku Dyrektora Generalnego KOWR, ustawodawca nałożył obowiązek nabycia nieruchomości rolnej na pisemne żądanie zbywającego nieruchomość [32].

W ramach działalności KOWR zachowane zostały odrębne, niż w odniesieniu do obrotu międzysąsiedzkiego, procedury przy przejmowaniu nieruchomości z Zasobu Skarbu Państwa. Dotyczą one zasad wyceny gruntów, organizacji przetargów i wyboru kontrahentów, a także

form zagospodarowania ziemi. Z racji aktualnie obowiązujących przepisów wstrzymujących zakup ziemi z Zasobu WRSP, obecnie wyżej wymienione postępowania stosowane są w większości w odniesieniu do obrotu gruntami Skarbu Państwa w formie dzierżaw.

### III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

---

#### Funkcjonowanie Agencji Nieruchomości Rolnych i Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w odniesieniu do gospodarowania ziemią z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Agencja Nieruchomości Rolnych, następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, której z dniem 1 września 2017 ogół praw i obowiązków przejął Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) stanowiła państwową osobę prawną, instytucję powierniczą, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie praw i obowiązków związanych z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa, w tym również te wynikające z decyzji administracyjnych. Agencja działała na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (ugnrSP), na zasadzie samofinansowania pokrywając koszty funkcjonowania z wpływów z gospodarowania powierzonym majątkiem. Uzyskiwane nadwyżki finansowe wpłacane były do budżetu państwa.

Działania Agencji jako powiernika, stanowiły w pewnym sensie ustawowe uściślenie zadań naczelnego organu administracji, jakim jest Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który nadzoruje funkcjonowanie tej instytucji.

Agencja, wykonując nałożone na nią przez ustawodawcę zadania, posługiwała się nie tylko mechanizmami cywilnoprawnymi, ale również

administracyjno-prawnymi, w szczególności po ostatniej nowelizacji z 2016 roku.

Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w swym pierwotnym kształcie weszła w życie z dniem 1 stycznia 1992 roku. Jej uchwalenie miało ścisły związek z transformacją ustrojową, której jednym z podstawowych założeń było odejście od gospodarki centralnie sterowanej, opartej na własności państwowej na rzecz gospodarki wolnorynkowej, opartej na własności prywatnej. ANR realizowała zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności związane z restrukturyzacją i prywatyzacją przejętego mienia państwowego w rolnictwie, tworzeniem warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw. Przepisy tej ustawy na przestrzeni całego okresu jej obowiązywania ulegały licznym modyfikacjom. Kolejne nowelizacje wynikały w głównej mierze z praktycznych problemów w stosowaniu poszczególnych przepisów tej ustawy. Związane były one również z przeobrażeniami w zakresie stosunków ekonomicznych i politycznych, które zostały zapoczątkowane na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku i trwają do chwili obecnej.

Agencja, obejmując we władanie powierzone przez ustawodawcę składniki mienia Skarbu Państwa, wykonywała we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób

trzech. Przekazane Agencji mienie stanowiło wydzieloną część majątku Skarbu Państwa – tworzyło Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W skład Zasobu weszło mienie likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (ppgr) wraz z ich zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, np. z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Zasadnicza część gruntów, ponad 80%, tj. 3 762,1 tys. ha pochodziła z byłych ppgr. Łącznie do końca 2017 roku do Zasobu przejęto 4 742 tys. ha.

ANR (obecnie KOWR) odegrała znaczącą rolę w kreowaniu rynkowego obrotu ziemią rolną. Dotyczyło to przede wszystkim sformalizowanego rynku dzierżaw rolniczych w obrębie gruntów państwowych i sprzedaży nieruchomości rolnych, w kierunku wzmocnienia prywatnych gospodarstw rolnych, przede wszystkim o charakterze rodzinnym. Zdynamizowanie sprzedaży nieruchomości rolnych i innych gruntów będących dotychczas własnością Skarbu Państwa, w zasadniczy sposób zwiększyło udział sektora prywatnego w strukturze władania ziemią rolniczą. Agencja realizowała proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, która była w ostatnich latach dominującą formą rozdysponowania gruntów, a także poprzez obecnie preferowaną dzierżawę ziemi i inne formy gospodarowania tym mieniem np. nieodpłatne przekazanie gruntów uprawnionym podmiotom.

Od 2003 roku ANR stała się również uczestnikiem prywatnego rynku

ziemi rolniczej. Na mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR) uzyskała możliwość nabywania, w określonych sytuacjach, prywatnych nieruchomości rolnych, w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie rolnikom indywidualnym powiększającym areał użytkowanych gospodarstw rolnych.

Nabywanie gruntów odbywało się na podstawie prawa pierwokupu (przy umowach sprzedaży) lub prawa nabycia – potocznie zwanego prawem „wykupu” oraz przy innych transakcjach przeniesienia własności nieruchomości rolnych (np. przy umowach darowizny, aportu). Uprawnienia Agencji, w zakresie możliwości nabywania gruntów na rynku prywatnym, dotyczyły nieruchomości rolnych, najpierw niezależnie od ich powierzchni, a po nowelizacji ustawy w 2010 roku – nieruchomości o powierzchni 5 ha i większych, a po ostatniej nowelizacji nieruchomości 0,3 ha i większych.

W dniu 30 kwietnia 2016 roku weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Jej zapisy w istotny sposób zmieniły przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego. Możliwość swobodnego nabywania nieruchomości rolnych zagwarantowano m.in. rolnikom indywidualnym powiększającym gospodarstwa rodzinne, najbliższej rodzinie zbywców (tzw. osoby bliskie), jednostkom samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa, Agencji Nieruchomości Rolnych i kościelnym osobom prawnym. Zgodnie z nowymi przepisami nabycie nieruchomości rolnych przez inne podmioty wymagało uzyskania administracyjnej zgody wydawanej przez Prezesa ANR (aktualnie Dyrektora Generalnego KOWR). W przypadku niewyrażenia takiej zgody KOWR (wcześniej ANR) miał również obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na pisemne żądanie zbywcy. Umożliwiała również możliwość korzystania z prawa nabycia nieruchomości rolnych w przypadku zmiany współnika lub przystąpienia nowego współnika do spółki osobowej (za wyjątkiem gdy zmiany dotyczyły osób

bliskich) oraz udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych.

Spod działania ustawy wyłączono m.in. nieruchomości rolne o powierzchni poniżej 0,3 ha, dawne siedliska rolnicze, niewykorzystywane do produkcji rolniczej o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, grunty przeznaczone na cele pozarolnicze z ostatecznymi decyzjami do daty wejścia w życie ustawy, tj. do 30 kwietnia 2016 roku.

Z dniem 1 września 2017 roku weszły w życie przepisy tworzące nowe ramy instytucjonalnego wsparcia rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich w Polsce, tj. ustawa z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 623, z późn. zm.). Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. z. U. poz. 624, z późn. zm.) zawierały one zmiany, które polegały na:

- zniesieniu Agencji Rynku Rolnego (ARR) i Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) oraz wykorzystaniu ich zasobów do zapewnienia funkcjonowania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), a także przekazaniu niektórych zadań Agencji Rynku Rolnego do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR),
- skoncentrowaniu w jednej instytucji realizacji zadań agencji płatniczej Unii Europejskiej, tj. Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa,
- utworzeniu jednostki odpowiedzialnej za zadania w zakresie rozwoju polskiego rolnictwa i gospodarowania nieruchomościami rolnymi – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Do zadań KOWR w zakresie gospodarowania nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa należy<sup>1</sup>:

- tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych,

<sup>1</sup> Więcej na temat zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa znajduje się w części „Informacja o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa”.

- kreowanie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze,
- obrót nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa wykorzystywanymi na cele rolne,
- administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,
- zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa,
- inicjowanie prac urzędniowo-rolnych,
- popieranie organizowania na gruntach Skarbu Państwa gospodarstw rolnych,
- wykonywanie praw z udziałów i akcji.

#### Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

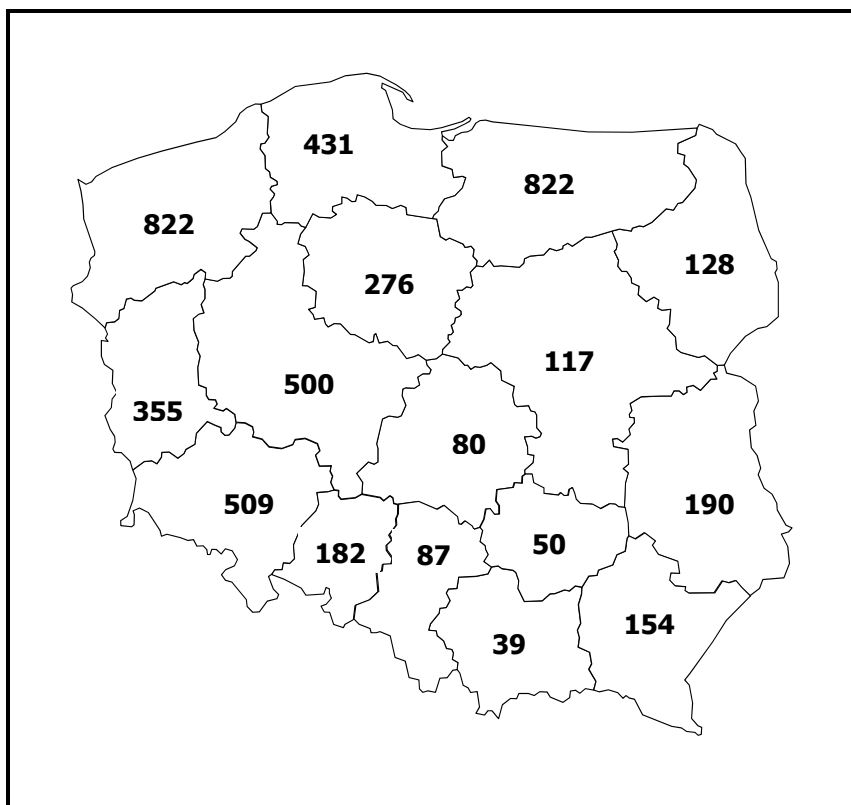
Od początku działalności Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,8 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha, majątek trwały i obrotowy o wartości księgowej około 8,6 mld zł, kilkadziesiąt tysięcy obiektów budowlanych i około 337 tys. mieszkań zakładowych. Wraz z majątkiem Agencja przejęła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

Z przejętych do Zasobu 4,74 mln ha, do końca 2017 roku trwale rozdysponowano (przenosząc własność) około 71% gruntów, czyli ponad 3,37 mln ha, w tym poprzez sprzedaż około 2,71 mln ha (około 57%).

W Zasobie Własności Rolnej według stanu na 31.12.2017 roku pozostawało około 1,4 mln ha, z tego większość z tych gruntów znajdowała się w dzierżawie – ponad 1 mln ha. Do rozdysponowania pozostawało 214 tys. ha, czyli o około 21 tys. ha mniej niż 2016 roku (235 tys. ha).

Mapka 1.

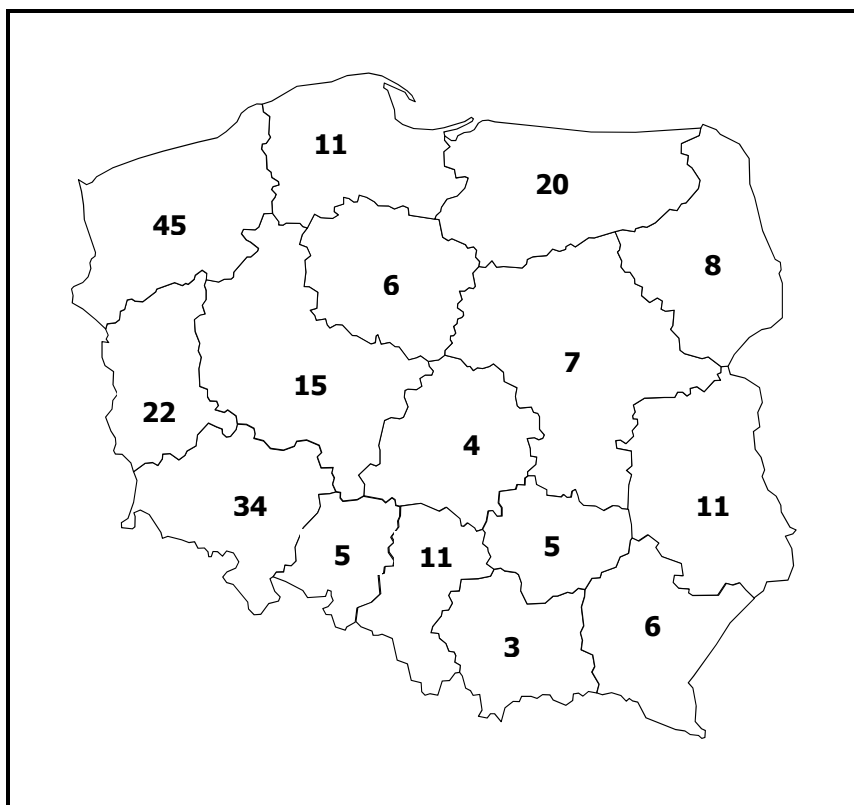
Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 2017 roku (w tys. ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

Mapka 2.

Grunty Zasobu do rozdysponowania na 31.12.2017 roku (w tys. ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

W ewidencji Zasobu znajdowało się około 39 tys. ha tzw. „gruntów obcych” – głównie gruntów pod wodami, które na mocy ustawy Prawo wodne nie wchodzi już w skład Zasobu i są systematycznie przekazywane protokolarnie regionalnym zarządom gospodarki wodnej, marszałkom województw i starostom.

Prowadzone przez powołane instytucje (ANR/KOWR) procesy zagospodarowania ziemi Skarbu Państwa uruchomiły rynek państwowej ziemi, a w konsekwencji zmianę udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce oraz wpływ na wzrost średniej powierzchni gospodarstw rolnych. Dzierżawa gruntów od ANR (obecnie KOWR) jak i ich nabywanie, była głównym źródłem zwiększania powierzchni użytków rolnych gospodarstw. Proces transferu ziemi był zróżnicowany terytorialnie, a ze względu na położenie nieruchomości Zasobu WRSP, następował głównie na terenach Polski zachodniej i północnej.

W początkowym okresie prywatyzacji najwięcej gruntów przejęto do Zasobu na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, dolnośląskim, wielkopolskim i pomorskim. Najmniejszy areal przejęty został na terenie województw: małopolskiego, świętokrzyskiego, łódzkiego i śląskiego. Proces przejmowania ostatecznie zakończył się w połowie lat 90. ubiegłego wieku. Grunty rolne nieprzekazane do Zasobu do dnia 30.06.2000 roku przeszły z mocy prawa na własność jednostek samorządu terytorialnego. Źródłem pozyskiwania gruntów do Zasobu jest przekazywanie przez rolników użytkowanych gospodarstw w zamian za świadczenia z KRUS, a przede wszystkim ich kupno na rynku prywatnym, bądź na podstawie uprawnień określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Od początku działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, czyli od 16 lipca 2003 roku, do 31 grudnia 2017 roku ANR/KOWR oświadczyły wolę zakupu na podstawie prawa pierwokupu i wykupu

632 nieruchomości o łącznej powierzchni 17,8 tys. ha. Protokołami zdawczo-odbiorczymi przejęto 14,9 tys. ha. W 2017 roku ANR/KOWR zakupiły łącznie w tym trybie 4 nieruchomości o powierzchni 89 ha.

W ogólnej powierzchni gruntów Zasobu WRSP znajdujących się w 2017 roku w dzierżawie 62% było położone w tych województwach, w których ANR przejęła najwięcej ziemi, tj. w: zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i warmińsko-mazurskim.

Na koniec 2017 roku w KOWR pozostawało do rozdysponowania 214,3 tys. ha gruntów Zasobu. W porównaniu z 2016 rokiem areal nierozdysponowanej ziemi zmniejszył się o 20,9 tys. ha.

Większość nierozdysponowanych gruntów posiadała niską albo bardzo niską przydatność rolniczą, część z nich była odłogowana. Nieruchomości te położone były na około 430 tys. działek, co powoduje, że ich rozdysponowanie jest dość kosztowe i trudne. Racjonalne ich zagospodarowanie wymagałoby zwiększenia tempa procesów wymiany i scaleń oraz regulacji stanów prawnych. W 2017 roku najwięcej gruntów do rozdysponowania KOWR posiadał na terenach województw: zachodniopomorskiego (45 tys. ha), dolnośląskiego (34 tys. ha), lubuskiego (22 tys. ha) oraz warmińsko-mazurskiego (20 tys. ha).

Z analizy możliwych kierunków zagospodarowania tych gruntów wynika, że 69% ich powierzchni (147,9 tys. ha), kwalifikowało się na cele rolnicze, 8% (18,3 tys. ha) – pod zalesienie, 5% (10,1 tys. ha) – pod budownictwo i działalność usługową, 6% (11,9 tys. ha) – na inne cele. Dla powierzchni 26,0 tys. ha (12%) nie zdefiniowano szczegółowych kierunków przeznaczenia.

Realizacja przez ANR/KOWR zadań wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Zgodnie z nowelizacją przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wprowadzoną ustawą z dnia 14 kwiet-

nia 2016 roku, nabycie nieruchomości rolnych poza wyjątkami określonymi w ustawie (np. przez rolnika indywidualnego, najbliższą rodzinę zbywcy), wymagało uzyskania administracyjnej zgody wydawanej przez Prezesa ANR lub od 1 września 2017 roku – Dyrektora Generalnego KOWR. W praktyce decyzje takie wydawane były w oddziałach terenowych i filiach ANR/KOWR właściwych według miejsca położenia nieruchomości na podstawie pełnomocnictw wydanych przez Prezesa ANR/Dyrektora Generalnego KOWR.

Od momentu wejścia w życie znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. od 30 kwietnia 2016 roku do końca 2017 roku, do ANR i KOWR wpłynęło 24 670 wniosków o wydanie zgody na nabycie.

Na ich podstawie do końca 2017 roku wydano 19 263 decyzje administracyjne dotyczące 56,0 tys. ha, w tym:

- 17 705 decyzji pozytywnych (92%) dotyczących powierzchni 48,2 tys. ha,
- 298 decyzji negatywnych (1,5%) dotyczących powierzchni 3,2 tys. ha,
- 1 260 decyzji o umorzeniu (6,5%) dotyczących powierzchni 4,6 tys. ha.

Najwięcej wniosków dotyczyło nieruchomości rolnych położonych na terenie województw: lubelskiego i mazowieckiego (odpowiednio: 3,8 i 3,4 tys. ha), a najmniej było w województwie lubuskim (0,6 tys. ha).

W 2017 roku w okresie do 31 sierpnia, do oddziałów terenowych ANR wpłynęło 11 630 wniosków o wydanie zgody na nabycie nieruchomości rolnych, a w okresie 1 września – 31 grudnia do oddziałów terenowych KOWR wpłynęło 6 086 takich wniosków. Na ich podstawie wydano łącznie 15 176 decyzji administracyjnych dotyczących powierzchni 44,4 tys. ha, w tym:

- 13 975 decyzji pozytywnych (92%) dotyczących powierzchni 38,1 tys. ha,
- 246 decyzji negatywnych (1,6%) dotyczących powierzchni 2,6 tys. ha,
- 955 decyzji o umorzeniu (6,3%) dotyczących powierzchni 3,7 tys. ha.

Najwięcej wniosków dotyczyło nieruchomości rolnych położonych na terenie województw: lubelskiego i mazowieckiego (odpowiednio: 2,8 i 2,4 tys. ha), a najmniej było w województwie lubuskim (417 ha).

W 2017 roku spośród wydanych decyzji pozytywnych tylko 370 dotyczyło zgody na nabycie nieruchomości rolnych przez osoby prawne, co stanowi niecałe 3% wszystkich pozytywnych decyzji. Ponad 97% udzielanych w 2017 roku zgód dotyczyło nabycia nieruchomości rolnych przez osoby fizyczne.

W sytuacji nie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości rolnej, istnieje ustawowy obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na wniosek zbywcy, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości.

W okresie od stycznia do sierpnia 2017 roku do ANR wpłynęło 35 żądań zbywców o nabycie nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 1 542 ha. Natomiast w okresie wrzesień-grudzień 2017 roku do KOWR wpłynęło 19 żądań zbywców o nabycie nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 224 ha.

Na podstawie złożonych żądań nabytych zastało łącznie 39 nieruchomości rolnych o obszarze 1 077 ha, za kwotę 41,7 mln złotych.

Wykonując uprawnienia z zakresu prawa pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych, w 2017 roku ANR (obecnie KOWR) złożyła 4 oświadczenia dotyczące prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości o łącznej powierzchni 89,05 ha. Jednocześnie złożono 139 oświadczeń o skorzystaniu z praw pierwokupu i wykupu udziałów i akcji spółek prawa handlowego.

## IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

W 2017 roku utrzymała się, odnotowana już rok wcześniej, tendencja spadku intensywności handlu nieruchomościami rolnymi. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości ogólna liczba aktów notarialnych dotyczących transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych wyniosła 57,5 tys., tj. o 17,6% mniej niż w roku poprzednim. Odnotowany po raz kolejny spadek liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolniczych był wyłącznie konsekwencją zmniejszenia liczby transakcji na rynku prywatnym (o 19,8%). W przypadku kontraktów z udziałem osób prawnych, liczba takich transakcji uległa wzrostowi (o 22,9%) w porównaniu z 2016 rokiem. Tym samym odnotowano zmianę trendu jaki zaznaczył się pomiędzy 2015 a 2016 rokiem, kiedy to liczba umów kupna-sprzedaży ziemi z udziałem osób prawnych zmniejszyła się aż o 73%.

Wprawdzie w poszczególnych segmentach rynku ziemi rolniczej odnotowano w 2017 roku przeciwstawne tendencje, to były one w głównej mierze konsekwencją obowiązujących od 30 kwietnia 2016 roku przepisów prawnych regulujących zasady obrotu nieruchomościami rolnymi pomiędzy osobami fizycznymi, jak i z udziałem osób prawnych. Tendencje jakie się zaznaczyły w wyodrębnionych segmentach rynku ziemi rolniczej były w głównej mierze konsekwencją różnic w areale gruntów, wobec których nie

miały zastosowania ustawowo regulujące zasady nabywania nieruchomości rolnych. W przypadku podmiotów władających Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, tj. działającej do 31 sierpnia 2017 roku ANR, a następnie KOWR, ustawa wstrzymująca sprzedaż nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, nie dotyczyła gruntów do 2 ha. W przypadku obrotu prywatnego uregulowania prawne nie mają zastosowania w zasadzie wyłącznie do działek siedliskowych nie przekraczającej 0,5 ha oraz nieruchomości rolnych, o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Te rozbieżności spowodowały większe zainteresowanie osób nieprowadzących działalności rolniczej, małymi działkami oferowanymi do sprzedaży z Zasobu Skarbu Państwa. Te nieruchomości są z reguły działkami peryferyjnie położonymi wobec rolniczych ośrodków gospodarczych, tzw. resztówki o niskiej jakości. Ze względu na ich marginalne znaczenie z perspektywy produkcji rolniczej nie było chętnych rolników na ich dzierżawę. W tej sytuacji po odpowiednim przygotowaniu geodezyjno-prawnym stały się przedmiotem handlu. W konsekwencji po odnotowanym w 2016 roku spadku (o 84%) liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolniczych z Zasobów Skarbu Państwa, w roku następnym nastąpił ich duży wzrost (o 61%). Zawierane w 2017 roku umowy kupna-sprzedaży ziemi z Zasobu WRSP w ponad 96%

dotyczyły nieruchomości o powierzchni nieprzekraczającej 2 ha.

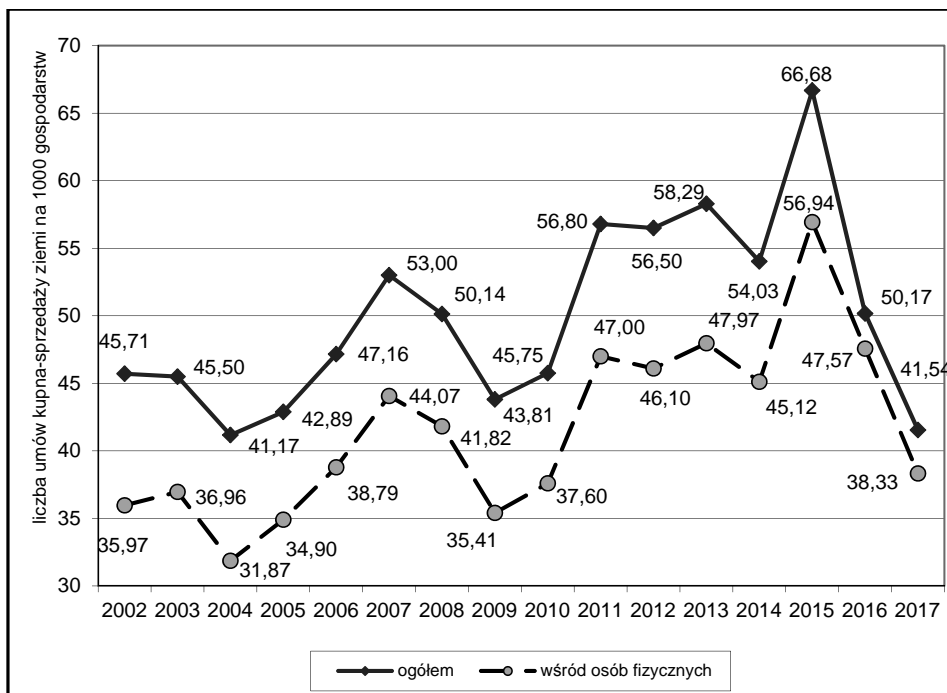
Przy interpretacji zmniejszenia skali rynkowego obrotu ziemią pomiędzy osobami fizycznymi w 2017 roku w stosunku do poprzednich lat, należy podkreślić nie tylko stagnacyjne oddziaływanie obowiązujących regulacji prawnych, ale również fakt relatywnie intensywnych zmian własności nieruchomości rolnych w dwóch poprzednich latach, a zwłaszcza w 2015 roku. Z wieloletnich analiz sytuacji na rynku ziemi wynika, że zazwyczaj po okresie wzmożonego popytu na zakup ziemi następuje spadek jego natężenia (diagram 1). Wynika to z sytuacji, w której przy istniejącym rozdrobnieniu obszarowym tylko część gospodarstw spełnia istotne funkcje dochodowe i głównie to ich właściciele inwestują w majątek produkcyjny. Jest to grupa dość stabilna liczebnie, a kolejne zaangażowania kapitałowe, zwłaszcza dotyczące zakupu ziemi, są przesuwane do czasu zużycowania wcześniej poniesionych nakładów.

Podkreślić przy tym należy, że w 2017 roku nasilenie transakcji kupna-sprzedaży pomiędzy osobami fizycznym było zbliżone do poziomu odnotowanego w latach 2003, 2006 i 2010.

Ogółem w 2017 roku w przeliczeniu na 1000 gospodarstw rolnych przypa-

**Diagram 1.**

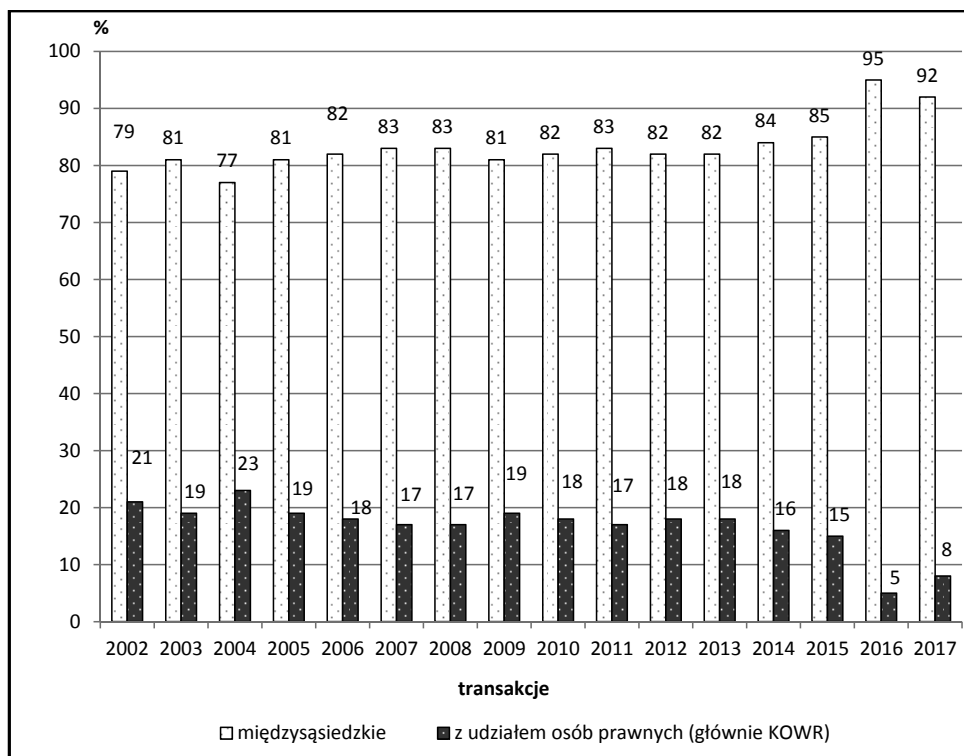
**Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2017**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

**Diagram 2.**

**Struktura transakcji w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według podmiotów (w %)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

dały 42 umowy notarialne dotyczące kupna-sprzedaży ziemi. Na tę wielkość składało się 38 transakcji zawartych między osobami fizycznymi i 4 transakcje z udziałem osób prawnych. W poprzednim roku analogiczne wskaźniki wynosiły odpowiednio 50, 48 i 2.

Mimo odnotowanego w 2017 roku znaczącego wzrostu natężenia obrotu nieruchomości rolnymi z udziałem osób prawnych, w ujęciu ogólnym rola tych transakcji w kreowaniu rynkowego przenoszenia praw własności gruntów rolniczych była nadal nieznaczna. Należy jednak podkreślić, że po odnotowywanym od 2009 roku systematycznym zmniejszaniu udziału transakcji z uczestnictwem osób prawnych wśród ogółu zmian własności gruntów w formie kupna-sprzedaży, w 2017 roku uległ on nieznacznemu wzrostowi z 5% w 2016 roku do 8% w 2017 roku (diagram 2).

Wprawdzie w ogólnym ujęciu liczba transakcji zawieranych z udziałem osób prawnych ma relatywnie niewielkie

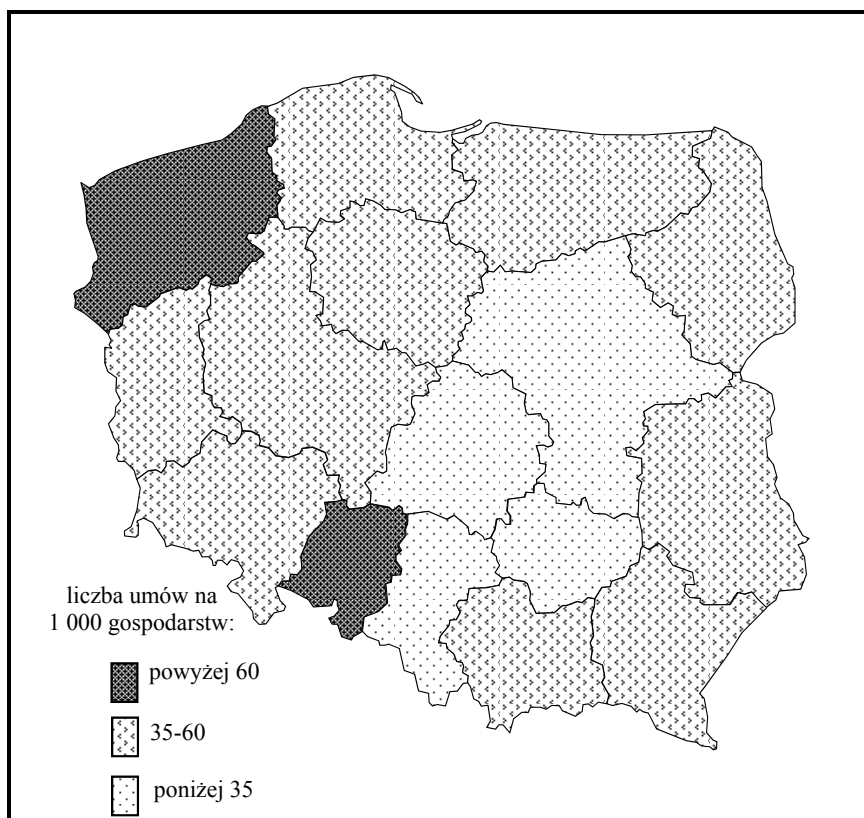
znaczenie w rynkowym przenoszeniu praw własności, to w aspekcie regionalnym niezmiennie odgrywa stosunkowo znaczną rolę w kształtowaniu sytuacji na rynku ziemi rolnej. Świadczy o tym terytorialne zróżnicowanie w nasileniu obrotu nieruchomości rolnymi w formie kupna-sprzedaży w poszczególnych częściach kraju. Niemniej jednak skala tych różnic ulega stopniowemu zmniejszeniu.

W 2017 roku rozbieżności w nasileniu zmian własności gruntów rolnych na skutek transakcji kupna-sprzedaży były zdecydowanie mniejsze niż w poprzednim okresie. Było to głównie konsekwencją ograniczenia ogólnej liczby takich transakcji. W 2016 roku w dwóch województwach (zachodniopomorskim i opolskim) ich liczba na 1000 gospodarstw przekraczała 90, przy średniej krajowej 50. W 2017 roku takiego nasilenia obrotów rynkowych nie odnotowano w żadnym regionie. Wprawdzie powyżej wymienione województwa charakteryzowały się nadal najwyższą intensyfikacją rynkowego ob-

rotu nieruchomości rolnymi, ale wysokość tego wskaźnika była zdecydowanie niższa i wynosiła odpowiednio 70 i 80 transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolnej w przeliczeniu na 1000 gospodarstw rolnych, przy średniej krajowej wynoszącej 42. Równocześnie, w porównywanym okresie zdecydowanie powiększyła się liczba województw, na terenie których liczba umów kupna-sprzedaży gruntów w przeliczeniu na 1000 gospodarstw była relatywnie niska i nie przekraczała 35 kontraktów. W 2016 roku taka sytuacja wystąpiła tylko w dwóch regionach. Były to województwa śląskie i małopolskie, czyli regiony gdzie obszary wiejskie od lat wyróżniają się zaawansowanymi procesami dezagraryzacji. W 2017 roku takich terenów było znacznie więcej i oprócz już wymienionych części kraju, obejmowały one również kolejne województwa, zarówno cechujące się relatywnie wysokim poziomem dezagraryzacji (łódzkie), jak również regiony (województwa: wielkopolskie i mazowieckie), gdzie rolnictwo odgrywa znaczącą rolę w gospodarce regionu, zwłaszcza obszarów wiejskich.

**Mapka 3.**

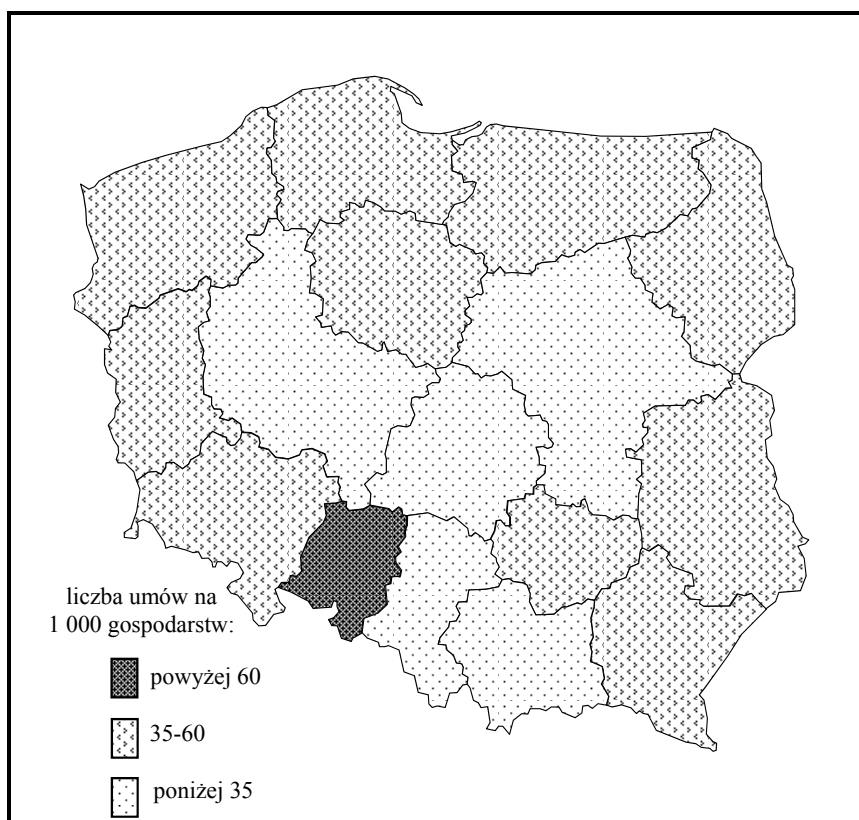
**Ogółem transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w 2017 roku**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

#### Mapka 4.

#### Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 2017 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Odnosząc się wyłącznie do rynkowego obrotu ziemią rolną między osobami fizycznymi należy zaznaczyć, że także w ujęciu terytorialnym wystąpił znaczący spadek skali tego zjawiska między 2016, a 2017 rokiem. W 2017 roku w żadnym województwie nie udało się przekroczyć wartości wskaźnika 85 transakcji kupna-sprzedaży ziemi na 1000 gospodarstw. Rok wcześniej taką skalę obrotu gruntami odnotowano na rynku międzysąsiedzkim w województwie opolskim. W tym regionie również w 2017 roku było najwyższe nasilenie rynkowego obrotu nieruchomościami rolnymi i wynosiło 73 transakcje na 1000 gospodarstw. Wzrosła natomiast liczba regionów, w obrębie których natężenie zmian własności ziemi rolniczej w formie kupna-sprzedaży było relatywnie najniższe i nie przekraczało 35 zawartych notarialnie umów na 1000 gospodarstw rolnych. W 2016 takie sytuacje wystąpiły w dwóch województwach, tj. śląskim i małopolskim. W 2017 roku taką sytuację stwierdzono również w kolejnych województwach, tj. łódzkim, wielkopolskim i mazowieckim.

Przy interpretacji skali regionalnego zróżnicowania nasilenia rynkowego obrotu gruntami rolnymi na szczególną uwagę zasługuje województwo wielkopolskie z racji nagromadzenia na tym terenie wysokoprodukcyjnych gospodarstw rolnych. Ten obszar kraju zawsze charakteryzowała stosunkowo duża nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi. Brak wolnych gruntów wystawianych na sprzedaż i niezaspokajany lokalny popyt, który kreowały wysokotowarowe gospodarstwa pragnące wzmocnić pozycję na rynkach rolnych powodował, że ziemia rolnicza w województwie wielkopolskim zaliczała się do najdroższych w skali kraju. W ubiegłych latach barierą podażową przynajmniej po części łagodziła oferta gruntów wystawianych na sprzedaż przez ANR. Postępujące zagospodarowanie coraz większej części ziem z Zasobu Skarbu Państwa oraz dalsze ograniczenia w ich sprzedaży skutkowały kolejnym osłabianiem znaczenia tego czynnika w kształtowaniu rynkowego obrotu ziemią rolniczą na terenie województwa wielko-

polskiego. W konsekwencji w 2017 roku nasilenie obrotu na rynku prywatnym było poniżej średniej krajowej.

Sytuacja w województwie wielkopolskim potwierdza fakt, że regionalne różnice w natężeniu przekazywania własności gruntów rolnych w formie aktów kupna-sprzedaży niezmiennie są zdeterminowane historycznie ukształtowanymi odmiennymi strukturami rolniczymi.

Ogólnie tendencje jakie zaobserwano na rynku ziemi rolniczej w 2017, a także zmiany, jakie zaszły w tym zakresie w stosunku do 2016 roku potwierdzają już wcześniej odnotowaną prawidłowość, że po okresie wzmożonego ożywienia, następuje okres stagnacji w rynkowym obrocie ziemią. Ponadto w 2017 roku na zmniejszenie handlu gruntami rolnymi coraz silniej oddziaływały wprowadzone z końcem kwietnia 2016 roku uregulowania prawne ustanawiające dodatkowe ograniczenia i konieczność spełnienia licznych wymogów w odniesieniu do



transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych. Wpływ tego czynnika uwidocznił się zwłaszcza na zachodnich i północnych terenach kraju, gdzie przez wiele lat na sytuację na rynku ziemi oddziaływały procesy prywatyzacji gruntów z Zasobu Skarbu Państwa.

#### Sprzedaż ziemi rolniczej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Sprzedaż gruntów z Zasobu WRSP od 1992 roku do końca 2017 roku wyniosła 2 707,7 tys. ha gruntów, tj. 57,1% powierzchni przejętej do Zasobu WRSP. Z wyłączeniem pierwszych lat prywatyzacji z 2008 i 2010 roku oraz lat 2015-2017, areal sprzedanych gruntów kształtował się na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności ANR związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród potencjalnych nabywców – rolników i przedsiębiorców. Przejęte nieruchomości nie były również 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 XX wieku, duża część rolników preferowała dzierżawę jako formę pozyskania nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w przypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez ANR możliwości nabywania nieruchomości Zasobu WRSP na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

Przejęte do Zasobu WRSP 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 WRSP odnotowano w 1996 roku (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych Zasobu mogli ubiegać się o zwolnienie na okres 5 lat z podatku rolnego od nabytych gruntów, niezależnie od ich powierzchni. Począwszy od 1 stycznia 1997 roku zwolnienie takie ograniczone zostało przy nabywaniu nieruchomości do powierzchni 100 ha.

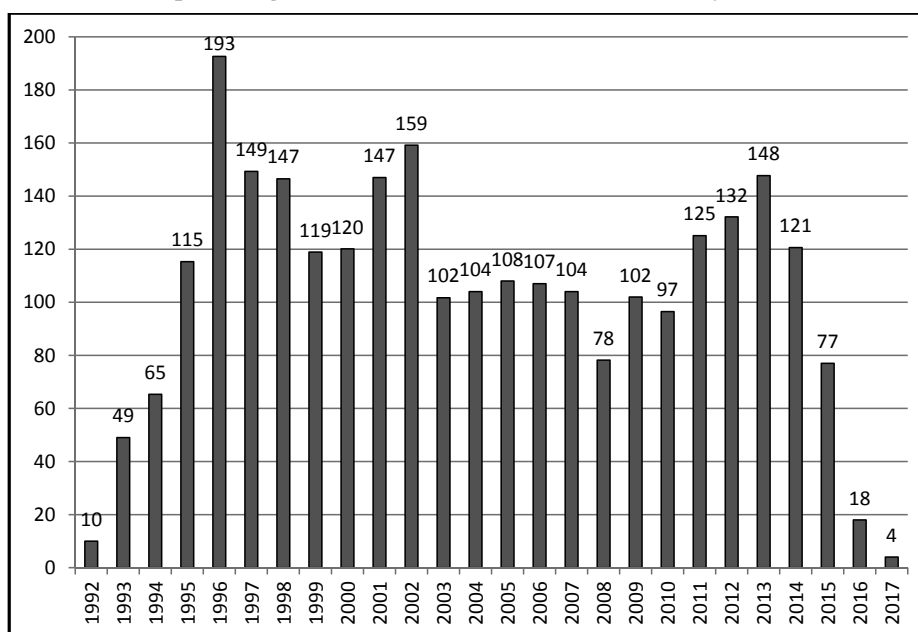
W 2017 roku sprzedano 4,1 tys. ha, w tym bez przetargu 1,7 tys. ha (dzierżawcom 1,6 tys. ha), a w przetargach 2,4 tys. ha. Wyraźnie niższy w odróżnieniu do lat ubiegłych wolumen sprzedaży związany był przede wszystkim ze znacznym ograniczeniem zakresu gospodarowania Zasobem WRSP w tej formie po wejściu w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku.

W 2017 roku największą powierzchnię nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP sprzedano w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i kujawsko-pomorskim, a najmniejszą w województwach: łódzkim, podlaskim, małopolskim i wielkopolskim. Największy obszar obejmował sprzedaże z grupy obszarowej do 2 ha, w której sprzedano 1,56 tys. ha, od 10 do 99,99 ha – było to 0,91 tys. ha. Najmniej, bo tylko po około 308 ha gruntów, sprzedano w grupach obszarowych 2,01-9,99 ha oraz 300 ha i więcej.

Od początku sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP najwięcej umów dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości. Liczba kontraktów dotyczących powierzchni do 2 ha wynosiła 188 tys. i stanowiła 61% ogółu dokonanych transakcji.

Diagram 3.

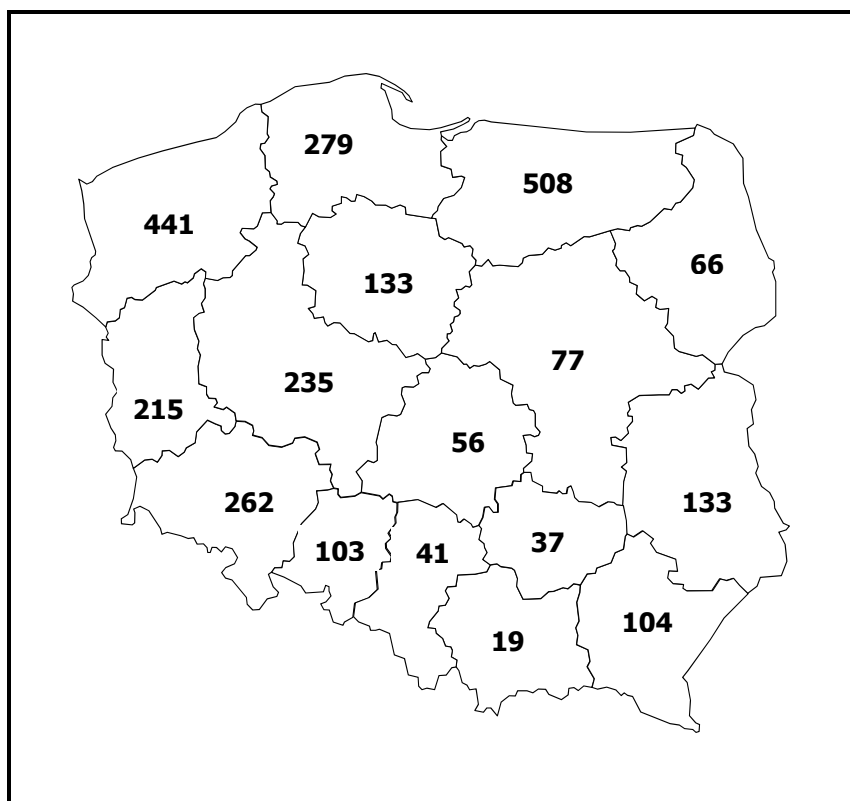
Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2017 (w tys. ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych AWRSP, ANR, KOWR

Mapka 5.

Grunty sprzedane z Zasobu od 1992 do 2017 roku (w tys. ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

Tabela 1.

Powierzchnia (w ha) gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2017 roku\*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 2,00	2,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	297	72	3	221	-	-
Kujawsko-pomorskie	405	21	77	307	-	-
Lubelskie	272	233	39	-	-	-
Lubuskie	161	147	14	-	-	-
Łódzkie	29	26	3	-	-	-
Małopolskie	32	27	5	-	-	-
Mazowieckie	148	72	65	11	-	-
Opolskie	117	102	15	-	-	-
Podkarpackie	249	210	39	-	-	-
Podlaskie	31	31	-	-	-	-
Pomorskie	156	156	-	-	-	-
Śląskie	150	40	6	103	-	-
Świętokrzyskie	120	93	27	-	-	-
Warmińsko-mazurskie	760	109	7	205	131	308
Wielkopolskie	92	44	7	40	-	-
Zachodniopomorskie	453	175	-	26	252	-
<b>RAZEM</b>	<b>3 469</b>	<b>1 557</b>	<b>308</b>	<b>913</b>	<b>383</b>	<b>308</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Tabela 2.

## Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2017 roku\*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 2,00	2,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	110	106	1	3	-	-
Kujawsko-pomorskie	74	50	9	15	-	-
Lubelskie	305	298	7	-	-	-
Lubuskie	337	334	3	-	-	-
Łódzkie	41	40	1	-	-	-
Małopolskie	107	105	2	-	-	-
Mazowieckie	144	128	15	1	-	-
Opolskie	150	146	4	-	-	-
Podkarpackie	485	470	15	-	-	-
Podlaskie	61	61	-	-	-	-
Pomorskie	250	250	-	-	-	-
Śląskie	53	49	2	2	-	-
Świętokrzyskie	71	170	9	-	-	-
Warmińsko-mazurskie	141	226	2	4	1	1
Wielkopolskie	55	65	2	2	-	-
Zachodniopomorskie	176	324	-	1	2	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 926</b>	<b>2 822</b>	<b>72</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Zródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

W 2017 roku podobnie jak i w 2016 roku obowiązujące regulacje prawne w podobnym zakresie ograniczały sprzedaż gruntów z Zasobu WRSP. Mimo tego pomiędzy 2016, a 2017 rokiem odnotowano wzrost liczby zawartych umów dotyczących zakupu ziemi z Zasobu. W 2017 roku zawarto ich 2,93 tys., gdy w 2016 roku było to 1,83 tys. Stanowi to jednak znaczny spadek w stosunku do lat poprzednich – w 2015 roku zawarto 11,07 tys. umów, a w 2014 roku – 12,34 tys. Najwięcej umów (2,82 tys.) dotyczyło sprzedaży małych nieruchomości do 2 ha. Najmniej transakcji zanotowano w grupie 300 ha i większych – była tylko jedna taka transakcja.

Tendencja, iż najwięcej umów sprzedaży na Zasobie WRSP zawiera się w grupie mniejszych obszarowo nieruchomości, utrzymuje się od kilku lat. Należy także podkreślić, że nieruchomości rolne o powierzchni do 2 ha nie zostały objęte czasowym, 5-letnim wstrzymaniem sprzedaży.

Struktura nabywców nieruchomości z Zasobu WRSP od kilku lat praktycznie

nie ulega zmianie. Właścicielami nieruchomości zostawały zarówno osoby fizyczne, które licznie dominowały wśród nabywców, jak i osoby prawne. W latach 1999-2017 osoby fizyczne nabyły łącznie z Zasobu WRSP 2 108 tys. ha (81%), a osoby prawne 501 tys. ha (19%).

W 2017 roku zakup przez osoby fizyczne kształtował się na poziomie 3,03 tys. ha, czyli blisko 7-krotnie więcej niż przez osoby prawne (0,44 tys. ha).

Od 1992 roku do 31.12.2017 roku zawarto 307,8 tys. umów sprzedaży, co daje średniorocznie 11,8 tys. transakcji. Najczęściej nabywcami nieruchomości Zasobu WRSP były osoby fizyczne, z którymi w latach 1992-2017 roku podpisało 298,5 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi – około 9,3 tys. umów (3%). W 2017 roku osoby fizyczne podpisały z ANR/KOWR 2,9 tys. umów sprzedaży, a osoby prawne 65 umów.

Uwzględniając sprzedaż nieruchomości rolnych w latach 1992-2017 średnia powierzchnia przypadająca na jedną umowę wyniosła 8,5 ha. Osoby prawne

nabywały z reguły w tym okresie większe obszary nieruchomości, średnio 54 ha na jedną umowę, podczas gdy w grupie osób fizycznych wielkość ta wynosiła 7,1 ha. W 2017 roku średnia powierzchnia przypadająca na jedną umowę wyniosła 1,2 ha, a w 2016 roku było to 9,3 ha.

W 2017 roku nie zanotowano szczególnego zainteresowania podmiotów zagranicznych nabywaniem gruntów państwowych. Z Zasobu WRSP sprzedano cudzoziemcom 70,6 ha, a od początku działania na Zasobie – około 2 tys. ha (0,1% sprzedanych gruntów).

Specjalną grupę nabywców nieruchomości Zasobu WRSP stanowią osoby z uprawnieniami zabywczymi, które mogły uczestniczyć w przetargach organizowanych na Zasobie WRSP. 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. Zabywczynie nie wykazywali dotychczas dużego zainteresowania nabywaniem gruntów, większość za-

Tabela 3.

## Powierzchnia (w ha) sprzedanych gruntów rolnych Zasobu według podmiotów\*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	1992-2017			W tym w 2017		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 2,00	128 388	126 301	2 087	1 557	1 527	30
2,01 - 4,99	146 420	142 744	3 676	138	134	4
5,00 - 9,99	181 414	175 129	6 285	170	164	5
10,00 - 19,99	289 137	274 651	14 486	224	198	26
20,00 - 49,99	692 894	623 038	69 857	265	139	126
50,00 - 99,99	220 834	188 309	32 524	425	276	148
100,00 - 499,99	701 759	471 785	229 974	691	588	103
100,00 - 299,99	.	.	.	383	279	103
300,00 - 499,99	.	.	.	308	308	-
500,00 - 999,99	187 484	89 437	98 047	-	-	-
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 608 968</b>	<b>2 108 014</b>	<b>500 953</b>	<b>3 469</b>	<b>3 027</b>	<b>443</b>
w tym do 99,99	1 659 085	1 530 171	128 914	2 779	2 439	340
100,00 i więcej	949 882	577 844	372 039	691	588	103

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

\* 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	1992-2017			W tym w 2017		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 2,00	187 965	185 079	2 886	2 822	2 767	55
2,01 - 4,99	46 176	45 057	1 119	50	49	1
5,00 - 9,99	25 567	24 683	884	22	21	1
10,00 - 19,99	20 410	19 421	989	16	14	2
20,00 - 49,99	21 191	19 240	1 951	7	4	3
50,00 - 99,99	3 115	2 674	441	5	3	2
100,00 - 499,99	3 014	2 150	864	4	3	1
100,00 - 299,99	.	.	.	3	2	1
300,00 - 499,99	.	.	.	1	1	-
500,00 - 999,99	295	143	152	-	-	-
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>307 770</b>	<b>298 459</b>	<b>9 311</b>	<b>2 926</b>	<b>2 861</b>	<b>65</b>
w tym do 99,99	304 424	296 154	8 270	2 922	2 858	64
100,00 i więcej	3 346	2 305	1 041	4	3	1

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

interesowana była wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego zasilanego głównie z wpłat ANR/KOWR. Do 31.12.2017 roku zabużanie nabyli zaledwie 5,5 tys. ha gruntów Zasobu WRSP za około 80,3 mln zł, z czego „uprawnieniami” zapłacono około 93% tej sumy, czyli ponad 74,7 mln zł.

#### Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Sytuację w przenoszeniu praw własności gruntów rolnych implikuje również obrót nierynkowy. Nierynkowe zmiany właścicielskie nieruchomości rolnych mają szczególne znaczenie w polskim rolnictwie, w którym dominują rodzinne gospodarstwa rolne. Ta sytuacja skutkuje tym, że większość nieruchomości rolnych przejmowana jest w ramach rodziny i obejmuje darowizny, spadki i działy rodzinne oraz zapisy umów o dożywocie [28].

Ze względu na fakt, że zdecydowana większość (prawie 92%) gruntów rolnych użytkowanych rolniczo jest w dyspozycji indywidualnych gospodarstw, relacje między rynkowym i nierynkowym obro-

tem ziemią, mają zasadniczy wpływ na tempo przemian agrarnych. W odróżnieniu od transakcji kupna-sprzedaży gruntów, przeniesienia ich własności w obrocie nierynkowym, który odbywa się głównie w ramach rodziny, jak dotychczas miały zdecydowanie mniejszy wpływ na zasięg procesów koncentracji w rolnictwie. Taką zależność potwierdza obserwowany w latach 2006-2015 roku trend stopniowego zmniejszania udziału umów o charakterze nierynkowym wśród ogółu zapisów notarialnych dotyczących zmiany własności nieruchomości gruntowych. W tym samym czasie liczba indywidualnych gospodarstw powyżej 1 ha UR uległa zmniejszeniu o 22%, a ich średni obszar wzrósł o 16%.

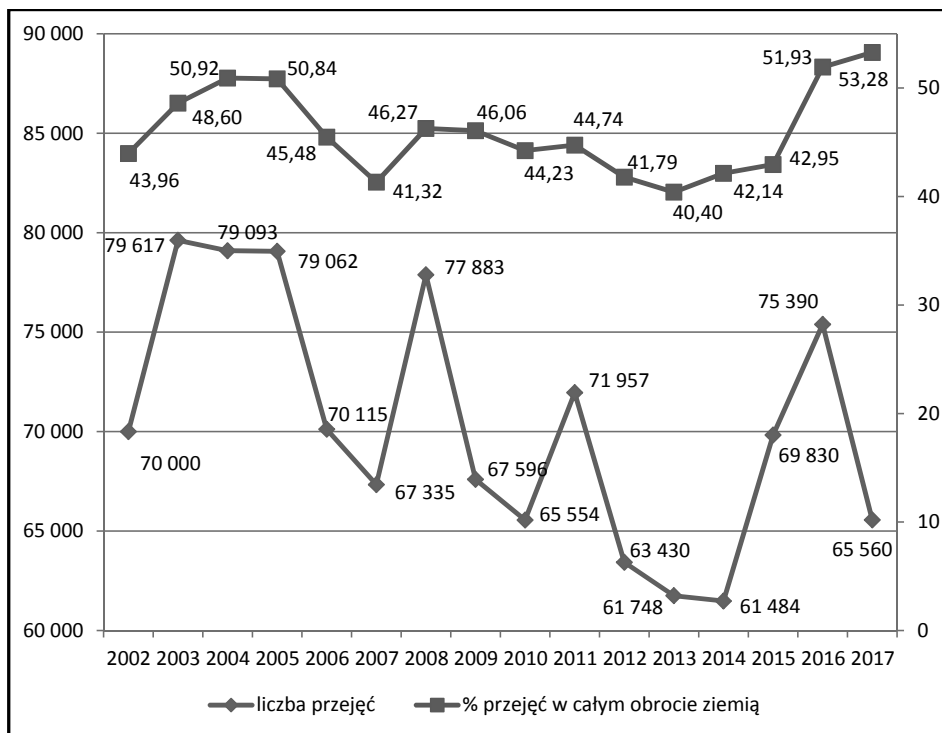
Ogółem w 2017 roku zawarto blisko 65,6 tys. notarialnych umów nierynkowego przeniesienia praw własności. W stosunku do poprzedniego roku odnotowano ich spadek o 13,0%. Przyczyn pomimo relatywnie znacznego zmniejszenia się liczby takich transakcji w 2017 roku, odnotowana już w 2016 roku w stosunku do lat wcześniejszych,

zmiana relacji między rynkowym i nierynkowym obrotem ziemią rolniczą nie uległa zmianie. Było to efektem relatywnie większego zmniejszenia liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolniczych niż umów o charakterze nierynkowym. W konsekwencji, odnotowana w 2016 roku tendencja polegająca na wzroście znaczenia nierynkowych form obrotu nieruchomościami rolnymi utrzymała się również w 2017 roku. Udział umów nierynkowych wśród ogółu aktów notarialnych dotyczących przejęć własności nieruchomości rolnych powiększył się z 52% w 2016 roku do 53% w 2017 roku, gdy w 2015 roku analogiczny wskaźnik wynosił 43%.

Zaistniała w ostatnich latach zmiana relacji między rynkowymi i nierynkowymi formami obrotu ziemią rolniczą była w głównej mierze efektem coraz bardziej zaznaczającego się wpływu nowych regulacji prawnych na przenoszenie własności nieruchomości rolnych. Ich ingerencja w obrót nierynkowy, zwłaszcza o charakterze rodzinnym była zdecydowanie mniejsza niż w obrocie rynkowym.

Diagram 4.

#### Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią w latach 2002-2017



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Wśród nierynkowych form obrotu ziemią rolniczą najbardziej znaczącą pozycję niezmiennie zajmowały przejęcia gruntów w formie darowizn. Jednak w 2017 roku ich liczba, po odnotowanym w dwóch poprzedzających latach wzroście, zaczęła ponownie spadać. W 2017 roku liczba zawartych notarialnych umów darowizn wynosząca 52,1 tys. była o 15% mniejsza niż w 2016 roku, zaś w stosunku do 2015 roku – o 3,4%. W efekcie udział darowizn wśród ogółu nierynkowych przejęć ziemi

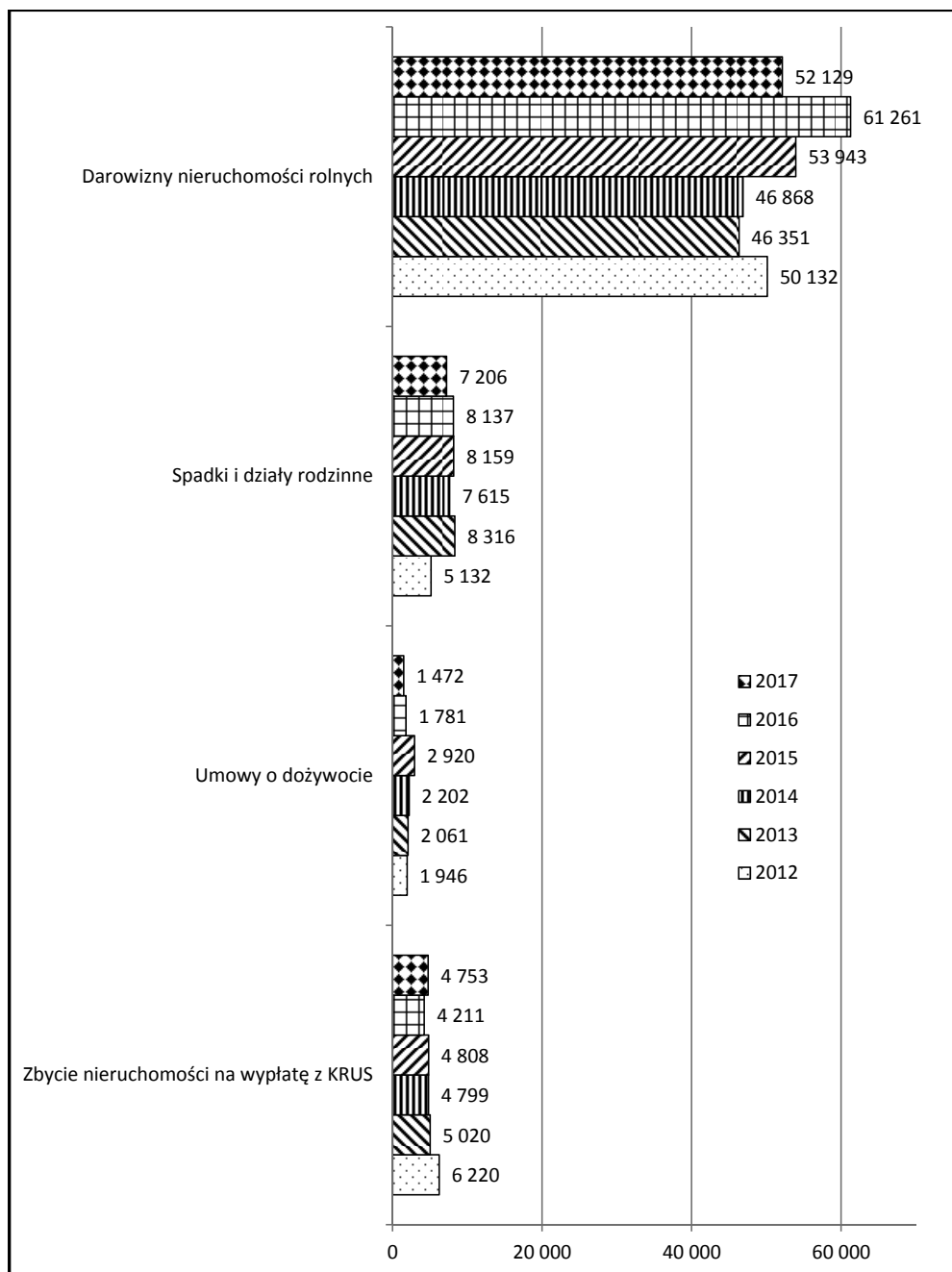
nieznacznie się zmniejszył z 81% w 2016 roku do 80% w 2017 roku, gdy w 2015 roku było to 77%.

Między 2016, a 2017 rokiem zmniejszyła się również częstość przenoszenia własności nieruchomości rolnych w oparciu o inne formy nierynkowego obrotu ziemią. Ograniczeniu uległa przede wszystkim liczba umów o dożywocie (o 17,3%), ale ich udział podobnie jak poprzednio, wynosił około

2,4% ogółu nierynkowych przejęć nieruchomości rolnych. W 2017 roku wśród nierynkowego obrotu ziemią rolniczą relatywnie najmniejsze zmiany w liczbach absolutnych odnotowano w odniesieniu do przekazywania gruntów rolniczych w formie spadków i działów rodzinnych. Pomiedzy 2016, a 2017 rokiem wejście w posiadanie nieruchomości rolnej w wyniku spadku bądź działów rodzinnych było o 11,4% rzadsze, przy czym ich udział w nierynkowym obrocie

**Diagram 5.**

**Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – liczba umów notarialnych w latach 2012-2017**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

ziemią uległ minimalnemu powiększeniu (z 10,8% w 2016 roku do 10,9% w 2017 roku).

Wśród nierynkowych form obrotu ziemią rolniczą występują również przypadki dobrowolnego przekazywania gruntów na rzecz Skarbu Państwa w zamian za wypłatę świadczeń emerytalnych z KRUS. W 2017 roku w porównaniu z poprzednim, wzrosło o 12,9% zbycie gruntów rolniczych w zamian za świadczenia emerytalno-rentowe. W konsekwencji udział tej formy przeniesienia własności w ogólnej liczbie przejęć nierynkowych zwiększył się z 5,4% w 2016 roku do 7,3% w 2017 roku. Tym samym w analizowanym okresie nastąpiła zmiana długoletniego trendu zmniejszania się skali zbycia gruntów rolnych za wypłatę świadczeń z KRUS, zarówno w wymiarze bezwzględnym (o 1/3 w okresie 2012-2016) jak i względnym (z 9,8% w 2012 roku do 5,4% w 2016 roku). Należy zaznaczyć, że zaobserwowany w analizowanym okresie wzrost przejęć nieruchomości przez Skarb Państwa w zamian za świadczenia KRUS należy wiązać nie tylko ze szczególnymi sytuacjami losowymi, ale również z ustawowymi ograniczeniami swobody w obrocie ziemią rolną, które zawężyły katalog możliwości trwałego zakończenia prowadzenia gospodarstwa rolnego i przejścia na rolniczą emeryturę.

Przy interpretacji danych dotyczących skali nierynkowego przejmowania gruntów należy uwzględnić fakt, że w 2017 roku, podobnie jak i w poprzednim, przewyższyła ona skalę obrotu rynkowego. Tym samym odnotowana w ostatnich dwóch latach relacja pomiędzy transakcjami rynkowymi i nierynkowymi w obrocie nieruchomościami była odmienna od trendu z lat wcześniejszych, kiedy to systematycznie zmniejszał się udział transakcji nierynkowych w przenoszeniu praw własności ziemi. Te zmiany stanowią konsekwencję wprowadzonego w ostatnim okresie ustawodawstwa. Zmiana strategii zagospodarowywania ziemi skarbowej oraz wprowadzone w II kwartale 2016 roku regulacje prawne ograniczające możliwość zakupu ziemi rolniczej w zasadzie do rolników indywidualnych, w powiązaniu z faktem, że osoby bliskie wobec dotychczasowego posiadacza nieruchomości rolnej (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonki, osoby przysposabiające) bez ustawowych ograniczeń mogą wejść w jej posiadanie, spowodowała, że stagnacja w obrocie rynkowym była zdecydowanie większa niż w obrocie nierynkowym.

Należy również podkreślić, że zaobserwowane między 2016, a 2017 rokiem zmiany w skali natężenia poszczególnych form nierynkowego obrotu ziemią rolniczą miały niewielki wpływ na modyfikację jego struktury i skutkowały niewielkim zmniejszeniem

przejęć w ramach rodziny. Ogółem w 2017 roku w ramach nierynkowego obrotu ziemią 93% stanowiły przejęcia w ramach rodziny (w 2016 roku było to 95%). Ten spadek nie oznacza zmiany utrwalonego podejścia do własności gruntowej, która oprócz funkcji produkcyjnych, stanowiła ważną rolę zabezpieczenia materialnego w sytuacji perturbacji finansowych. Może ją jednak sygnalizować.

Należy przyjąć, że obserwowany w 2017 roku spadek skali nierynkowych przejęć nieruchomości rolnych był konsekwencją ograniczenia w obrocie ziemią rolniczą i był powiązany głównie z mniej licznymi niż w poprzednim okresie darowiznami gruntów, które dominują w ogólnej liczbie umów notarialnych dotyczących nierynkowego przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Jednocześnie przy interpretacji zmian w nierynkowym obrocie gruntami rolnymi należy podkreślić coraz wyraźniejsze oddziaływanie wprowadzonych przepisów prawnych w obrocie gruntami rolnymi. Ustawowe regulacje obrotu nieruchomościami rolnymi w znacznie większym zakresie ingerowały w transakcje rynkowe niż nierynkowe, zwłaszcza w ramach najbliższej rodziny. Jednak ścisłe określenie stron obrotu rodzinnego znalazło odzwierciedlenie we wzroście skali przekazywania nieruchomości rolnych Skarbowi Państwa za wypłatę świadczeń z KRUS [31].

## V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkiem

Zastój w rynkowym obrocie ziemią między osobami fizycznymi między 2016, a 2017 rokiem wyrażała się nie tylko kolejnym spadkiem liczby transakcji kupna-sprzedaży, ale również minimalnym wzrostem cen. W 2017 roku średnia cena 1 ha ziemi rolniczej na prywatnym rynku wynosiła 41,3 tys. zł i była o 4,0% wyższa niż w 2016 roku. Tym samym nastąpiła kontynuacja trendu odnotowanego w poprzednim okresie, wyrażającego się znacznym wyhamowaniem wzrostu cen. Między 2015, a 2016 rokiem cena ziemi w obrocie prywatnym zwiększyła się tylko o 2,9%, podczas gdy w dwu poprzednich okresach, średnio w roku grunty drożały kolejno o 19,4 i 22,7%.

Utrzymujące się po raz kolejny w 2017 roku słabe tempo wzrostu cen ziemi było przede wszystkim konsekwencją spadku intensywności rynkowego obrotu nieruchomościami gruntowymi

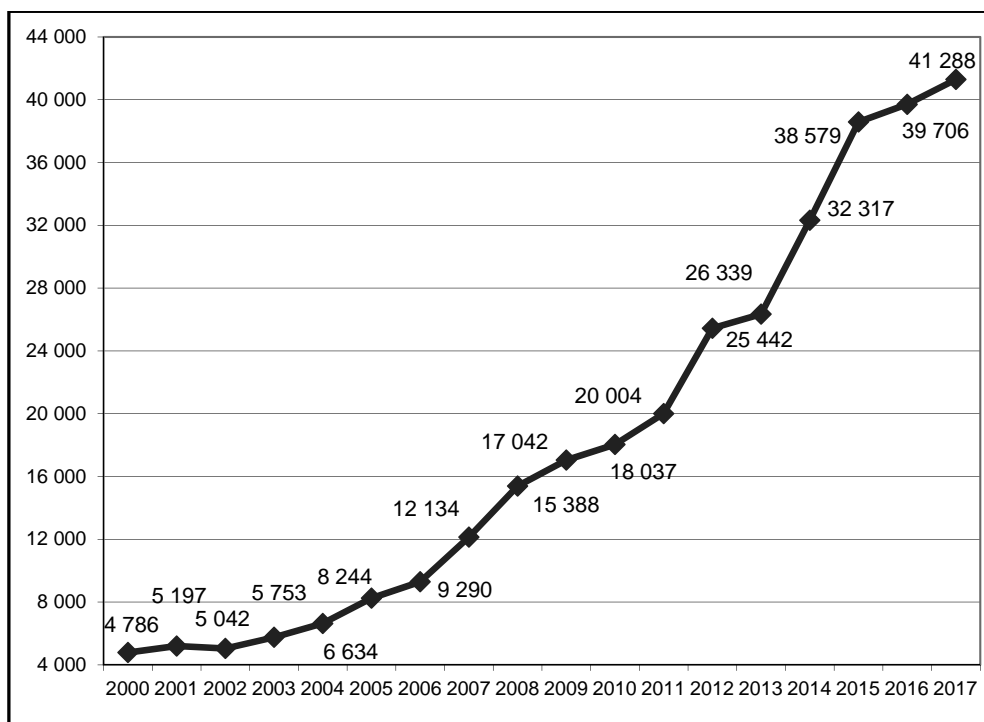
między osobami fizycznymi. Wprowadzone w 2016 roku nowe reguły w rynkowym obrocie gruntami rolnymi, skutkowały głównie zmniejszeniem efektywnego popytu na ziemię rolniczą, co przyczyniło się do wyhamowania wzrostu cen. Należy zaznaczyć, że ta sytuacja była poprzedzona wzmożonym popytem na rynku rolnym, jaki miał miejsce w 2014 i 2015 roku, co spowodowało ożywienie transakcji i dynamiczny wzrost cen. Obserwowana w 2017 roku, podobnie jak w roku poprzednim, stagnacja przyczyniła się do znaczącego osłabienia tempa wzrostu kosztów nabycia ziemi. Podobne okoliczności wystąpiły w latach 2012-2013, kiedy po dynamicznym wzroście cen ziemi między rokiem 2011, a 2012 (o 27,2%), jej podwyżka w kolejnym okresie wyniosła tylko 3,5%. Potwierdza to tezę o cykliczności w wahaniami popytowych na rynku nieruchomości rolnych, co przekłada się na wielkość zmienności w kosztach jej zakupu.

We wszystkich regionach kraju dynamika wzrostu cen ziemi uległa zdecydowanemu osłabieniu, jednak podobnie jak i w latach poprzednich, zaznaczały się terytorialne różnice w natężeniu tego zjawiska. Stosunkowo najbardziej, bo o 8,1% podrożały grunty rolne położone w województwie lubelskim. Jest to teren, gdzie w poprzednich latach dynamika wzrostu cen była już relatywnie wysoka (między 2015, a 2016 rokiem blisko 3-krotnie przewyższała średni wzrost w kraju). Nie zmienia to faktu, że zlokalizowane na tych terenach nieruchomości rolne w dalszym ciągu były relatywnie tanie, a ich rynkowa wartość była o 26% niższa niż średnio w kraju.

W 2017 roku, w wymiarze ponadprzeciętnym, ziemia zdrożała również w kolejnych czterech województwach: tj. śląskim, warmińsko-mazurskim, mazowieckim i świętokrzyskim. W większości były to tereny, które dotychczas cechowały się jej stosunkowo niską rynkową wartością. Jednak tylko w województwie

Diagram 6.

Ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w latach 2000-2017 (w zł/1ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS



warmińsko-mazurskim wielkość zmiany cen spowodowała, że osiągnęła ona średnią krajową. W pozostałych regionach ponadprzeciętny wzrost cen skutkował nieznaczną modyfikacją skali różnic. Przy czym stosunkowo najbliższą osiągnięcia średniej ceny był koszt zakupu nieruchomości rolnych w województwie mazowieckim, gdzie w analizowanym okresie cena ziemi rolniczej była tylko o 5% niższa niż średnio w kraju.

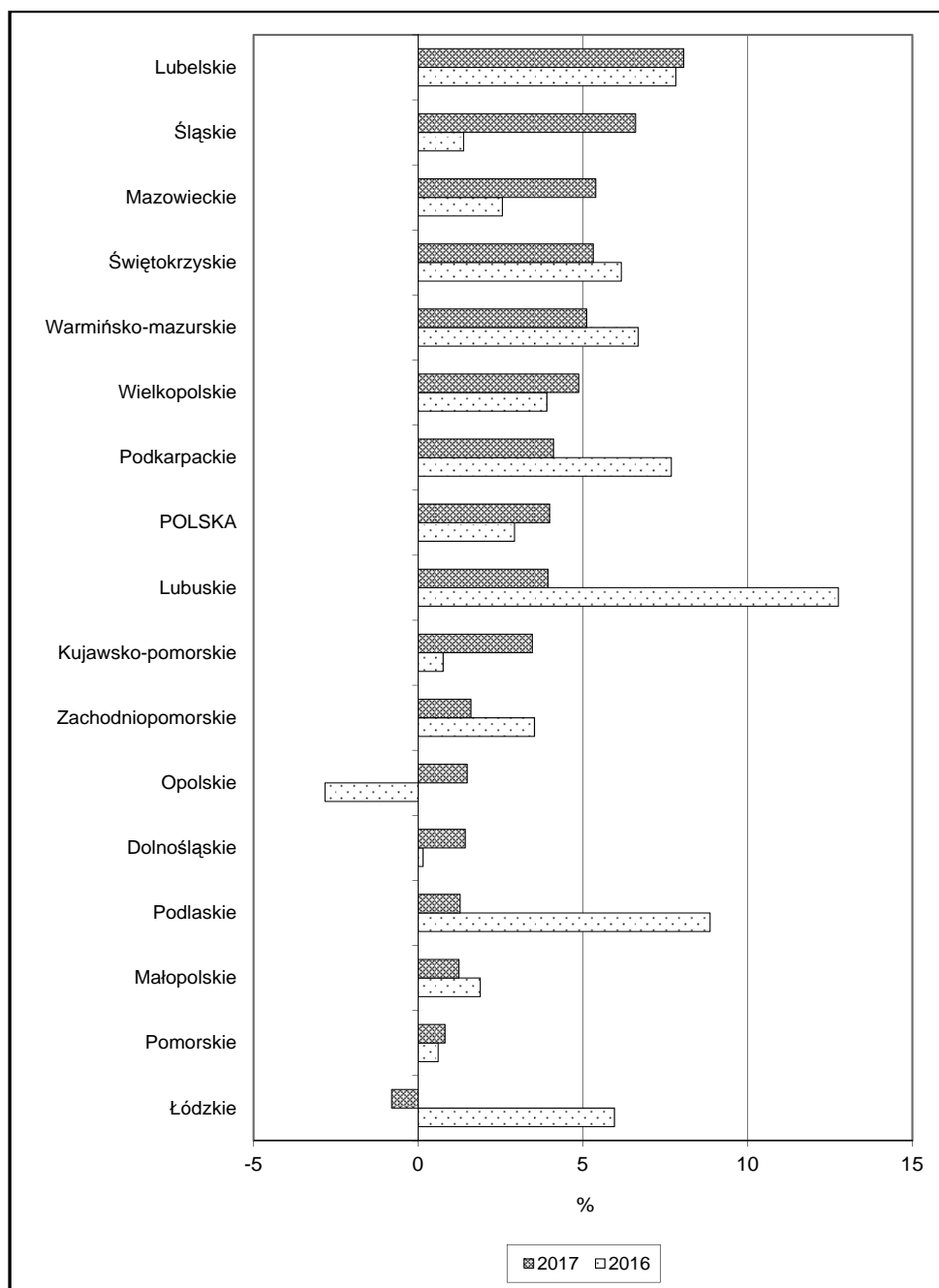
Na przeciwnym biegunie, podobnie jak i w latach wcześniejszych, uplasowała się cena gruntów w województwie świętokrzyskim. Pomimo jej 5,3% wzrostu w stosunku do 2016 roku, w 2017 roku, podobnie jak w poprzednim, była ona ponad 32% niższa niż średnio w kraju. Ten region cechuje się szczególnymi warunkami produkcji rolniczej, które ze względu na specyfikę rozwoju gospodarczego, rozdrobnienie

agrarne i czynniki geograficzne opóźniają procesy przekształceń strukturalnych w rolnictwie.

Jeszcze tylko w województwach wielkopolskim i podkarpackim ceny ziemi między 2016, a 2017 rokiem rosły nieco szybciej niż średnio w kraju, ale w ich przypadku różnice nie były znaczące i nie zmieniły sytuacji na międzysąsiedzkim rynku ziemi rolniczej tamtych terenów.

**Diagram 7.**

**Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2016 i 2017  
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 5

Tabela 5.

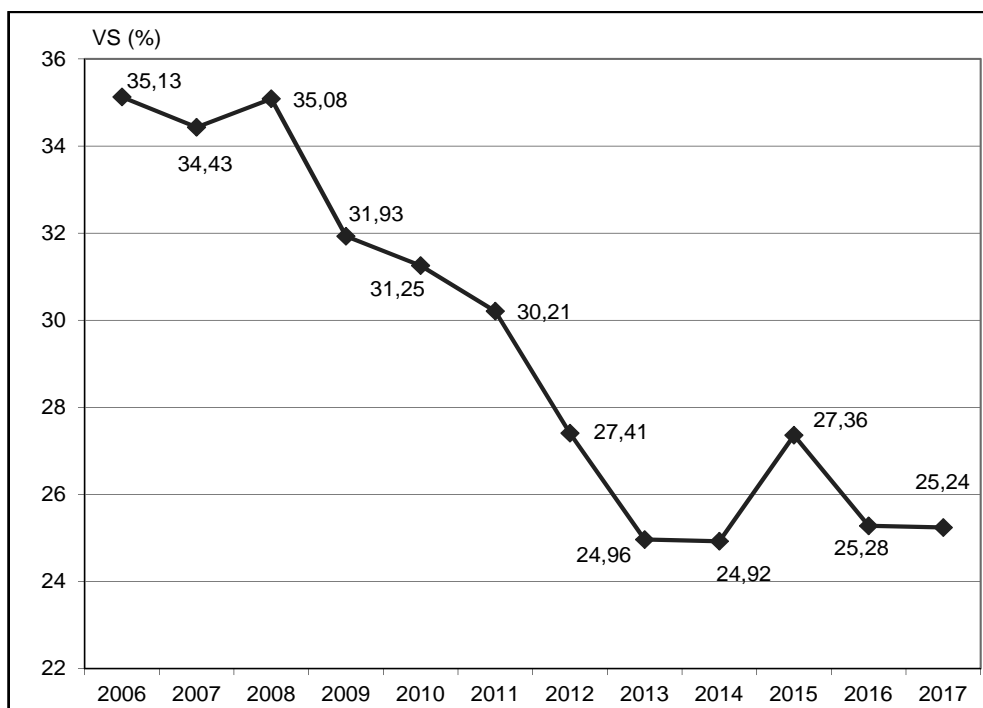
## Średnia cena gruntów ornych w obrocie prywatnym (w zł/ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2017 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2016 r.	2017 r.	dobrej	średniej	słabej
<b>Polska</b>	<b>39 706</b>	<b>41 288</b>	<b>52 586</b>	<b>42 196</b>	<b>29 277</b>
Dolnośląskie	36 076	36 591	47 622	36 422	26 295
Kujawsko-pomorskie	53 916	55 784	66 686	55 657	37 706
Lubelskie	28 391	30 680	43 869	30 297	19 315
Lubuskie	27 707	28 800	41 961	30 347	24 100
Łódzkie	36 367	36 074	50 128	38 074	26 065
Małopolskie	30 480	30 857	37 962	28 552	22 540
Mazowieckie	37 189	39 193	55 444	39 975	29 729
Opolskie	45 997	46 682	67 012	43 514	29 829
Podkarpackie	23 231	24 185	30 010	23 830	17 072
Podlaskie	37 170	37 643	51 860	40 433	30 726
Pomorskie	39 220	39 539	59 626	38 971	31 834
Śląskie	33 565	35 780	53 023	38 115	22 666
Świętokrzyskie	26 521	27 931	36 946	24 953	17 379
Warmińsko-mazurskie	39 427	41 444	50 325	43 279	33 036
Wielkopolskie	54 085	56 721	71 724	59 036	41 137
Zachodniopomorskie	28 241	28 693	37 205	28 686	22 235

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Diagram 8.

## Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w latach 2006-2017



Źródło: Opracowanie własne

W większości, bo aż w dziewięciu województwach, w których tempo wzrostu cen ziemi było niższe niż średnio w kraju, ich wzrost był tak niewielki, że należy uznać to za zastój na rynku ziemi rolniczej. Taka sytuacja dotyczyła między innymi terenów, gdzie dotychczas

na sytuację na prywatnym rynku ziemi oddziaływały procesy zagospodarowania ziem z Zasobu Skarbu Państwa, a obszary wiejskie cechowały się stosunkowo wysokim poziomem zurbanizowania oraz migracją zarobkową. Tylko w województwie łódzkim cena ziemi między 2016,

a 2017 rokiem uległa nieznacznemu obniżeniu (o 0,8%). Ta tendencja przełożyła się na potaniecie ziemi w tym w tym regionie. W 2017 roku była ona prawie o 13% niższa niż średnio w kraju, gdy w roku poprzednim analogiczna różnica wynosiła 8%.

Stosunkowo niewielkie nasilenie zmian cen ziemi w poszczególnych województwach spowodowało, że w 2017 roku współczynnik zmienności obrazujący natężenie zróżnicowania regionalnego w rynkowej wycenie gruntów nie uległ zmianie i wynosił 25%. Choć dopiero, gdy wielkość współczynnika zmienności wynosi 40%, uznaje się, że rozbieżność w skali nasilenia badanej zmiennej jest statystycznie istotna, to trzeba podkreślić, że w dalszym ciągu utrzymują się znaczące różnice terytorialne w wysokości kosztów zakupu ziemi. Przy interpretacji danych dotyczących rozpiętości cen ziemi trzeba zaznaczyć, że obrót gruntami zawsze ma lokalny charakter i jest zdeterminowany poziomem rozwoju rolnictwa na danym terenie. Dotyczy to zwłaszcza cech struktury agrarnej, zasobności gospodarstw rolnych w majątek produkcyjny, a przede wszystkim ukierunkowania aktywności ekonomicznej właścicieli gospodarstw rolnych i ich zamierzeń odnośnie zwiększenia konkurencyjności na rynkach rolnych i wzrostu dochodów z działalności rolniczej.

Brak zmian w rankingu regionów według wysokości cen gruntów rolnych dotyczył nie tylko grupy województw o relatywnie najwyższych cenach, ale również tych, które od lat cechują się stosunkowo niskimi cenami ziemi. W 2017 roku, podobnie jak i wcześniej taka sytuacja zaznaczyła się przede wszystkim na terenach o rozdrobnionej strukturze agrarnej i dużym udziale dochodów nierolniczych w źródłach utrzymania ludności wiejskiej (głównie dotyczy to południowo-wschodniej części kraju) oraz na obszarach zachodnich, gdzie w latach wcześniejszych na sytuację na rynku ziemi duży wpływ miała sprzedaż ziemi z Zasobu Skarbu Państwa, co zasadniczo wzmacniało stronę podaźową rynku ziemi.

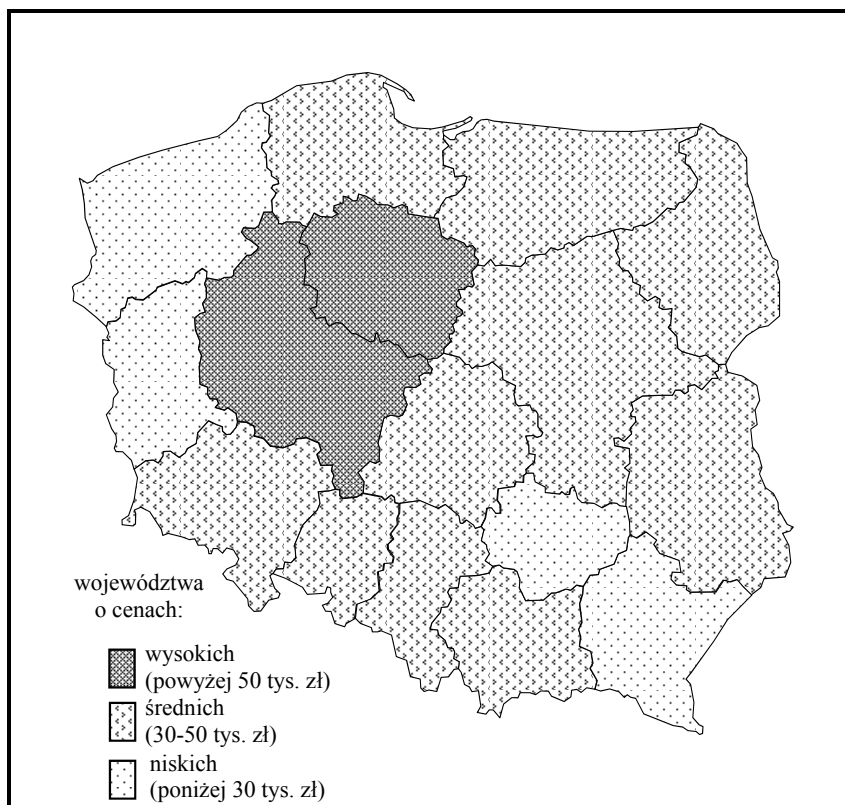
W 2017 roku, podobnie jak i poprzednio najtaniej nieruchomości rolne można było nabyć w województwie podkarpackim, gdzie ich cena wynosząca 24,2

tys. zł za 1 ha stanowiła 59% średniej wielkości w skali kraju. W tym przypadku istotne znaczenie ma charakterystyczna dla danego terenu rozdrobniona struktura obszarowa, jak również szczególne cechy przyrodniczo-klimatyczne tego regionu, co powodowało marginalizację dochodów rolniczych w źródłach utrzymania ludności rolniczej.

Ogólnie należy uznać, że mimo relatywnie wyższego tempa wzrostu cen ziemi na terenach o tańszych gruntach, w dalszym ciągu utrzymywały się różnice regionalne w rynkowej wycenie nieruchomości gruntowych. Podkreślić jednak należy, że pomiędzy 2016 a 2017 rokiem nie uległa zmianie rozpiętość w rynkowej wartości ziemi między terenami, gdzie ceniono ją najdrożej, a obszarem, gdzie była najtańsza. Zarówno w 2017, jak i w roku poprzednim te proporcje kształtowały się jak 100 do 234. Jednak były one zdecydowanie niższe niż w 2015 roku, kiedy analogiczny stosunek wynosił 100 do 250.

**Mapka 6.**

**Średnie ceny gruntów ornych w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2017 roku**



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Tabela 6.

## Nominalne i realne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ceny <b>nominalne</b> w zł/ha	12 134	15 388	17 042	18 037	20 004	25 442	26 339	32 317	38 579	39 706	41 288
Wskaźnik inflacji <sup>1</sup>	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	100,9	100,0	99,0	99,0	102,0
Ceny <b>realne</b> według roku 1995 w zł/ha	5 625	6 846	7 326	7 557	8 035	9 855	10 112	12 407	14 959	15 396	15 540
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha <sup>2</sup>	171,7	239,5	353,1	301,4	244,0	284,8	330,6	472,7	577,3	638,8	621,4
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha <sup>3</sup>	201,5	297,9	520,5	428,2	269,5	342,7	475,8	605,9	750,3	758	755,2
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha <sup>4</sup>	3 506,9	3 837,4	3 737,3	4 636,8	4 425,7	4 711,5	4 886,6	6 704,8	8 971,9	8 538,9	8 175,8
W USD za 1 ha <sup>5</sup>	4 396	6 412	5 480	5 981	6 758	7 828	8 335	10 259	10 233	10 078	10 929
W EUR za 1 ha <sup>6</sup>	3 210	4 384	3 945	4 515	4 867	6 087	6 286	7 731	9 229	9 107	9 697

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

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

<sup>2</sup> Przeciętna cena skupu 1 dt pszenicy w 2017 r. wynosiła 66,44 zł

<sup>3</sup> Przeciętna cena skupu 1 dt żyta w 2017 r. wynosiła 54,67 zł

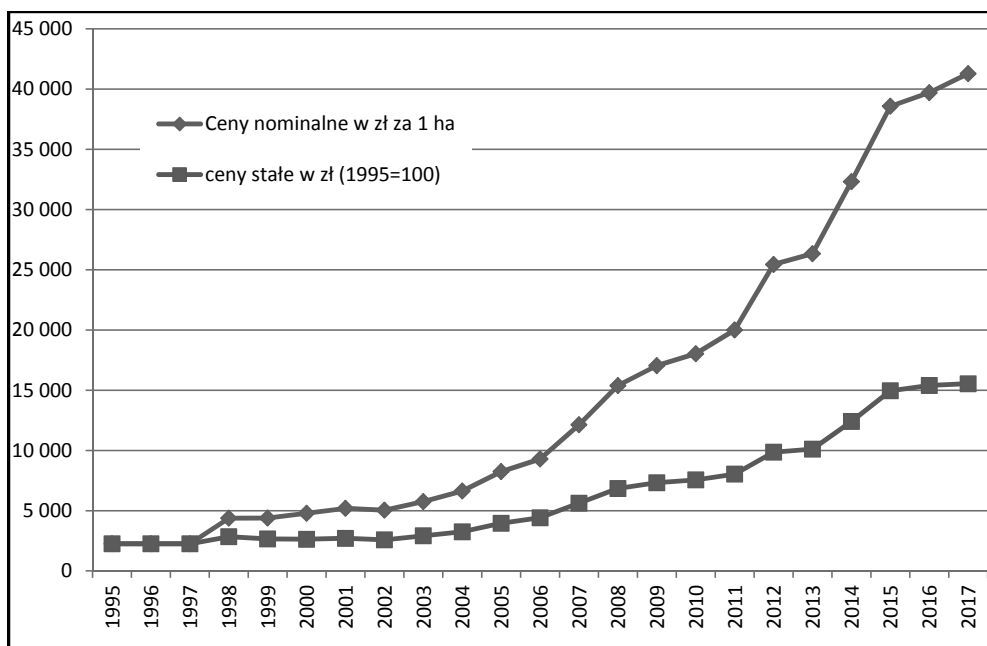
<sup>4</sup> Przeciętna cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2017 r. wynosiła 5,05 zł

<sup>5</sup> Średnia cena dolara amerykańskiego w 2017 r. wynosiła 3,78 zł, wobec 3,94 zł w 2016 r.

<sup>6</sup> Średnia cena EURO w 2017 r. wynosiła 4,26 zł, wobec 4,36 zł w 2016 r.

Diagram 9.

## Ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w latach 1995-2017 (w zł/ha)



Źródło: Opracowanie własne

W porównywanym okresie nie uległy również istotnej zmianie relacje między cenami gruntów o różnych klasach bonitacyjnych. W 2017 roku średnia cena najlepszej jakości ziemi była o ponad 27% wyższa od jej wielkości w odniesieniu do ogółu sprzedawanych gruntów, gdy w 2016 roku analogiczny wskaźnik wynosił 31%. Jednocześnie średnia war-

tość gruntów najgorszej jakości stanowiła 71% jej wielkości ustalonej dla ogółu zbywanych gruntów na rynku i była ona taka sama jak w 2016 roku.

W ujęciu regionalnym podobnie, jak i w 2016 roku, największe rozpiętości między cenami gruntów różnej jakości odnotowano w województwach: śląskim,

lubelskim i opolskim. Z kolei najmniejsze różnice między kosztami zakupu ziemi o odmiennej przydatności rolniczej dotyczyły terenów obejmujących województwa: warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie. Także w tym przypadku podobna sytuacja zaznaczyła się już w 2016 roku. Przy interpretacji terytorialnych rozpiętości w cenach ziemi

Tabela 7.

## Relacje cen gruntów ornych różnej jakości w 2017 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>41 288</b>	<b>127,4</b>	<b>102,2</b>	<b>70,9</b>
Dolnośląskie	36 591	130,1	99,5	71,9
Kujawsko-pomorskie	55 784	119,5	99,8	67,6
Lubelskie	30 680	143,0	98,8	63,0
Lubuskie	28 800	145,7	105,4	83,7
Łódzkie	36 074	139,0	105,5	72,3
Małopolskie	30 857	123,0	92,5	73,0
Mazowieckie	39 193	141,5	102,0	75,9
Opolskie	46 682	143,5	93,2	63,9
Podkarpackie	24 185	124,1	98,5	70,6
Podlaskie	37 643	137,8	107,4	81,6
Pomorskie	39 539	150,8	98,6	80,5
Śląskie	35 780	148,2	106,5	63,3
Świętokrzyskie	27 931	132,3	89,3	62,2
Warmińsko-mazurskie	41 444	121,4	104,4	79,7
Wielkopolskie	56 721	126,5	104,1	72,5
Zachodniopomorskie	28 693	129,7	100,0	77,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

o odmiennej klasyfikacji bonitacyjnej istotną rolę odgrywa zarówno sytuacja popytowo-podażowa na lokalnym rynku, renta położenia, jak również indywidualne ukierunkowanie planowanej działalności gospodarczej, a także możliwości pozarolniczego wykorzystywania nieruchomości rolnych.

Oceniając zmiany jakie nastąpiły między 2016, a 2017 rokiem w kształtowaniu się cen ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim, podkreślić należy przede wszystkim niewielkie tempo ich wzrostu, natomiast pozostałe trendy wyznaczające odmienności w nasileniu procesów zachodzących na regionalnych rynkach w zasadzie nie uległy zmianie. Można przewidywać, że utrzymująca się tendencja do zmniejszania się dysproporcji w kształtowaniu cen ziemi na poszczególnych terenach i o różnej jakości bonitacyjnej była bardziej powiązana z ogólnym obniżeniem skali rynkowego obrotu gruntami rolnymi w opisywanym okresie, niż z rzeczywistym ujednocnieniem sytuacji na lokalnych rynkach ziemi.

Należy podkreślić, że rynkowe gospodarstwa rolne, chcące utrzymać swoją pozycję konkurencyjną i satysfakcjonującą poziom dochodów, będą pod silną

presją wzrostu skali produkcji. W warunkach polskiego rolnictwa wiąże się to z procesami koncentracji ziemi, a tym samym wzrostem popytu na grunty rolne, których zasób nie ulega powiększeniu. Ta sytuacja będzie skutkowałą nieuniknionym wzrostem cen ziemi rolniczej w dłuższych przedziałach czasowych. Ten trend będzie potęgowany postępującą konwersją ziemi przydatnej do produkcji rolniczej na potrzeby nierolniczych sektorów gospodarki.

#### Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Ceny gruntów Zasobu WRSP rosły praktycznie od początku procesu prywatyzacji, z tym, że w latach 1999-2003 mówić można o pewnej stabilizacji. Przeciętna cena za 1 ha gruntów rolnych, po wstąpieniu Polski do UE w transakcjach sprzedaży zawartych przez ANR w 2004 roku (z wyłączeniem nieruchomości o specyficznym charakterze), wyniosła 4 682 zł. W porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003 (3 736 zł) zanotowano wzrost o 25%. Tendencja wzrostowa z różnym natężeniem utrzymywała się w kolejnych latach. Wzrost cen zaznaczył się w odniesieniu do powierzchni ze wszystkich grup ob-

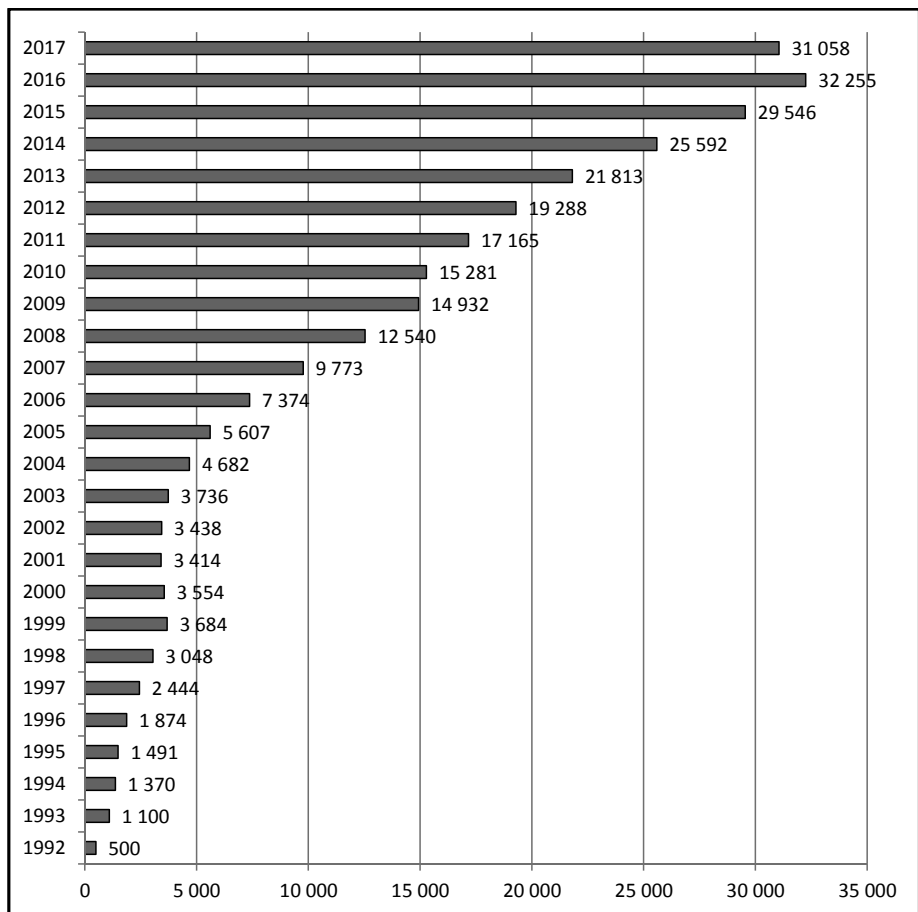
szarowych i województw. W 2017 roku, przy zmniejszonym wolumenie sprzedaży ziemi z Zasobu WRSP, średnia cena zbywanego 1 ha gruntu rolnego wyniosła 31 058 zł/ha. Było to o 3,8% mniej niż w 2016 roku, ale o 5,1% więcej niż w 2015 roku oraz ponad 6,5-krotnie drożej niż w 2004 roku.

Pomimo odnotowanego w 2017 roku spadku cen sprzedaży gruntów Zasobu WRSP, można uznać, że ogólne tendencje i kierunki tych zmian były w ostatnich latach tożsame z trendami notowanymi na rynku międzysąsiedzkim, który cechował się wzrostem cen ziemi.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2017 ceny gruntów rolnych Zasobu WRSP cechowała zmienność w zależności od powierzchni zbywanej nieruchomości. W ujęciu rocznym najdroższe były grunty w grupie obszarowej 10-99,99 ha (40 813 zł/ha), a najtańsze w grupach 2,01-9,99 ha (25 883 zł/ha) i do 2 ha (26 323 zł/ha). Były to nieco inne relacje jak w roku 2016, kiedy najdroższe były grunty rolne w grupie 100-299,99 ha (36 739 zł/ha), a najtańsze w grupie 2,01-9,99 ha (23 197 zł/ha) i do 2 ha (24 956 zł/ha).

**Diagram 10.**

**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2017 (w zł/ha)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych AWRSP, ANR, KOWR

**Tabela 8.**

**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu\* (w zł/ha) w 2017 roku**

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2017
Dolnośląskie	34 871	34 300	31 936	58 284	34 792
Kujawsko-pomorskie	27 111	64 323	45 209	76 897	54 597
Lubelskie	15 825	15 178	14 600	25 282	16 317
Lubuskie	52 645	27 810	23 860	27 592	27 340
Łódzkie	23 160	27 892	7 926	20 666	19 514
Małopolskie	38 673	23 660	22 292	39 139	30 864
Mazowieckie	10 056	13 348	17 882	8 006	12 956
Opolskie	29 946	36 719	34 373	37 661	34 542
Podkarpackie	14 988	16 354	22 312	26 996	17 034
Podlaskie	22 753	36 166	34 673	23 470	26 861
Pomorskie	28 219	25 577	25 923	27 251	26 513
Śląskie	20 616	37 551	26 854	20 401	22 253
Świętokrzyskie	20 784	13 311	17 501	-	16 571
Warmińsko-mazurskie	35 647	26 748	35 265	31 035	32 946
Wielkopolskie	97 403	52 367	36 064	40 990	60 285
Zachodniopomorskie	25 956	27 253	40 071	66 583	30 682
<b>Średnio</b>	<b>29 612</b>	<b>34 779</b>	<b>28 421</b>	<b>28 883</b>	<b>31 058</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Tabela 9.

**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu\* (w zł/ha)  
w 2017 roku w ujęciu kwartalnym**

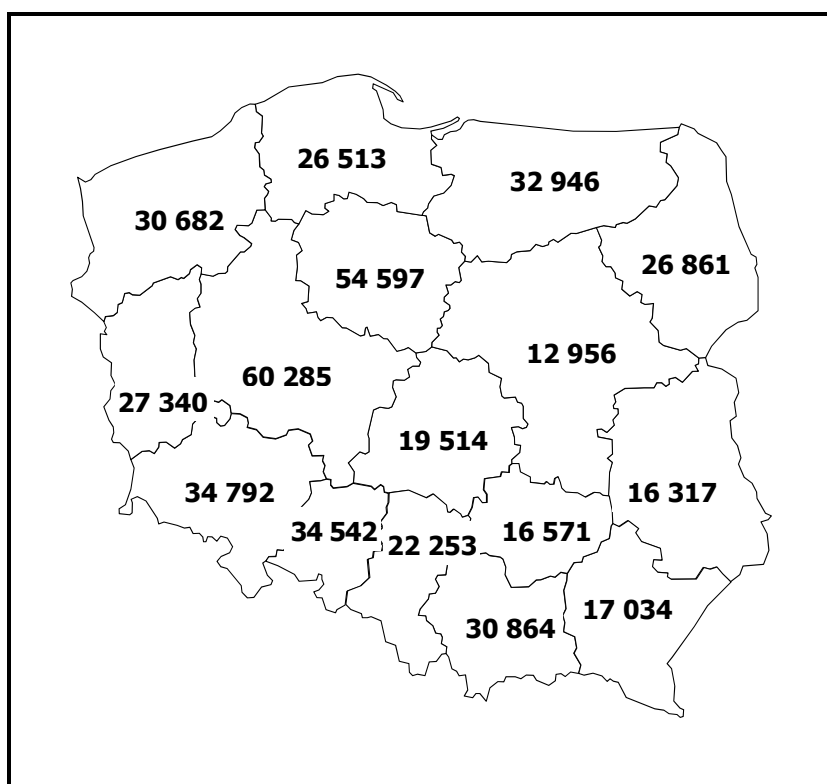
Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 2,00	2,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	29 612	24 046	13 921	34 049	26 969	36 199
II	34 779	23 897	42 049	58 112	27 152	-
III	28 421	26 958	18 517	37 033	-	-
IV	28 883	34 661	9 240	19 875	-	-
<b>Średnio</b>	<b>31 058</b>	<b>26 323</b>	<b>25 883</b>	<b>40 813</b>	<b>27 103</b>	<b>36 199</b>

*Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR*

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

Mapka 7.

**Średnie ceny gruntów rolnych sprzedawanych z Zasobu w 2017 roku (w zł/ha)**



*Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR*

## VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

W aktualnych uwarunkowaniach prawno-ekonomicznych coraz większy wpływ na rynkowy obrót ziemią rolniczą mają umowy dzierżaw, czyli czasowego przekazania posiadanej nieruchomości gruntowej innemu użytkownikowi w zamian za określoną opłatę. Z założenia przyjęte przez obie strony wzajemne zobowiązania mają charakter prawny i dotyczą okresu najmu oraz wysokości i formy zapłaty.

Potrzeba powiększenia potencjału ziemi rolniczej jakim dysponują gospodarstwa rolne, w sytuacji ograniczonej podaży i wysokich cen zakupu nieruchomości rolnych powoduje, że obrót dzierżawny staje się atrakcyjną, a czasami jedyną z możliwych form zwiększeń obszarowych. Prowadzenie działalności rolniczej w oparciu o dzierżawę ziemi jest rozpowszechnione w państwach, gdzie z racji uwarunkowań historycznych zachowane zostały duże majątki ziemskie, a kolejni spadkobiercy nie łączyli swojej aktywności zawodowej z posiadaną nieruchomością rolną. Istotną rolę spełniają one również w kreowaniu struktury agrarnej w dużej części państw postkomunistycznych, w których beneficjanci procesów reprivatyzacyjnych oddają odzyskane, na ogół niewielkie obszary nieruchomości rolne, w użytkowanie jednemu dzierżawcy (najczęściej mającego osobowość prawną). Odmierna sytuacja charakteryzuje polskie rolnictwo, w którym dominują indywidualne gospodarstwa rolne oparte na własności rodzinnej. Z tego powodu jeszcze do niedawna dzierżawy były mało popularne, zazwyczaj miały ustny charakter i dotyczyły krótkich okresów, co dodatkowo przyczyniało się do słabego rozpoznawania skali tego zjawiska. Przynajmniej po części ta sytuacja uległa zmianie wraz z transformacją ustrojową i zagospodarowaniem gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. Zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem przy umowach dzierżawy z udziałem osób prawnych obowiązywały wyznaczone procedury przetargowe, a warunki rozliczeń, podobnie jak i okres użytkowania gruntów

były ściśle określone. Niemniej, z racji położenia nieruchomości z Zasobu na terenie wybranych, głównie północnych i zachodnich części kraju, możliwości dzierżawy państwowej ziemi miały istotny wpływ na rynek ziemi, natomiast na pozostałych terenach kraju takie dzierżawy miały ograniczony zasięg.

Położenie nieruchomości z Zasobu w północnych i zachodnich częściach kraju stworzyło tam możliwości dzierżaw. Wraz z objęciem polskiego rolnictwa wsparciem w ramach Wspólnej Polityki Rolnej, także na pozostałych terenach wzrosło zainteresowanie dzierżawami na rynku międzysąsiedzkim. Jednak w odróżnieniu od sformalizowanych zasad dzierżawy ziemi państwowej, w obrocie prywatnym większość dzierżaw miała charakter umów zwyczajowych bez umocowania prawnego. Ze względu na brak monitoringu dzierżaw prywatnych, ustalenie skali tego zjawiska jest trudne.

Z dostępnych danych wynika, że niezmiennie preferowaną formą nabycia ziemi jest jej zakup, a dopiero brak oferty podażowej zwiększa zainteresowanie dzierżawą. Jednak w sytuacji wysokich cen zakupu ziemi i względnie niskich czynszów dzierżawnych w obrocie międzysąsiedzkim oraz relatywnie niskiej skłonności właścicieli nieruchomości rolnych do sprzedaży nieruchomości gruntowych w warunkach przymusu zdynamizowania wzrostu skali produkcji, użytkowanie w formie dzierżaw będzie się rozwijać [16]. W odniesieniu do rynku międzysąsiedzkiego niezmiennie podstawową słabością tej formy obrotu ziemią jest charakter zawieranych umów. Choć są zawierane na zasadach porozumienia stron, to ich zazwyczaj krótki okres obowiązywania i corocznie odnawiane warunki nie sprzyjają rozwojowi gospodarstw, które budując swój potencjał produkcyjny sięgają po dzierżawę gruntów. Ze względu na specyfikę produkcji rolniczej (duże koszty wejścia i wyjścia, długi cykl produkcyjny i okres zwrotu kapitału itp.) rolnik dzierżawca

powinien mieć zapewnione możliwości długoletniego zaplanowania sposobu zagospodarowania najętej ziemi. Jednocześnie właściciel wydzierżawianej nieruchomości rolnej powinien mieć gwarancję swoich praw oraz ochronę jakości wynajmowanych gruntów i poziomu dochodów z czynszu.

### Dzierżawy międzysąsiedzkie

Z dotychczasowych analiz opartych na wynikach badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynika, że prawie wszystkie gospodarstwa indywidualne funkcjonują na bazie przejęcia własności rodzinnej, a dzierżawa gruntów jest motywowana zamiarem powiększenia skali produkcji służącej umocnieniu pozycji rynkowej. Można szacować, że prawie 20% gospodarstw użytkuje ziemię własną i dzierżawioną, a powierzchnia dzierżawionej ziemi stanowi średnio około 15% uprawianego arealu. W badaniach do rzadkości należało, by gospodarstwa indywidualne były w całości oparte na najmie gruntów (takich sytuacja dotyczyła tylko niespełna 1% badanego zbioru) i zazwyczaj była to sytuacja o charakterze przejściowym. W skali lokalnej najem gruntów nierzadko był najbardziej dostępną, a nawet jedyną możliwą formą powiększenia użytkowanego obszaru upraw. Zazwyczaj kilka największych gospodarstw we wsi przejmowało całą dostępną w okolicy ofertę dzierżaw. Tym samym pełniły one ważną rolę w procesach koncentracji w rolnictwie indywidualnym.

Z prowadzonych w IERiGŻ-PIB badań wynika, że dzierżawy występowały w gospodarstwach indywidualnych o relatywnie dużym obszarze. W zbiorze gospodarstw powyżej 20 ha UR, ponad połowa była zorganizowana w oparciu o ziemię własną i dzierżawioną. Wśród podmiotów o areale co najmniej 50 ha UR, aż 70% rolników dodzierżawiało ziemię, przy czym najem obejmował ponad połowę użytkowanego obszaru gruntów rolnych.



Z dostępnych danych ankietowych wynika, że dzierżawy międzysąsiedzkie zawierane są najczęściej w formie ustnych umów, wśród których dominują kontrakty na stosunkowo krótkie okresy (1-5 lat). Jednocześnie należy zaznaczyć, że chociaż w ostatnich latach zaznaczała się tendencja do wydłużania czasu najmu, to i tak umowy dzierżawy zawierane na 10 i więcej lat należały do rzadkości. Na taki okres zawarty zastał tylko co dziesiąty kontrakt dotyczący najmu. Należy również podkreślić, że coraz silniej zaznacza się tendencja corocznego ustalania wysokości wynagrodzenia za dzierżawę. Wprawdzie opłata za najem gruntu ma coraz częściej formę regulacji pieniężnych, to nadal zdarzają się niepieniężne (barterowe) formy czynszu dzierżawnego.

Niezależnie od niedoskonałości prywatnego rynku dzierżaw wynikających z ich ustnego charakteru i niestabilnych warunków najmu, to lokalnie odgrywają one znaczącą rolę w procesach poprawy struktury obszarowej. Na poziomie lokalnym zaznacza się prawidłowość, że silnie ekonomicznie, towarowe gospodarstwa przejmują całą dostępną ofertę dzierżaw od tych właścicieli gruntów, którzy utrzymują się głównie ze źródeł nierolniczych. Zatem pełniły one ważną rolę w procesach koncentracji w rolnictwie indywidualnym.

#### Czynsze dzierżawne w obrocie sąsiedzkim

Według danych GUS w 2017 roku średnia opłata za dzierżawę gruntów rolnych na rynku prywatnym wynosiła 1000 zł za 1 ha UR i była o 8,8% wyższa niż w 2016 roku. Należy podkreślić, że ten odnotowany w analizowanym okresie wzrost był znacząco wyższy od stwierdzonego w poprzednim okresie. Pomiędzy 2015, a 2016 rokiem średni koszt najmu zwiększył się tylko o 1,4%. Analiza danych z jeszcze wcześniejszych lat wskazuje, że ostatni znaczący wzrost czynszów dzierżawnych miał miejsce między 2013, a 2014 rokiem (o 27%) i od tego czasu nie uległy one istotnym zmianom. Na obserwowaną sytuację na rynku dzierżaw złożyło się kilka wzajemnie powiązanych czynników. W 2017 roku dotyczyły one przede wszystkim konieczności spełnienia relatywnie rygorystycznych wymogów przy zawieraniu transakcji kupna-sprzedaży gruntów, ograniczało możliwość nabywania gruntów i powodowało wzrost zainteresowania najmem ziemi, co skutkowało wzrostem wysokości czynszu. Ponadto, w odróżnieniu od ograniczeń podażowych przy zakupie gruntów, dzierżawy były znacznie bardziej dostępne z racji ofert pochodzących od rodzin, których

gospodarstwa nie spełniały istotnych funkcji dochodowych, a ich właściciele utrzymywali się z innych źródeł. Dodatkowo, na wybranych terenach kraju wpływ na międzysąsiedzki rynek dzierżaw miała również preferowana forma zagospodarowania ziemi z Zasobu, która zgodnie z nową ustawą już w 2016 roku zaczęła preferować tę formę zagospodarowania ziemi.

Na kształtowanie się wysokości czynszu na rynku międzysąsiedzkim oddziaływała również ustna forma większości zawieranych umów. Chociaż były zawierane na zasadzie porozumienia stron, ich zazwyczaj krótki okres obowiązywania i corocznie odnawiane warunki skutkowały brakiem stabilności zarówno po stronie dzierżawcy (brak możliwości długoletniego planowania sposobu zagospodarowania gruntów), jak i po stronie właściciela (nie dawała gwarancji stałej wysokości dochodów). Te obopólne niedogodności niewątpliwie umożliwiały większą mobilność w kształtowaniu wysokości opłat za najem ziemi, w zależności od sytuacji na lokalnym rynku dzierżaw międzysąsiedzkim.

Zmiany w cenie dzierżaw międzysąsiedzkich znalazły odzwierciedlenie również w ich relacji do płatności bez-

**Tabela 10.**

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2017 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2016 r.	2017 r.	dobrej	średniej	słabej
<b>Polska</b>	919	1 000	1 134	1 036	719
Dolnośląskie	794	832	1 051	822	653
Kujawsko-pomorskie	1 312	1 451	1 667	1 439	1 053
Lubelskie	759	775	852	772	635
Lubuskie	726	797	733	771	840
Łódzkie	734	739	829	764	602
Małopolskie	670	704	752	679	605
Mazowieckie	735	793	955	826	648
Opolskie	843	884	1 220	792	579
Podkarpackie	615	628	745	606	542
Podlaskie	613	619	752	656	526
Pomorskie	791	836	1 053	897	651
Śląskie	608	598	845	606	397
Świętokrzyskie	705	750	844	709	554
Warmińsko-mazurskie	916	1 004	1 024	1 084	725
Wielkopolskie	1 156	1 229	1 432	1 285	905
Zachodniopomorskie	639	634	710	648	558

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

pośrednich. Z szacunków IERiGŻ-PIB wynika, że ich średnia wielkość w 2017 roku była zbliżona do wartości skierowanych do gospodarstw rolnych ogółu płatności bezpośrednich w przeliczeniu na 1 ha UR. W 2016 roku ceny najmu były o około 15% niższe niż wielkość całości dopłat bezpośrednich w odniesieniu do jednostki powierzchni ziemi wykorzystywanej w działalności rolniczej.

Wzrost średnich cen czynszów za dzierżawę między 2016, a 2017 rokiem dotyczył zdecydowanej większości regionów kraju (diagram 7).

W analizowanym okresie opłaty za najem gruntów zmniejszyły się tylko w dwóch w województwach, tj. śląskim i zachodniopomorskim. Należy podkreślić, że obniżenie kosztów dzierżawy było relatywnie niewielkie i świadczyło o stagnacji na rynku dzierżaw prywatnych w tych regionach. Odnotowane po raz kolejny w 2017 roku, ale tym razem niewielkie (0,8%) obniżenie cen najmu ziemi w obrocie międzysąsiedzkim w województwie zachodniopomorskim było uwarunkowane przede wszystkim

podażą gruntów przewidzianych do dzierżawy z Zasobu Skarbu Państwa, w związku z wstrzymaniem jej sprzedaży.

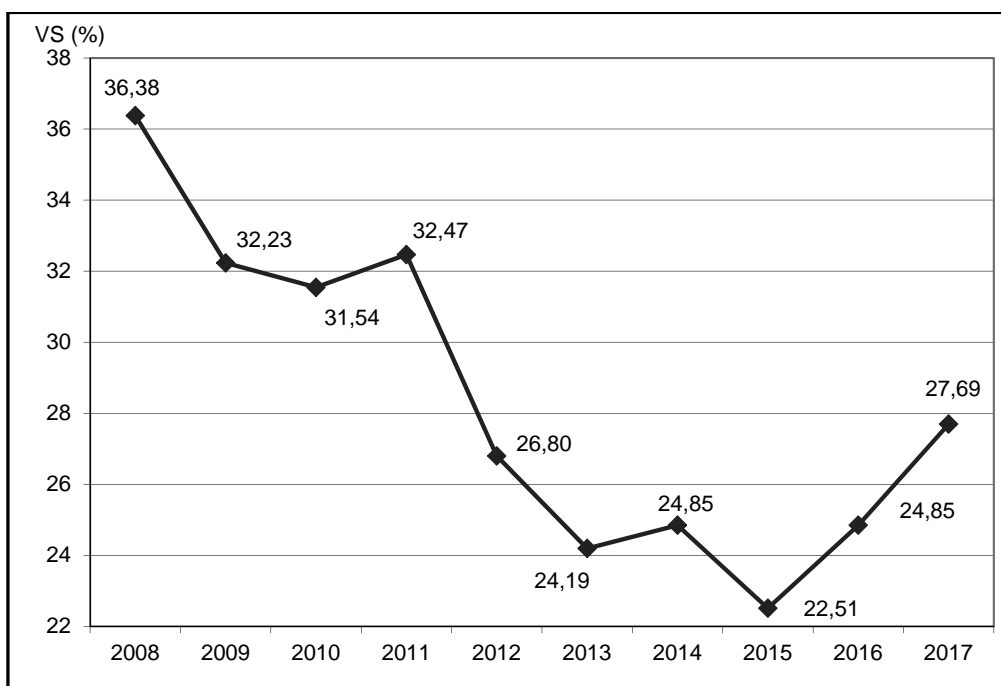
Spadek (o 1,6%) wartości czynszów dzierżawnych na rynku międzysąsiedzkim w województwie śląskim należy wiązać z cechami obszarów wiejskich (wysoki poziom zurbanizowania i zarobkowania ludności wiejskiej) i rolnictwa (duże rozdrobnienie agrarne i niewielka liczba gospodarstw ukierunkowanych rynkowo) w tym regionie. Ta sytuacja skutkowała relatywnie dużą podażą ziemi. Z reguły były to niewielkie obszarowo działki, położone niedaleko zabudowy mieszkaniowej. Z racji tych cech, w większości spełniały one warunki brzegowe, umożliwiające swobodny handel. Ta sytuacja znajduje potwierdzenie, w odnotowanym w 2017 roku dynamicznym wzroście transakcji kupna-sprzedaży i cen ziemi w województwie śląskim. Przedmiotem dzierżawy były z reguły grunty, które nie znalazły nabywcy, bądź ich właściciele nie chcieli się ich trwale wyzbywać. Brak stabilności okresu dzierżawy skutkowało względnie małym zainteresowaniem ich wydzierżawieniem ze strony właścicieli nielicznych w tym regionie gospodarstw towarowych.

wieniem ze strony właścicieli nielicznych w tym regionie gospodarstw towarowych.

Na terenie pozostałych województw wartość czynszów dzierżawnych była wyższa w 2017 roku niż w poprzednim okresie. Przy czym ponadprzeciętnie (o 10-11%) wzrosły opłaty za dzierżawę w województwach: warmińsko-mazurskim, lubuskim i kujawsko-pomorskim. Zaobserwowana zmiana wpłynęła na zmianę relacji wysokości opłat za dzierżawę w poszczególnych regionach w porównaniu z jej średnią ceną krajową. W województwie warmińsko-mazurskim opłaty za dzierżawę minimalnie (o 0,4%) przekroczyły średni poziom krajowy, natomiast w przypadku województwa lubuskiego w dalszym ciągu znacząco odbiegała od średniej krajowej. W 2017 roku wartość opłaty za najem ziemi rolniczej w województwie lubuskim była o 21% niższa niż średnio w kraju, a w poprzednim okresie analogiczna różnica wynosiła 23%. W przypadku województwa kujawsko-pomorskiego wysokość czynszu dzierżawnego w 2017 roku o 45% przewyższała średnią krajową, gdy w 2016 roku analogiczna różnica wynosiła 43%.

**Diagram 11.**

**Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawnego w latach 2008-2017**



Źródło: Opracowanie własne

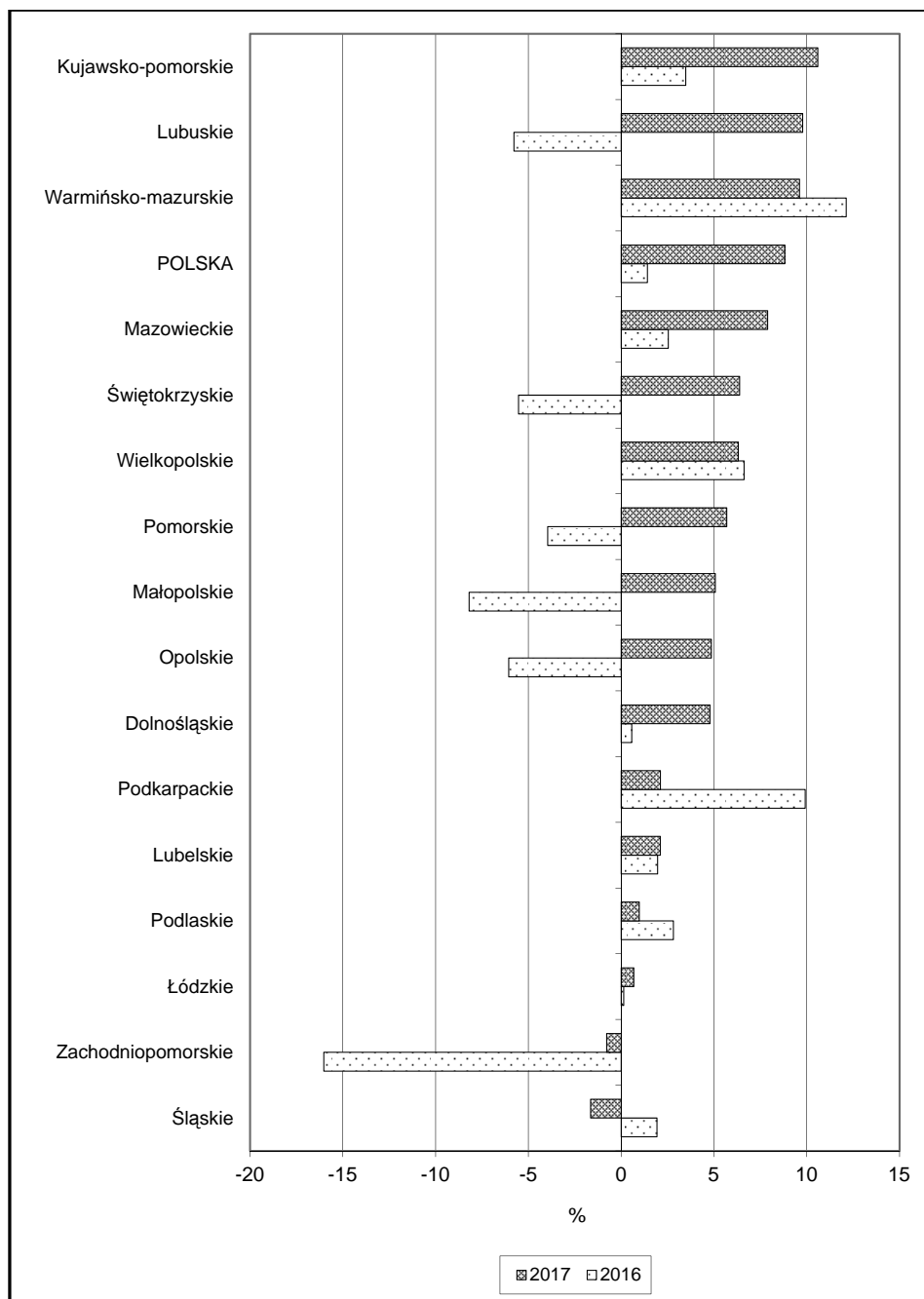
Odpowiednio do różnic w rozmiarze i kierunku zmian cen dzierżaw w poszczególnych województwach między 2016 a 2017 rokiem, podobnie jak w poprzednim okresie wzrosła wielkość współczynnika zmienności w odniesieniu do terytorialnych odmienności w opłatach za najem gruntów (diagram 11). Tym samym terytorialne różnice w wysokości czynszów dzierżawnych ulegały stopniowemu wzrostowi.

W obu wymienionych latach jego wartość daleko odbiegała od stopnia, który uznaje się za statystycznie istotny. Podkreślić należy jednak odwrócenie wieloletnich tendencji wskazujących na większe zróżnicowanie cen zakupu gruntów rolniczych niż opłat za ich dzierżawę. W 2017 roku bardziej rozbieżne były opłaty za najem gruntów. W tym czasie współczynnik zmienności wysokości

czynszów dzierżawy w poszczególnych województwach wynosił 27,7%, a w przypadku kupna 25,2%. W 2016 roku analogiczne wskaźniki wynosiły odpowiednio 24,9 i 25,3%, a w 2015 roku – 22,5 i 27,4%. Na taką sytuację wpłynął przede wszystkim wzrost znaczenia dzierżaw na wybranych lokalnych rynkach ziemi w wyniku ograniczenia skali transakcji kupna-sprzedaży gruntów.

**Diagram 12.**

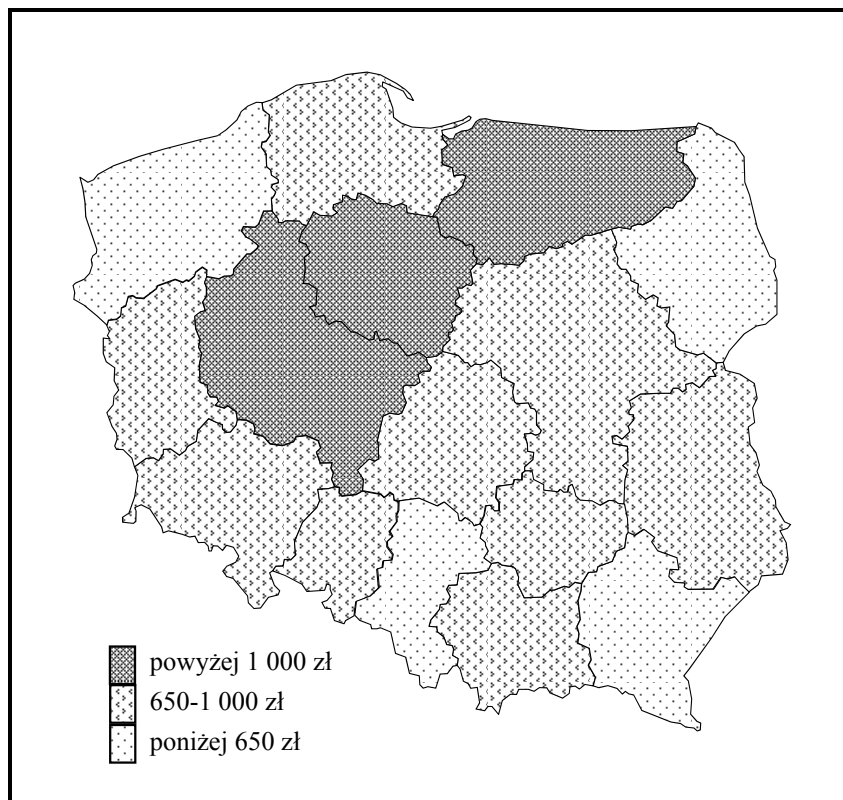
**Nominalne zmiany cen dzierżawy ziemi rolniczej w latach 2016 i 2017  
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 10

Mapka 8.

Średnia cena dzierżawy w zł/ha w 2017 roku



Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 11.

Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2017 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>1 000</b>	<b>113,4</b>	<b>103,6</b>	<b>71,9</b>
Dolnośląskie	832	126,3	98,8	78,5
Kujawsko-pomorskie	1 451	114,9	99,2	72,6
Lubelskie	775	109,9	99,6	81,9
Lubuskie	797	92,0	96,7	105,4
Łódzkie	739	112,2	103,4	81,5
Małopolskie	704	106,8	96,4	85,9
Mazowieckie	793	120,4	104,2	81,7
Opolskie	884	138,0	89,6	65,5
Podkarpackie	628	118,6	96,5	86,3
Podlaskie	619	121,5	106,0	85,0
Pomorskie	836	126,0	107,3	77,9
Śląskie	598	141,3	101,3	66,4
Świętokrzyskie	750	112,5	94,5	73,9
Warmińsko-mazurskie	1 004	102,0	108,0	72,2
Wielkopolskie	1 229	116,5	104,6	73,6
Zachodniopomorskie	634	112,0	102,2	88,0

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Niezależnie od zaobserwowanych różnic w zmianach wysokości cen dzierżaw w poszczególnych regionach kraju, w 2017 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najdroższe opłaty za użytkowanie gruntów płacili najemcy z województw kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego. Obydwa wymienione regiony cechują dużymi skupiskami profesjonalnych gospodarstw rolnych o relatywnie zasobnym majątku produkcyjnym i silnej pozycji rynkowej. Na tych obszarach ziemia jest wyjątkowo wysoko ceniona, zarówno przy jej zakupie, jak i dzierżawie. W obu przypadkach od lat podaż gruntów nie dorównuje popytowi.

W 2017 roku po raz kolejny odnotowano wysokość czynszu dzierżawnego powyżej średniej krajowej w województwie warmińsko-mazurskim, jednak nadal jest ona o 31% niższa od kosztów najmu w kujawsko-pomorskim.

Pomimo zróżnicowanego natężenia zmian w opłatach za najem gruntów nie uległ również ranking województw o relatywnie najtańszej dzierżawie. W 2017 roku, podobnie jak i poprzednim, najniższe opłaty za najem ziemi rolnej odnotowano w regionach cechujących się szczególnymi warunkami gospodarowania, tj. w województwach: śląskim (wysoki poziom zurbanizowania i zarobkowania ludności wiejskiej), podkarpackim (czynniki przyrodnicze, rozdrobnienie agrarne) i podlaskim (opóźnienia rozwojowe, wzmożona migracja), bądź tam gdzie na rynek międzysąsiedzki oddziaływały relatywnie duże oferty dzierżaw z Zasobu Skarbu Państwa (województwo zachodniopomorskie).

W 2017 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, rozpiętości w cenie najmu gruntów różnej jakości były zdeteminowane sytuacją na lokalnych rynkach ziemi. Według średnich krajowych, w porównaniu z sytuacją sprzed roku, nieznacznie spadła cena za dzierżawę ziem dobrej i niskiej jakości, natomiast w równie niewielkim stopniu powiększyły się opłaty za dzierżawę gruntów niskiej jakości. W ujęciu wojewódzkim zmiany były bardziej zróżnicowane, cho-

ciaż najczęściej ich zakres był niewielki i w większości obszarów ugruntowały już od wielu lat relacje między kosztami dzierżawy ziemi o odmiennej klasie bonitacyjnej.

Przy interpretacji międzywojewódzkich różnic w cenach dzierżawy gruntów o odmiennych klasach bonitacyjnych na rynku międzysąsiedzkim należy uwzględnić to, że lokalnie na te relacje mogą mieć wpływ zupełnie odmienne czynniki. Taka sytuacja wystąpiła na przykład na terenach województw: lubuskiego i warmińsko-mazurskiego. W obu wymienionych regionach dzierżawa dobrej jakości była tańsza od dzierżawy gruntów o średniej przydatności do produkcji rolniczej. Dodatkowo w województwie lubuskim ta sytuacja dotyczyła również gruntów niskiej jakości. W tych częściach kraju istotną rolę na rynku najmu odgrywają dzierżawy z Zasobu Skarbu Państwa i należy domniemywać, że lokalnie zmniejsza to atrakcyjność nieformalnych i krótkoterminowych ofert najmu na rynku międzysąsiedzkim. Uwzględniając odmienną jakość miejscowych warunków przyrodniczych w ujęciu wojewódzkim, mogły one warunkować rozbieżności między klasą bonitacji gruntów, a cenami jej wynajmu.

Niezależnie od niedoskonałości rynku dzierżaw prywatnych, wynikających z ich ustnego charakteru i niestabilnych umów najmu, lokalnie odgrywają one znaczącą rolę w kreowaniu procesów koncentracji w rolnictwie, a relatywnie niskie koszty dzierżaw sprzyjają poprawie konkurencyjności gospodarstw pragnących umocnić swoją pozycję rynkową na drodze do rozszerzenia skali produkcji [16].

#### Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

W pierwszych latach prywatyzacji Zasobu WRSP dzierżawa była podstawową formą zagospodarowania gruntów państwowych. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część przejętej powierzchni (4,7 mln ha). W tym samym okresie sprzedano tylko około 230 tys. ha, czyli 13-krotnie

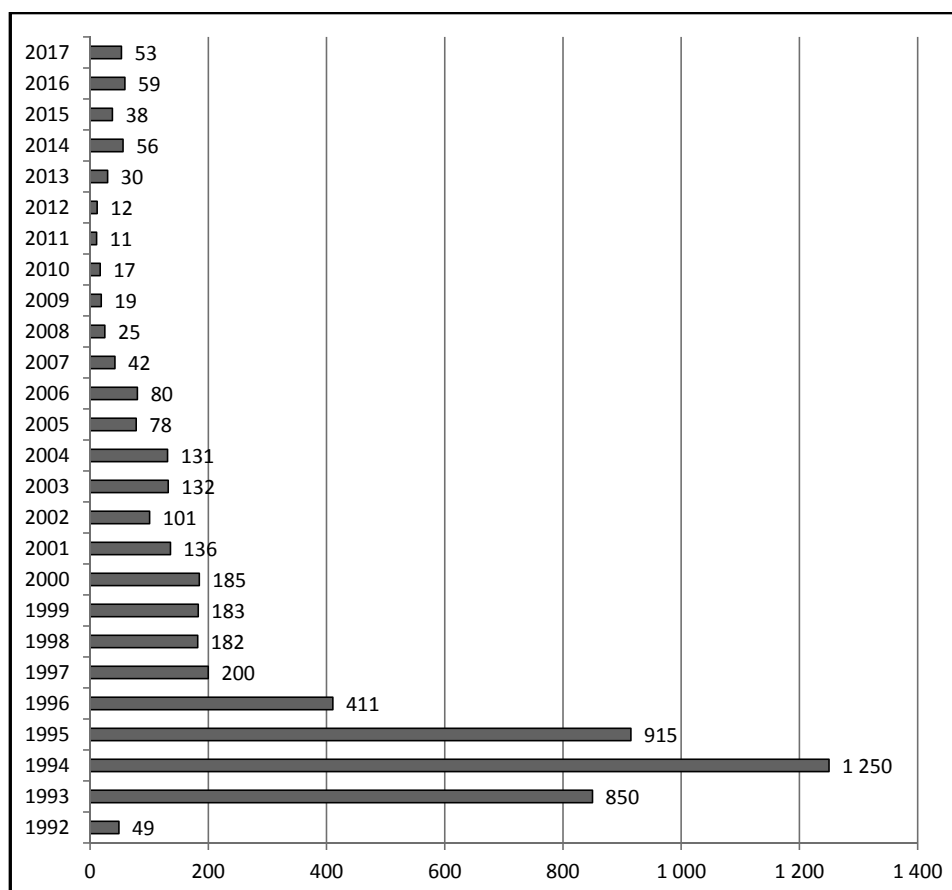
mniejszy areał. Ta sytuacja była konsekwencją trudnej sytuacji finansowej rolników i niedopasowania programów restrukturyzacji do potrzeb nabywców. Do sprzedaży wystawiano z reguły duże obszary nieruchomości. Jednocześnie znaczna część nieruchomości Zasobu WRSP wymagała także dokończenia procesów restrukturyzacji, wydzielenia zbędnego majątku, wyodrębnienia zakładów produkcyjnych z dużych gospodarstw, czy przygotowania formalno-prawnego. Kolejne lata cechowały się kontynuacją dzierżawy, chociaż obszar wydzierżawionych gruntów z każdym rokiem systematycznie malał, na rzecz trwałego rozdysonowania nieruchomości rolnych Zasobu WRSP [26]. W konsekwencji zasób ziemi skarbowej systematycznie malał.

W latach 2011-2012 powierzchnia wydzierżawianych z Zasobu WRSP gruntów rolnych była stosunkowo niewielka i wynosiła około 11-12 tys. ha rocznie. W tamtym okresie do dzierżawy trafiały głównie grunty, które nie mogły być przeznaczone do sprzedaży np. ze względu na nieuregulowany stan prawny, konieczność dokonania podziałów geodezyjnych, wyłączenia części gruntów do odrębnego zagospodarowania, złożone roszczenia reprivatyzacyjne itp. W przypadku gdy niepewna była przyszła funkcja nieruchomości (trwały prace planistyczne) stosowana była także dzierżawa krótkookresowa. Znacznie więcej, bo około 30 tys. ha wydzierżawiono w 2013 roku, co było odpowiedzią na zgłaszane przez rolników zainteresowanie tą formą użytkowania gruntów. W 2014 roku wolumen nowych dzierżaw wzrósł do 55,7 tys. ha, w 2015 roku było to blisko 38 tys. ha, a w 2016 roku wyniósł 59,4 tys. ha gruntów rolnych i było to najwięcej od roku 2008. W 2017 roku wydzierżawiono 53 tys. ha i był to drugi rok z rzędu, kiedy powierzchnia gruntów wydzierżawionych ponownie przekroczyła 50 tys. ha.

Zmniejszający się obszar ziemi i wzmożony popyt skutkowało wprowadzeniem w 2011 roku regulacji prawnych, które legitymowały konieczność wyłączenia 30% obszaru dzierżawionej

**Diagram 13.**

**Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2017 (w tys. ha)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych AWRSP, ANR, KOWR (bez powrotów z dzierżawy)

**Tabela 12.**

**Powierzchnia (w ha) gruntów rolnych Zasobu\* wydzierżawionych w 2017 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	6 882	71	1 850	4 960	-	-
Kujawsko-pomorskie	2 228	42	684	1 502	-	-
Lubelskie	1 027	96	505	427	-	-
Lubuskie	4 648	18	1 051	3 448	131	-
Łódzkie	1 060	19	192	729	120	-
Małopolskie	562	27	256	83	195	-
Mazowieckie	1 243	22	442	677	102	-
Opolskie	1 593	23	375	1 195	-	-
Podkarpackie	853	63	342	447	-	-
Podlaskie	1 019	15	374	630	-	-
Pomorskie	3 686	6	502	2 375	282	521
Śląskie	913	23	328	563	-	-
Świętokrzyskie	416	25	212	178	-	-
Warmińsko-mazurskie	6 207	63	1 170	4 974	-	-
Wielkopolskie	5 113	12	1 139	3 828	135	-
Zachodniopomorskie	15 526	11	1 854	13 036	625	-
<b>RAZEM</b>	<b>52 975</b>	<b>535</b>	<b>11 277</b>	<b>39 052</b>	<b>1 590</b>	<b>521</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

z Zasobu ziemi dzierżawcom gruntów powyżej 428,6 ha (łącznie 135,8 tys. ha).

W 2016 roku weszła w życie ustawa o wstrzymaniu na 5 lat sprzedaży ziemi z Zasobu, co skutkowało wzrostem arealu ziemi wydzierżawionej.

W ujęciu rocznym w 2017 roku powierzchnia wydzierżawionej ziemi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wynosiła 53 tys. ha i była tylko nieznacznie (o 10,0%) mniejsza od wydzierżawionej w 2016 roku (59 tys. ha)

W rezultacie na koniec roku 2017 w trwających dzierżawach pozostawało 1 034 tys. ha na podstawie ponad 58,6 tys. umów (średnio 17,7 ha na umowę). Była to minimalna różnica w stosunku do końca 2016 roku, kiedy w dzierżawie było 1 022 tys. ha na podstawie ponad 57 tys. umów (średnio 17,8 ha na umowę).

Wśród wszystkich trwających w 2017 roku dzierżaw największa powierzchnia

gruntów Zasobu WRSP znajdujących się w dzierżawie położona była na terenach województw: zachodniopomorskiego (209 tys. ha), wielkopolskiego (161 tys. ha) i dolnośląskiego (147 tys. ha), natomiast najmniejsza w województwie świętokrzyskim (5 tys. ha), małopolskim (7,8 tys. ha) i łódzkim (12,2 tys. ha).

W 2017 roku najczęściej gruntów rolnych wydzierżawiono w województwach zachodniopomorskim, dolnośląskim i warmińsko-mazurskim, natomiast najmniej w świętokrzyskim, małopolskim, podkarpackim i śląskim. W ujęciu powierzchniowym dominowały nowe dzierżawy z grupy obszarowej o powierzchni działek 10-99,99 ha, w której wydzierżawiono łącznie 39 tys. ha. Najmniej (0,5 tys. ha) wydzierżawiono z grupy obszarowej do 1 ha.

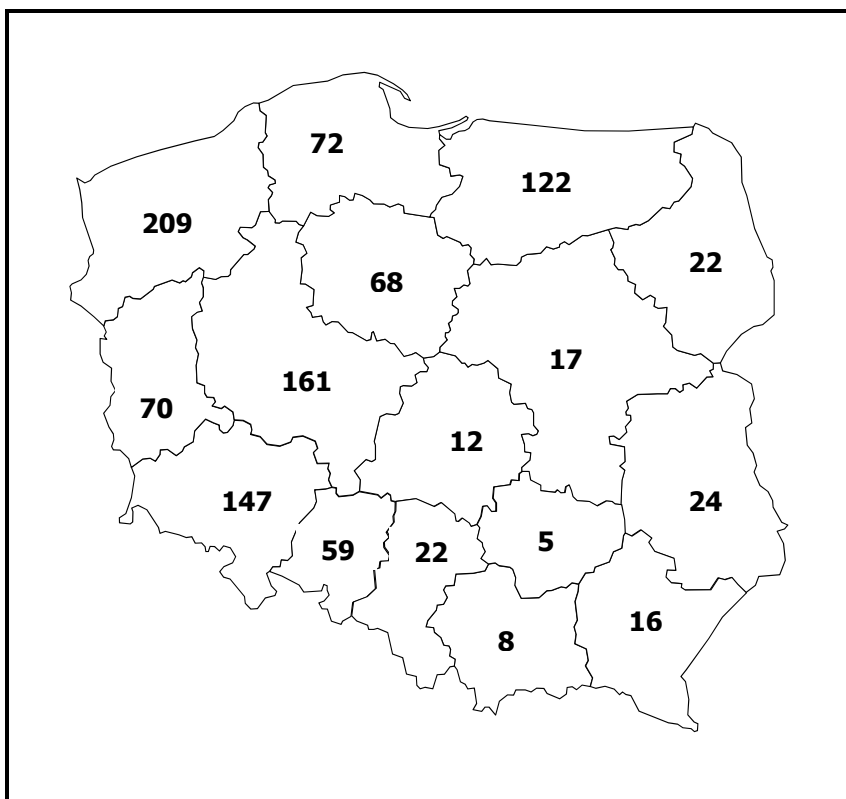
W 2017 roku zawarto 5 814 umów dzierżawy gruntów z Zasobu WRSP i była to liczba o 33% mniejsza niż w 2016 roku kiedy podpisano 8 650 takich umów.

Najwięcej umów dotyczyło nieruchomości z grupy obszarowej 1,01-9,99 ha (2,7 tys.), a najmniej z grupy 100-299,99 ha (11 umów).

Od początku funkcjonowania z Zasobu WRSP wydzierżawiono narastająco 4,89 mln ha (z racji powrotów z dzierżawy część nieruchomości była wydzierżawiana więcej niż jeden raz). Tak zwane „powroty z dzierżaw” wiążą się z wygaśnięciami umów, upływem terminów na jakie zostały zawarte, a część umów zostaje rozwiązana np. z powodu trudności z płatnościami przez kontrahentów lub niewłaściwego przestrzegania umowy. Do powierzchni tej wliczane są również wyłączenia gruntów dzierżawionych (np. ustawowe 30% lub umowne 20%), jak też wyłączenia dotyczące powierzchni sprzedanej dzierżawcy bez przetargu w ramach tzw. pierwszeństwa nabycia. W 2017 roku z dzierżaw powróciło około 40,9 tys. ha, czyli powierzchnia o prawie mniejsza 23% od wydzierżawionej w ww. roku.

**Mapka 9.**

**Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie na 31.12.2017 roku (w tys. ha)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

Tabela 13.

## Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu\* w 2017 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	865	141	461	263	-	-
Kujawsko-pomorskie	351	118	134	99	-	-
Lubelskie	377	192	170	15	-	-
Lubuskie	453	34	250	168	1	-
Łódzkie	143	37	63	42	1	-
Małopolskie	144	66	73	4	1	-
Mazowieckie	164	41	86	36	1	-
Opolskie	189	45	89	55	-	-
Podkarpackie	240	139	74	27	-	-
Podlaskie	164	28	98	38	-	-
Pomorskie	252	19	122	108	2	1
Śląskie	176	47	103	26	-	-
Świętokrzyskie	132	48	72	12	-	-
Warmińsko-mazurskie	607	112	306	189	-	-
Wielkopolskie	483	21	208	253	1	-
Zachodniopomorskie	1 074	27	371	672	4	-
<b>RAZEM</b>	<b>5 814</b>	<b>1 115</b>	<b>2 680</b>	<b>2 007</b>	<b>11</b>	<b>1</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Tabela 14.

## Powierzchnia gruntów\* Zasobu wydierzawionych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	1992-2017			W tym w 2017		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	74 170	73 865	305	535	529	5
1,01 - 1,99	90 342	89 727	614	876	869	7
2,00 - 4,99	160 751	158 677	2 074	3 711	3 683	28
5,00 - 9,99	187 280	183 264	4 016	6 690	6 633	56
10,00 - 19,99	291 665	282 935	8 730	19 232	19 232	-
20,00 - 49,99	499 081	468 999	30 082	16 820	16 735	85
50,00 - 99,99	341 457	303 402	38 055	2 999	2 999	-
100,00 - 499,99	1 323 185	909 233	413 952	1 590	1 307	283
100,00 - 299,99	.	.	.	1 590	1 307	283
300,00 - 499,99	.	.	.	-	-	-
500,00 - 999,99	977 331	417 536	559 795	521	-	521
1000,00 i więcej	940 203	180 090	760 113	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>4 885 465</b>	<b>3 067 727</b>	<b>1 817 738</b>	<b>52 975</b>	<b>51 989</b>	<b>986</b>
w tym do 99,99	1 644 746	1 560 869	83 877	50 864	50 682	182
100,00 i więcej	3 240 719	1 506 859	1 733 860	2 111	1 307	804

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Osoby fizyczne wydzierzały do 31.12.2017 roku około 3,1 mln ha (62,8%), a osoby prawne 1,8 mln ha (37,2%). W 2017 roku sytuacja przedstawiała się podobnie, jak w poprzednich latach. Dzierżawcami gruntów Zasobu

Własności Rolnej Skarbu Państwa zostały głównie osoby fizyczne, które wydzierzały 52 tys. ha, czyli około 53-krotnie większą powierzchnię gruntów niż osoby prawne (986 ha). W roku 2016 ta relacja była wyższa i wynosiła 66:1.

Z analizy wydierzawianej powierzchni narastająco – od początku działania na Zasobie WRSP, tj. od 1992 roku do końca 2017 roku – wynika, iż dominowały większe obszary nieruchomości w grupie powyżej 100 ha, gdzie wydierzawiono



przeszło 3,2 mln ha. W grupie poniżej 100 ha wydierzawiono 1,6 mln ha.

W 2017 roku rozkład danych był odmienny niż w całym okresie wydierzawiania gruntów Zasobu WRSP i dominowały dzierżawy mniejszych obszarowo nieruchomości rolnych. Najwięcej gruntów wydierzawiono w grupie obszarowej 10-19,99 ha (19,2 tys. ha) i 20-49,99 ha (16,8 tys. ha). Oferta dzierżawy gruntów o powierzchni powyżej 100 ha była niewielka, a zawarcie umów o powierzchni ponad 100 ha skutkowało wydierzawieniem 2,1 tys. ha.

Podobnie jak w przypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości państwowych były głównie osoby fizyczne. Od 1992 roku do końca 2017 roku zawarto 341,5 tys. umów dzierżawy, w tym z osobami fizycznymi 334,7 tys. umów i z osobami prawnymi 6,9 tys. umów. Rozkład liczby umów zawartych w 2017 roku był podobny do lat poprzednich. W nowych kontraktach, które zawarto w 2017 roku (łącznie 5 814) dominowały osoby fizyczne, które podpisały 5 773 umowy dzierżawy, a osoby prawne podpisały 41 umów.

W 2017 roku średnia powierzchnia wydierzawianej nieruchomości wyniosła 9,11 ha i była większa (o 32%) niż w 2016 roku (6,9 ha). Analiza liczby umów zawartych na Zasobie WRSP narastająco od 1992 roku do końca 2017 roku pokazuje, że dominowały kontrakty dzierżawne nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 100 ha (334 tys. umów), w porównaniu z 7,5 tys. umów dzierżawy zawartych na nieruchomości o powierzchni większej niż 100 ha. Znaczną liczbę umów – około 149 tys. (44%) – zawarto na małe nieruchomości do 1 ha.

Analiza danych narastająco w ujęciu historycznym od początku działania na Zasobie WRSP nie przedstawia aktualnego stanu państwowych dzierżaw, ponieważ ze względu na mobilność dzierżaw zaoferowano łącznie (tj. wraz z powtórzeniami) blisko 7,4 mln ha do wydierzawienia, a uwzględniając wszystkie kolejne umowy wydierzawiono ponad 4,9 mln ha. Natomiast powróciło do dyspozycji ponad 3,85 mln ha.

W dzierżawie, wg stanu na 31.12.2017 roku, pozostawało około

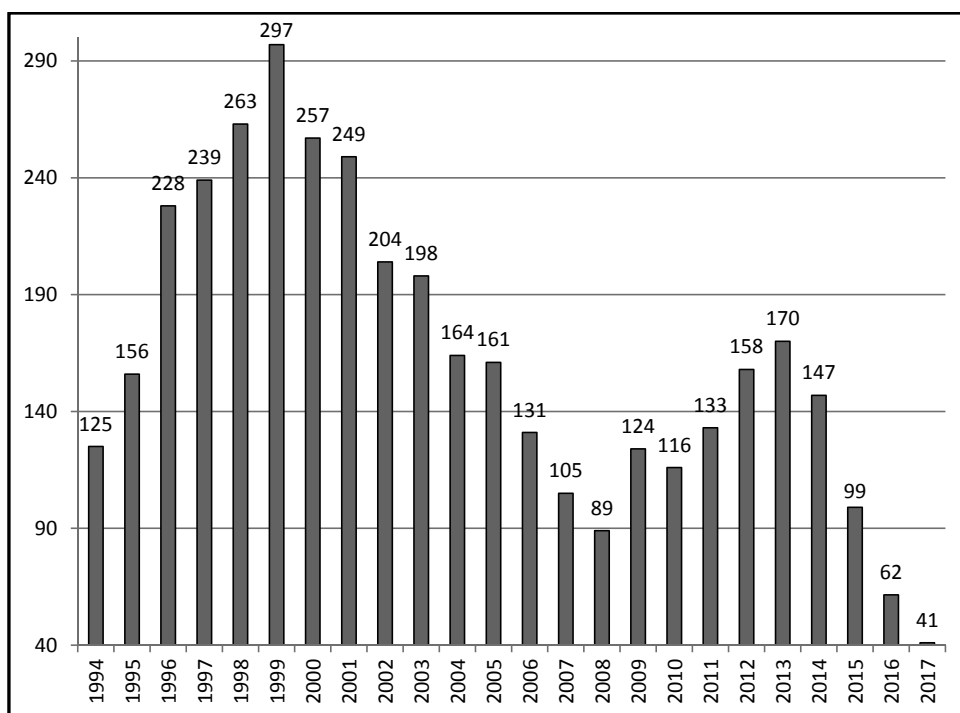
1 mln ha gruntów Zasobu WRSP. Najwięcej gruntów w dzierżawie dotyczyło powierzchni z grupy obszarowej 100-299,99 ha (191,8 tys. ha), powyżej 1 000 ha (174,8 tys. ha) oraz 300-499,99 ha (153,6 tys. ha). W grupach obszarowych do 99,99 ha w dzierżawie pozostawało 415,6 tys. ha, a 100 ha i więcej 618,2 tys. ha.

Liczba trwających umów dzierżawy na koniec 2017 roku wynosiła 58,6 tys. i była o 1,3 tys. większa niż na koniec 2016 roku. Tym samym w 2017 roku utrzymywała się drugi rok z rzędu tendencja wzrostu liczby umów dzierżawy. Jest to efekt przestawienia się gospodarowania Zasobem WRSP w kierunku dzierżawy, w następstwie realizacji aktualnych przepisów ustawowych.

Najwięcej trwających umów dzierżawy Zasobu WRSP dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (18,2 tys. umów). Drugą grupę stanowiły nieruchomości o powierzchni 2-4,99 ha (10,6 tys.) i 1,01-1,99 ha (9,5 tys.). Łącznie trwających umów do 9,99 ha było 44,8 tys. – 76% ogólnej liczby umów.

**Diagram 14.**

**Powroty z dzierżawy w tys. ha w latach 1994-2017**



Źródło: Opracowano na podstawie danych AWRSP, ANR, KOWR

Tabela 15.

## Liczba umów dzierżawy\* zawartych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	1992-2017			W tym w 2017		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	149 017	148 404	613	1 115	1 102	13
1,01 - 1,99	64 553	64 166	387	603	598	5
2,00 - 4,99	51 902	51 310	592	1 176	1 167	9
5,00 - 9,99	26 425	25 870	555	901	893	8
10,00 - 19,99	20 863	20 274	589	1 335	1 335	-
20,00 - 49,99	16 296	15 376	920	629	626	3
50,00 - 99,99	4 948	4 419	529	43	43	-
100,00 - 499,99	5 560	4 081	1 479	11	9	2
100,00 - 299,99	x	x	x	11	9	2
300,00 - 499,99	x	x	x	-	-	-
500,00 - 999,99	1 411	630	781	1	-	1
1000,00 i więcej	561	135	426	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>341 536</b>	<b>334 665</b>	<b>6 871</b>	<b>5 814</b>	<b>5 773</b>	<b>41</b>
w tym do 99,99	334 004	329 819	4 185	5 802	5 764	38
100,00 i więcej	7 532	4 846	2 686	12	9	3

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Tabela 16.

## Grunty Zasobu w dzierżawie\* na 31.12.2017 roku

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	146 532	1 206	1 759	4 188	5 378	11 461	15 859	12 650	29 625	29 070	14 273	21 062
Kujawsko-pomorskie	67 565	576	852	2 281	3 583	5 558	5 380	4 976	12 956	12 267	2 912	16 223
Lubelskie	24 100	1 741	2 218	3 413	1 568	990	1 512	1 923	3 749	4 048	1 366	1 571
Lubuskie	70 180	516	931	2 667	3 748	7 108	13 507	8 819	12 886	6 997	4 644	8 357
Łódzkie	12 191	45	104	252	272	650	751	752	3 457	1 976	1 502	2 431
Małopolskie	7 774	257	301	418	369	356	278	698	1 832	494	901	1 871
Mazowieckie	17 387	212	418	773	858	1 064	1 848	2 237	5 248	1 465	2 915	351
Opolskie	59 439	611	523	896	968	1 664	2 774	831	8 927	7 800	8 011	26 433
Podkarpackie	16 098	419	382	700	880	1 214	2 568	2 718	5 498	720	539	460
Podlaskie	22 060	806	1 472	2 929	3 304	2 284	2 148	1 816	4 430	1 695	1 177	-
Pomorskie	72 110	178	506	2 026	2 945	5 489	9 387	6 200	13 791	14 888	11 233	5 468
Śląskie	21 939	471	672	1 241	975	1 549	2 750	2 260	4 898	2 608	-	4 516
Świętokrzyskie	5 284	56	130	386	279	479	687	467	1 889	397	514	-
Warmińsko-mazurskie	121 620	403	1 140	3 881	6 506	10 231	22 022	13 427	24 139	17 080	9 370	13 421
Wielkopolskie	160 980	344	582	2 009	5 261	13 494	11 565	9 686	22 400	24 736	18 323	52 581
Zachodnio-pomorskie	208 539	739	1 510	5 497	9 375	24 098	41 839	21 622	36 087	27 352	20 350	20 070
<b>RAZEM</b>	<b>1 033 799</b>	<b>8 579</b>	<b>13 500</b>	<b>33 559</b>	<b>46 269</b>	<b>87 689</b>	<b>134 874</b>	<b>91 083</b>	<b>191 811</b>	<b>153 593</b>	<b>98 028</b>	<b>174 815</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Tabela 17.

## Liczba umów dzierżawy gruntów\* z Zasobu na 31.12.2017 roku

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	7 732	2 616	1 226	1 320	781	803	528	185	164	76	21	12
Kujawsko-pomorskie	3 856	1 270	598	711	498	407	182	71	76	31	5	7
Lubelskie	6 654	3 509	1 576	1 151	238	72	47	26	21	11	2	1
Lubuskie	4 472	1 255	658	851	525	488	463	128	75	19	6	4
Łódzkie	398	95	71	82	40	48	26	10	18	5	2	1
Małopolskie	1 053	590	217	134	52	25	10	9	11	1	2	2
Mazowieckie	1 299	429	288	257	119	76	58	32	32	4	4	-
Opolskie	2 487	1 376	379	291	134	116	92	12	48	20	13	6
Podkarpackie	1 739	877	274	227	121	88	80	38	31	2	1	-
Podlaskie	4 252	1 485	1 047	960	454	177	71	25	27	4	2	-
Pomorskie	2 777	465	357	628	409	374	315	91	77	40	17	4
Śląskie	2 264	963	485	410	141	111	84	32	28	7	-	3
Świętokrzyskie	440	107	92	125	39	35	24	6	11	1	-	-
Warmińsko-mazurskie	5 551	815	785	1 181	915	723	732	197	137	46	14	6
Wielkopolskie	4 232	764	406	603	719	962	394	141	126	63	28	26
Zachodniopomorskie	9 360	1 618	1 047	1 673	1 306	1 651	1 428	311	215	72	28	11
<b>RAZEM</b>	<b>58 566</b>	<b>18 234</b>	<b>9 506</b>	<b>10 604</b>	<b>6 491</b>	<b>6 156</b>	<b>4 534</b>	<b>1 314</b>	<b>1 097</b>	<b>402</b>	<b>145</b>	<b>83</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Niewielka była liczba umów dzierżawy nieruchomości wielkoobszarowych (o powierzchni większej niż 100 ha) – łącznie 1 727 umów (2,95%).

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

Czynsze za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu WRSP ustalane były najczęściej na przetargach na zasadach rynkowych. Czynsz wywoławczy do przetargów uwzględniał specyfikę nieruchomości i jej części składowe. Czynsz od gruntów rolnych ustalany był w zależności od rodzaju użytków i klas gruntów oraz okręgu podatkowego.

W ostatnich latach powiązany był ze średnimi cenami sprzedaży nieruchomości Zasobu WRSP w danym powiecie (gminie).

W umowach dzierżawy czynsz określa się z reguły w mierniku naturalnym, którym są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych

Zasobu WRSP płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest według ogłoszanej przez GUS przeciętnej ceny pszenicy z półrocza poprzedzającego termin płatności. Wahania tej średniej w sposób istotny wpływają na faktyczne płatności za dzierżawę. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, przy czym o wyborze decyduje kontrahent.

W sierpniu 2016 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi ogłosił w drodze rozporządzenia wysokość czynszów dzierżawnych za nieruchomości rolne Zasobu WRSP. Przy ich ustalaniu kierowano się rodzajem użytków rolnych, klasą gleb i okręgów podatkowych. Wielkości podane w rozporządzeniu przyjmowane są wprost do umowy dzierżawy w przypadku, gdy zawierana jest ona bez przetargu lub w wyniku przetargu ograniczonego ofert pisemnych, w którym wysokość czynszu nie jest kryterium wyboru oferty i nie podlega ustaleniu na

przetargu. Również przy przedłużaniu umowy dzierżawy, jeżeli dotychczasowy czynsz jest niższy od wynikającego z rozporządzenia, przyjmuje się ten ostatni. Jeżeli nieruchomości wydzierżawiane są w trybie przetargów ustnych (licytacji), stawki czynszu określone w rozporządzeniu stanowią czynsz wywoławczy i ulegają podwyższeniu w trakcie licytacji.

Na poziom uzyskiwanego czynszu dzierżawnego za grunty skarbowe miały wpływ przede wszystkim indywidualne cechy nieruchomości rolnych (jakość gruntów, klasy gleb, lokalizacja, rozłóg, zabudowania, nasadzenie itp.), czynniki koniunkturalne, lokalny popyt i podaż gruntów rolnych będących w Zasobie WRSP, jak też ilość gruntów dostępnych do dzierżawy na rynku prywatnym.

W latach 1992-2002 czynsz za dzierżawę ziemi z Zasobu WRSP oscylował przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. W następnych latach, podobnie jak w przypadku sprzedaży, opłaty za dzierżawę wykazywały tendencję wzrostową. W 2017

roku cena dzierżawy wynosiła 7,7 dt/ha, czyli o około 39% mniej niż w roku poprzedzającym (12,6 dt/ha). Ponadto wysokość opłaty za najem gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2017 roku stanowiła 2/3 wartości czynszu dzierżawnego z lat 2014-2015.

Ograniczony obszar gruntów wydzierżawianych w ostatnich latach z Zasobu WRSP przyczynił się do niewielkich zmian w poziomie średniego czynszu za grunty z trwających umów dzierżawy. W 2017 roku przeciętny czynsz dzierżawny za wszystkie grunty rolne będące w dzierżawie wyniósł 4,8 dt pszenicy, co oznacza wzrost o 6,7% w porównaniu z 2016 rokiem (4,5 dt).

Najwyższe czynsze dzierżawne w nowozawieranych umowach uzyskiwane były w 2017 roku w województwach: łódzkim, mazowieckim i kujawsko-

-pomorskim, natomiast najniższe w województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim i lubuskim.

W poszczególnych kwartałach 2017 roku poziom przeciętnego czynszu za 1 ha gruntu rolnego ulegał znacznym wahaniom. Jego wysokość była znacznie wyższa I i III kwartałe (odpowiednio: 9,1 i 7,7 dt) niż w II i IV (odpowiednio 7,2 dt i 6,9 dt).

W umowie dzierżawy zawieranej z ANR/KOWR czynsz ustalany jest jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy (tylko w rzadkich przypadkach jest on ustalany wyłącznie kwotowo). Należność w przypadku pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności czynszu podawanej przez GUS. Czynsz płatny jest najczęściej w dwóch ratach – do 28 lutego i do 30 września.

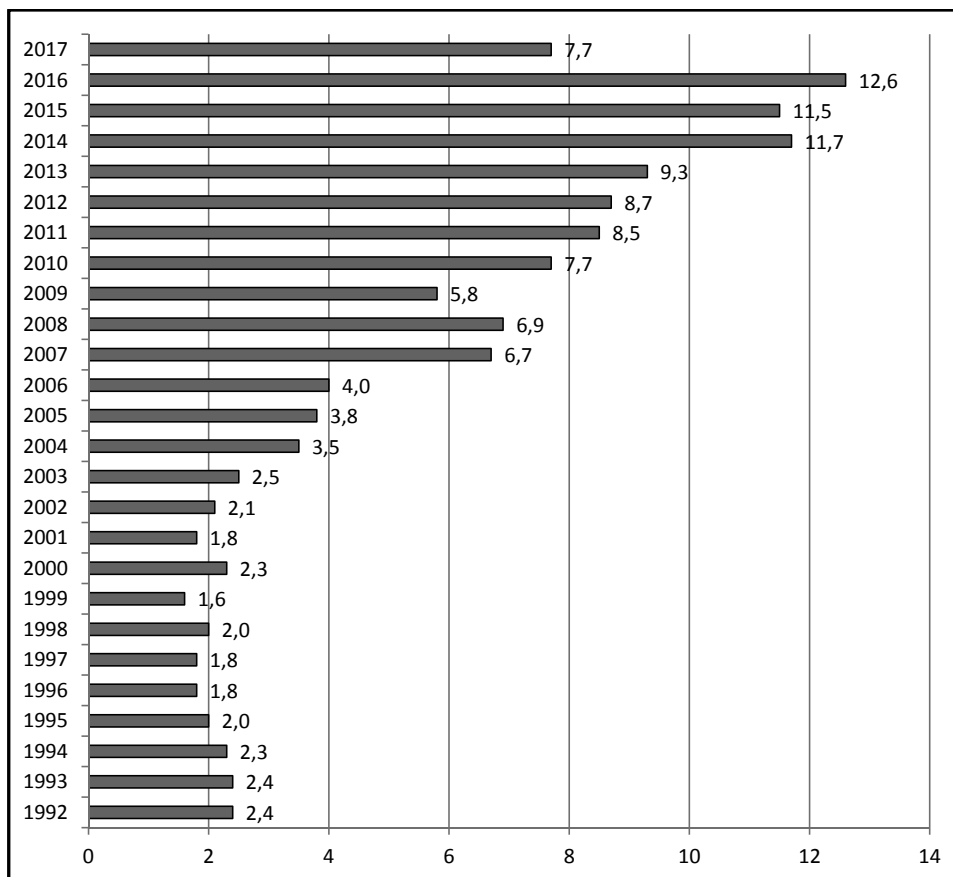
W 2017 roku cena pszenicy ogłoszona przez GUS wyniosła 68,24 zł/dt za I półrocze i 64,93 zł/dt za II półrocze. W 2016 roku analogiczne wartości wynosiły 63,68 zł w I półroczu i 61,19 zł w II półroczu.

Wahania ceny dzierżawy w mniejszym stopniu dotyczą dzierżaw, gdzie 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).

Należy podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów w umowach dzierżawy ziemi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ma ustaloną płatność w dt pszenicy, tak więc wahania jej ceny – jak pokazują wieloletnie obserwacje (diagram 16) – mogą powodować dla niektórych z nich okresowe zagrożenia w płynności finansowej.

**Diagram 15.**

**Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2017 w dt pszenicy**



Źródło: Opracowano na podstawie danych AWRSP, ANR, KOWR

**Tabela 18.**

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2017 roku  
w dt pszenicy/ha\***

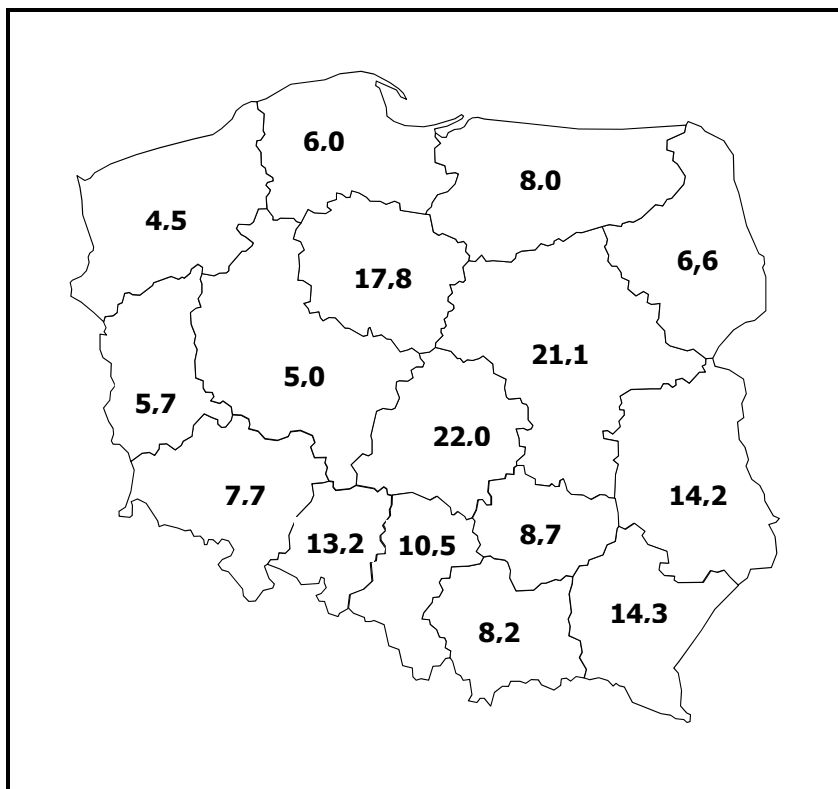
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	8,8	7,9	5,2	7,3	7,7
Kujawsko-pomorskie	18,4	19,3	16,6	6,3	17,8
Lubelskie	8,3	9,5	27,6	4,5	14,2
Lubuskie	8,4	4,5	5,8	5,6	5,7
Łódzkie	22,5	21,4	2,2	23,1	22,0
Małopolskie	7,9	15,2	4,5	2,4	8,2
Mazowieckie	18,6	14,0	40,0	27,0	21,1
Opolskie	11,1	16,4	4,5	3,8	13,2
Podkarpackie	7,1	15,8	4,0	22,2	14,3
Podlaskie	13,4	5,6	5,3	13,6	6,6
Pomorskie	6,4	7,0	5,7	3,4	6,0
Śląskie	14,0	9,2	4,5	8,9	10,5
Świętokrzyskie	4,7	17,5	6,0	6,4	8,7
Warmińsko-mazurskie	11,0	6,9	5,5	3,8	8,0
Wielkopolskie	11,0	4,3	5,7	5,3	5,0
Zachodniopomorskie	4,2	4,6	5,1	3,3	4,5
<b>RAZEM</b>	<b>9,1</b>	<b>7,2</b>	<b>7,7</b>	<b>6,9</b>	<b>7,7</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

**Mapka 10.**

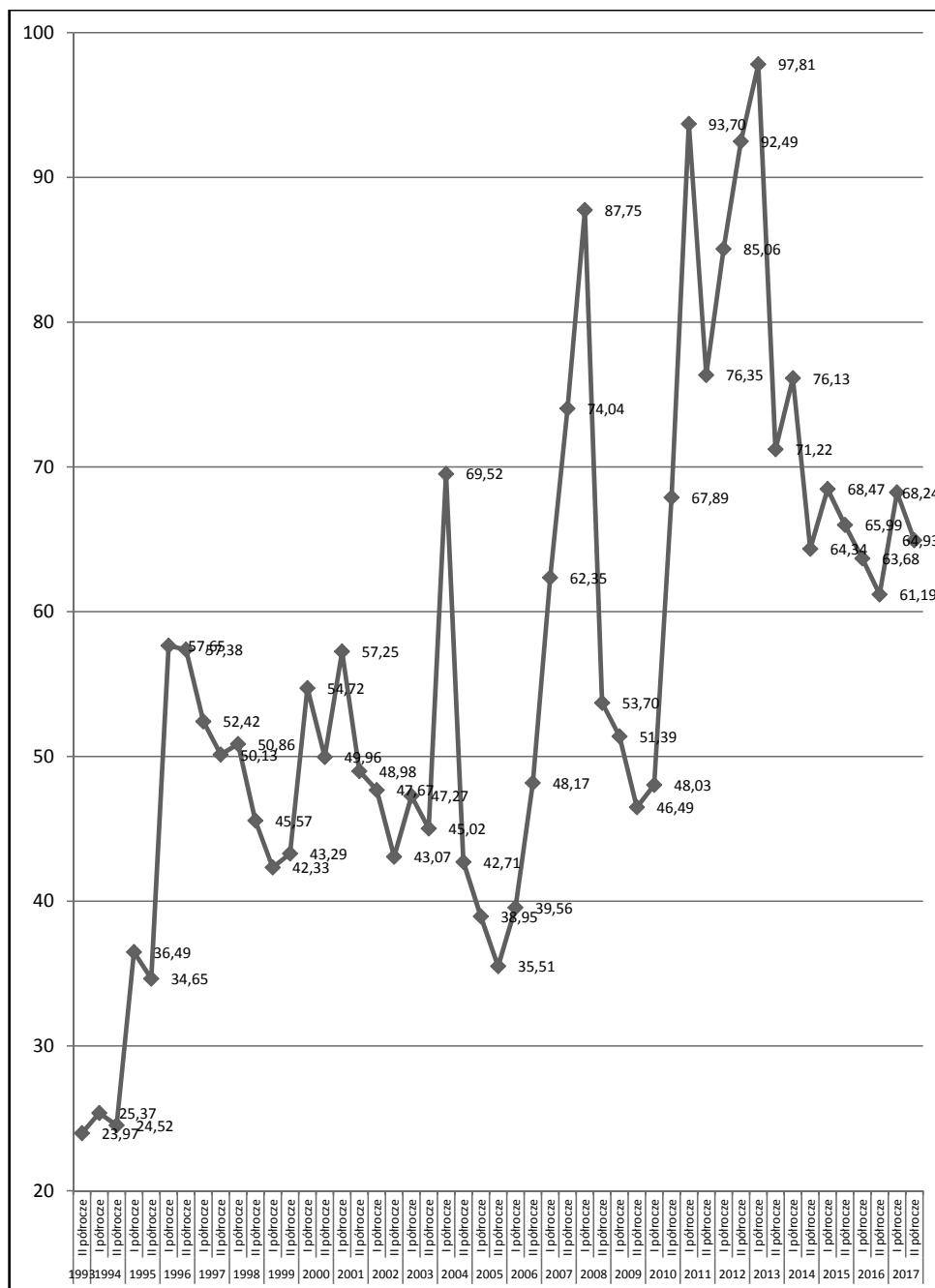
**Średni czynsz w nowozawieranych umowach dzierżawy w 2017 roku  
(w dt pszenicy za 1 ha)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

**Diagram 16.**

**Średnia cena 1 dt pszenicy w półroczach w zł**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Tabela 19.**

**Średnie czysze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2017 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	9,1	8,8	9,0	9,2	8,2	-
II	7,2	6,9	7,6	7,1	6,8	-
III	7,7	7,3	6,9	8,0	-	-
IV	6,9	7,0	8,8	7,8	1,6	3,4
<b>Średnio</b>	<b>7,7</b>	<b>7,5</b>	<b>8,0</b>	<b>7,8</b>	<b>6,0</b>	<b>3,4</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych KOWR

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

Charakterystyczne jest, że po osiągnięciu maksymalnych wartości w okresie kolejnych 2-2,5 lat następuje mocny spadek średniej ceny i rozkład taki powtarzał się w okresie od 1993 roku kilkakrotnie.

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydzierżawione z Zasobu WRSP w 2017 roku w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż najwyższe czynsze w ujęciu rocznym osiągnięto w grupie 1,01-9,99 ha

(8,0 dt/ha) i 10-99,99 ha (7,8 dt/ha). Najniższy czynsz zaoferowano w grupach obszarowych 300 ha i więcej (3,4 dt/ha) oraz 100-299,99 ha (6,0 dt/ha). W obu tych grupach wydzierżawiono łącznie 2,1 tys. ha.

## VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

### Podstawy prawne

Zasady nabycia nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce reguluje ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców [Dz.U. z 2017 roku, poz. 2278]. Zgodnie z tymi przepisami, zakup nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Dokument ten jest wydawany w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, o ile sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku gruntów rolniczych również Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ten akt prawny reguluje także normy nabywania przez cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego mających swą siedzibę na terytorium Polski, które są właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych. Zgodnie z zapisami ustawy powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku nabywania nieruchomości w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, również o charakterze rolniczym, obszar powinien być uzasadniony rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności rolniczej.

Rozwiązania prawne zawarte w powyżej wymienionej ustawie są zgodne z wymogami ustawodawstwa wspólnotowego. Zgodnie z zasadą swobodnego przepływu kapitału, w odniesieniu do obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Konfederacji Szwajcarskiej nie istnieją żadne ograniczenia w nabywaniu nieruchomości

i mogą oni wejść w ich posiadanie na zasadach obowiązujących obywateli Rzeczypospolitej Polskiej. Dotyczy to również nabywania praw własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych i leśnych, które określała ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, wraz z nowelizacją, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 roku [Dz. U. 2018, poz. 1405].

Istniejące wcześniej ograniczenia przestały obowiązywać z dniem 30 kwietnia 2016 roku, kiedy to upłynął 12-letni okres przejściowy liczony od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (UE), w którym obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej byli zobowiązani do uzyskiwania zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych. Wymóg ten nie dotyczył osób, które prowadziły przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona jest nieruchomość) działalność rolniczą, legalnie zamieszkiwali na terenie Polski i użytkowali ziemię na podstawie umowy dzierżawy z datą pewną.

### Zezwolenia wydane cudzoziemcom na nabycie ziemi rolniczej

W 2017 roku cudzoziemcy uzyskali 224 zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie w Polsce nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 22,90 ha [25]. Zdecydowaną większość, bo 222 zezwoleń otrzymały osoby fizyczne, na mocy których stały się właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych o powierzchni 22,71 ha.

W 2017 roku w obrębie zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców tylko 28 zgód dotyczyło

nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolnicze) o łącznej powierzchni 5,00 ha, co stanowi około 22% ogółu powierzchni nieruchomości gruntowych objętych zezwoleniami. Przy czym tylko 3 zezwolenia dotyczyły nieruchomości strictly leśnych, o łącznej powierzchni 0,15 ha.

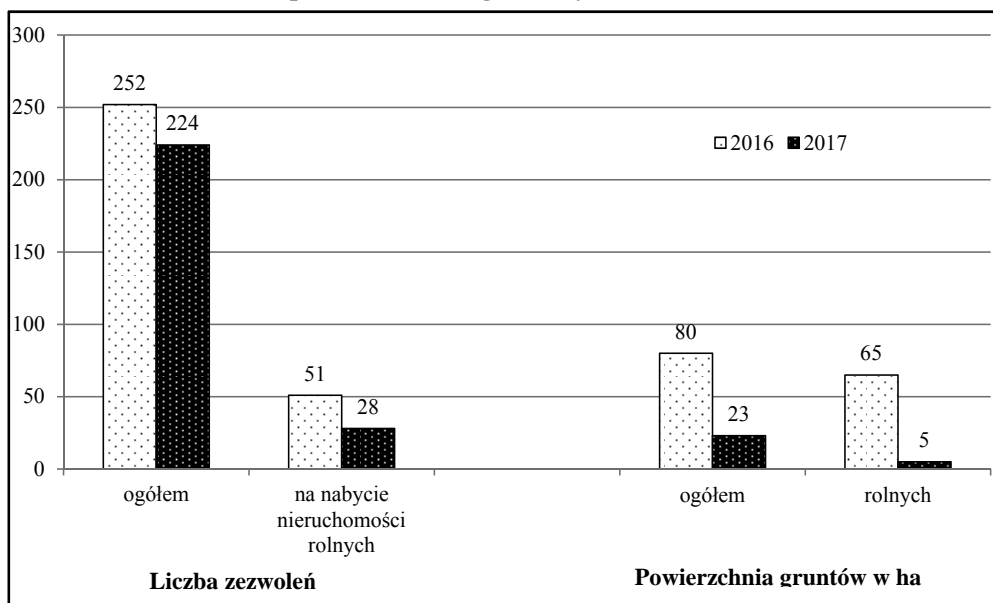
Wszystkie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych zostały udzielone osobom fizycznym. Oznacza to odwrócenie charakterystycznej w ostatnich latach znacznej dysproporcji pomiędzy wielkością arealu na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem na którego zakup otrzymały zgodę osoby fizyczne. Dla porównania w 2016 roku areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 73% całej powierzchni, na jaką udzielono zezwoleń ogółem, a w 2015 roku – 95%.

W omawianym okresie po raz kolejny odnotowano wyraźny spadek zarówno liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych (w stosunku do 2016 roku liczba zezwoleń spadła o 45%, a w porównaniu z 2015 rokiem – o 83%), jak i powierzchni objętej zezwoleniami (w odniesieniu do 2016 roku zmalała o 92%, a w stosunku do 2015 roku – o blisko 99%).

Odnotowywany w ostatnich latach spadek zarówno liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, jak również powierzchni objętej tymi zezwoleniami spowodowany był głównie tym, że dotychczas o zakup takich gruntów wnioskowały podmioty z EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, które ze względu na zniesienie ograniczeń, nie potrzebują już zezwoleń. W 2017 roku

**Diagram 17.**

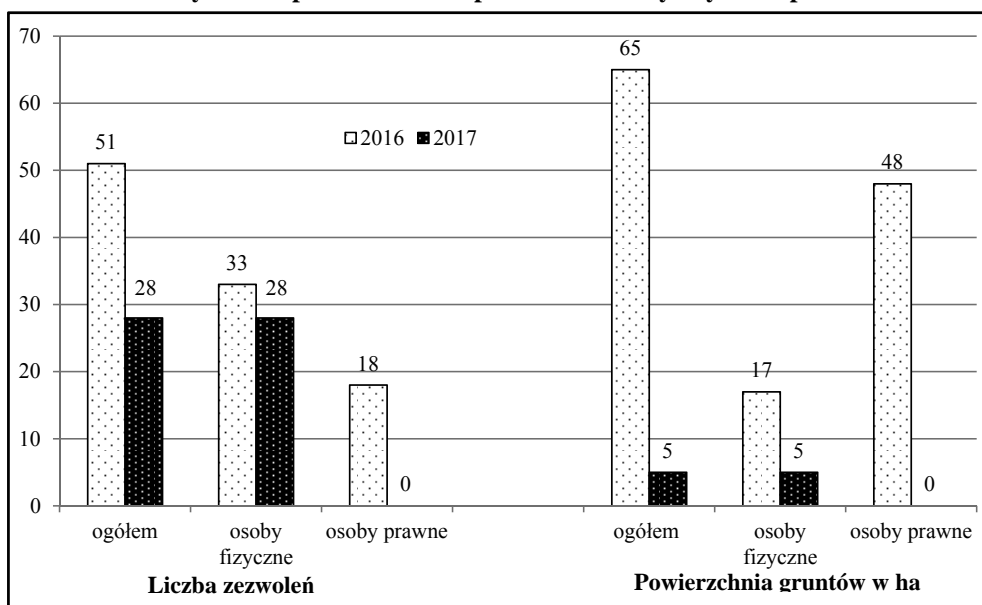
**Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w latach 2016-2017**



Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA

**Diagram 18.**

**Zezwolenia udzielone w latach 2016-2017 na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne**



Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA

mogły one wejść w posiadanie nieruchomości na zasadach obowiązujących obywateli Rzeczypospolitej Polskiej. W I kwartale 2016 roku obowiązywały jeszcze regulacje prawne, na mocy których zakup ziemi rolniczej przez nabywców z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej wymagał zezwoleń (poza

nielicznymi wyjątkami). Średnio na jedno zezwolenie w 2017 przypadało 0,2 ha, podczas gdy w 2016 roku było to 1,3 ha, a w 2015 roku – 2,8 ha.

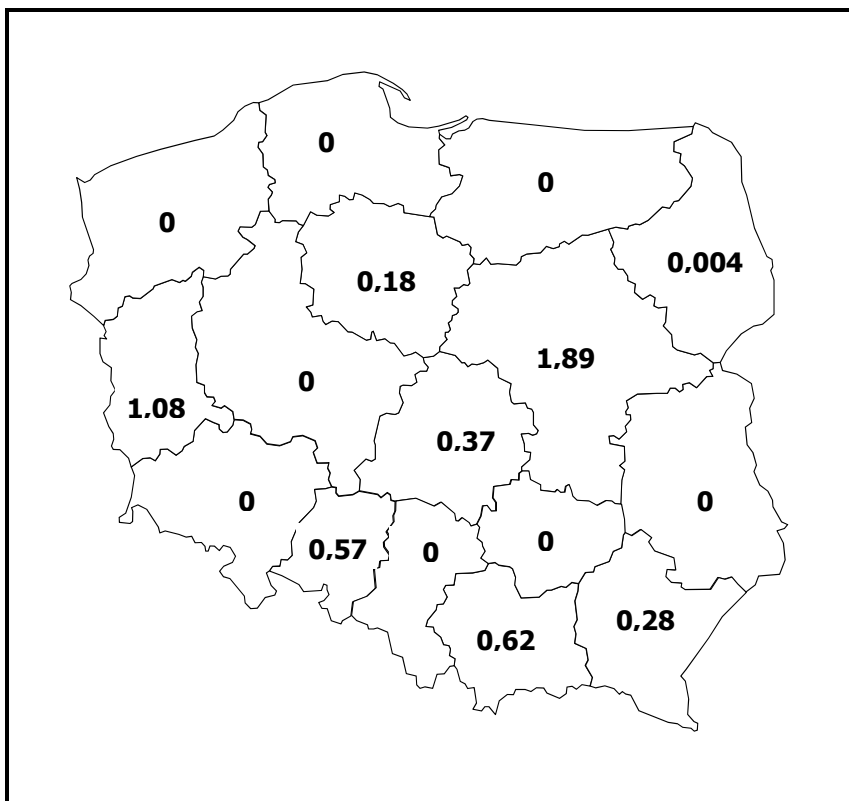
W 2017 roku udział zezwoleń dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nierucho-

mości gruntowych wynosił prawie 13% i był znacznie mniejszy niż w latach wcześniejszych. Analogiczne udziały w 2016 roku stanowiło 20%, 2015 roku – 48%. Udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem objętych zezwoleniami kształtował się w 2017



**Mapka 11.**

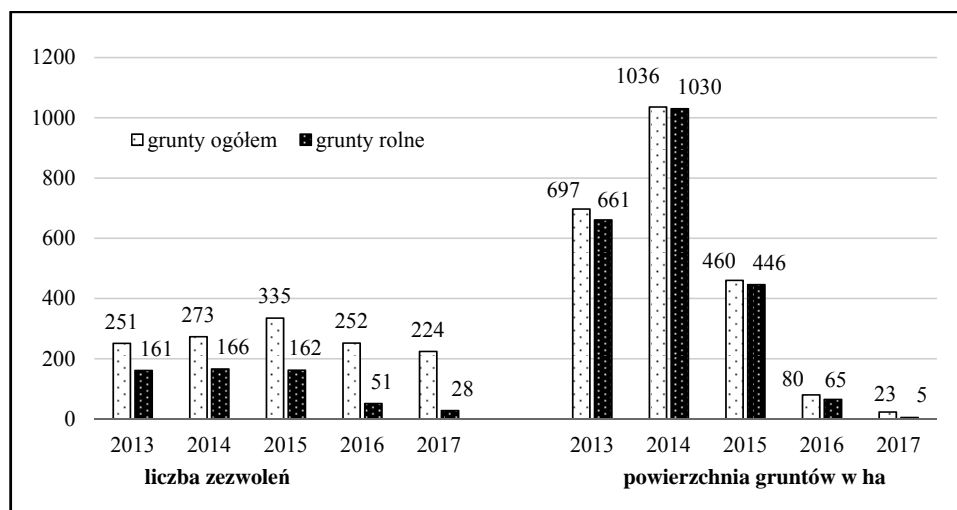
**Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2017 roku (w ha)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA.

**Diagram 19.**

**Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2013-2017**



Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA.

roku na poziomie 22% i był również zdecydowanie niższy niż w 2016 i 2015 roku, kiedy analogiczny odsetek wynosił odpowiednio 81 i 97%.

W 2017 roku największe obszary gruntów rolniczych, na których nabycie uzyskali zezwolenia cudzoziemcy były położone na terenie województwa mazowieckiego (1,89 ha) i lubuskiego (1,08 ha). Dla porównania w 2016 roku największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były rozmieszczone na terenie województw: dolnośląskiego (17 ha), mazowieckiego (14 ha) i kujawsko-pomorskiego (13 ha).

Ze względu na obywatelstwo lub kraj pochodzenia kapitału, w 2017 roku podobnie jak poprzednio najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fizyczne pochodzące z Ukrainy (16 zezwoleń na 3,8 ha).

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

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

przejęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów.

W 2017 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał 19 zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych o powierzchni 88,09 ha. Osoby fizyczne otrzymały 13 zezwoleń dotyczących 47,0 ha, a osoby prawne 6 zezwoleń obejmujących do 36 ha.

W 2017 roku w obrębie zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami nieruchomości gruntowych, 4 zezwolenia dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 4,09 ha. Dla porównania, w 2016 roku nie wydano żadnego takiego zezwolenia, a w 2015 roku tylko 1 zezwolenie dotyczące nieruchomości o obszarze 6,49 ha, w tym 4,64 ha stanowiły grunty rolne.

Niewielkie powierzchnie objęte omawianymi zezwoleniami wynikają z faktu, że od 2004 roku obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne, bez zezwolenia.

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

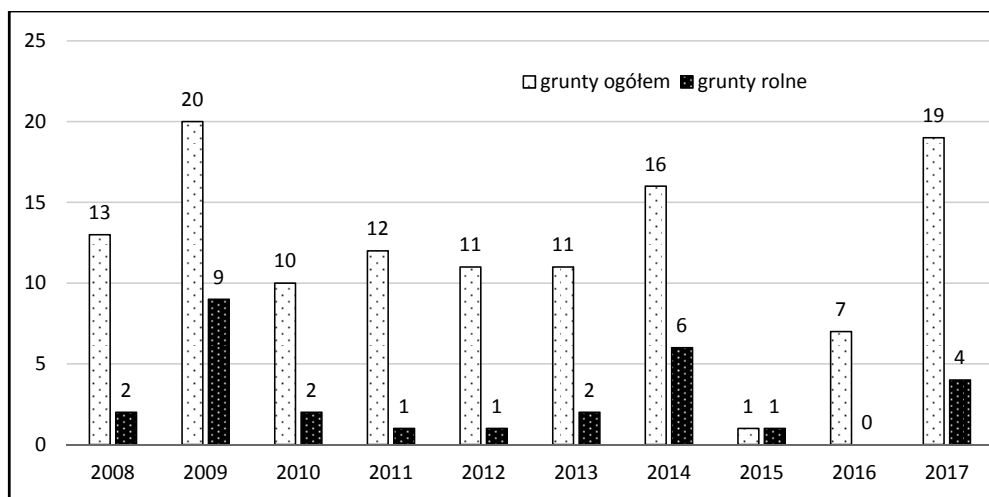
Zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji jest zobowiązany do prowadzenia rejestru nabytych nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców zarówno bez zezwolenia, tj. gdy zezwolenie nie jest wymagane, jak i na podstawie uzyskanego zezwolenia.

Z danych zgromadzonych w wyżej wymienionych rejestrach wynika, iż w 2017 roku cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie 5 464 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 4 483 ha. Wielkości te były wyższe niż odnotowane w 2016 roku (5 191 transakcji nabycia gruntów o całkowitym obszarze 3 185 ha) i w 2015 roku (4 923 nieruchomości gruntowe o ogólnej powierzchni 3 877 ha).

W 2017 roku najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (772 ha), pomorskiego (551 ha), dolnośląskiego (411 ha), wielkopolskiego (391 ha) i śląskiego (338 ha).

**Diagram 20.**

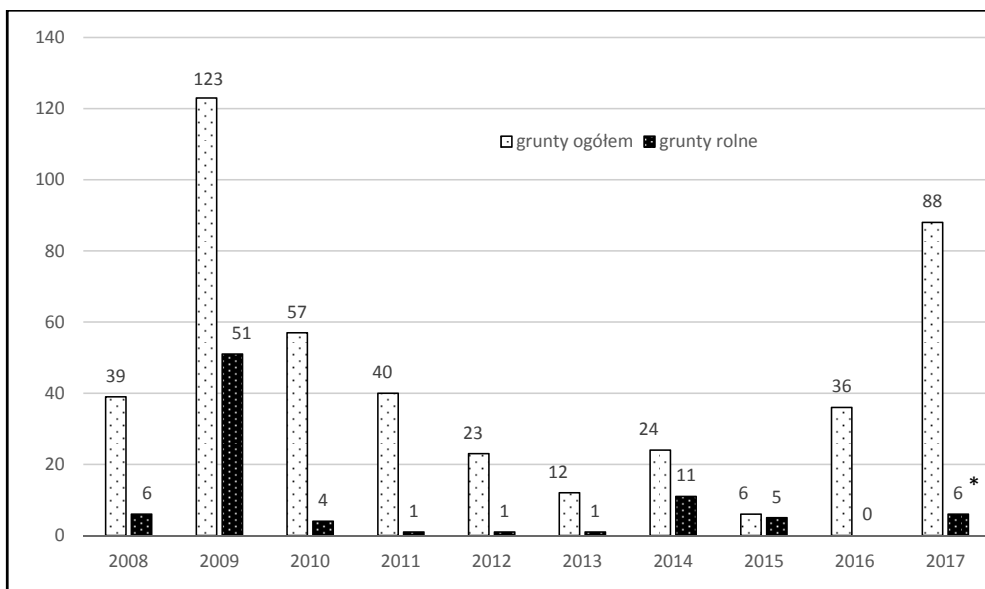
**Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe w latach 2008-2017 (liczba zezwoleń)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA.

**Diagram 21.**

**Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach w latach 2008-2017 (w ha)**

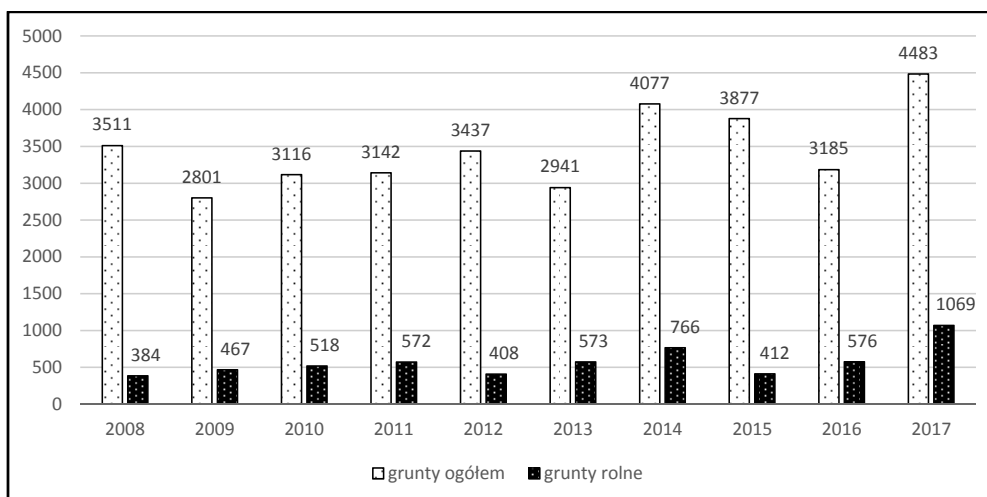


Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA.

\* nabytych i figurujących w rejestrach

**Diagram 22.**

**Obszar ziemi rolniczej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom w latach 2008-2017 (w ha)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych MSWiA.

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (548 ha), Austrii (417 ha), Belgii (117 ha), Holandii (101 ha) i Ukrainy (71 ha). W przypadku osób prawnych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (807 ha),

niemieckiego (644 ha), luksemburskiego (320 ha), czeskiego (151 ha) i austriackiego (150 ha).

Spośród 5 464 nieruchomości gruntowych nabytych w 2017 roku przez cudzoziemców, 772 nieruchomości o powierzchni 1 069,4 ha miało charakter

rolny (24% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców w 2017 roku była większa, zarówno w odniesieniu do 2016 roku (743 nieruchomości o powierzchni 576 ha), jak i 2015 roku (351 nieruchomości o obszarze 412 ha).

W 2017 roku najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: pomorskiego (375 ha), podkarpackiego (165 ha), zachodniopomorskiego (112,0 ha), wielkopolskiego (85 ha) i opolskiego (57 ha).

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości rolnych nabyli obywatele Austrii (398 ha), Niemiec (230 ha), Belgii (102 ha), Holandii (87 ha), natomiast spośród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału niemieckiego (47 ha) holenderskiego (31 ha), duńskiego (30 ha) fińskiego (9 ha) i szwajcarskiego (8 ha).

W 2017 roku w ramach nabytych 109,66 ha (10,3%) nieruchomości o charakterze wyłącznie leśnym, osoby prawne nabyły 43,46 ha, a osoby fizyczne 63,20 ha tego typu nieruchomości gruntowych. Największą powierzchnię gruntów leśnych nabyły podmioty z Niemiec (25 ha) i Holandii (19 ha), które były położone najczęściej w województwie mazowieckim (20 ha).

Tylko część umieszczonych we właściwych rejestrach umów nabycia nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców wymagała uzyskania stosownego zezwolenia. W 2017 roku odsetek takich transakcji w ogólnej liczbie

umów nabycia praw własności i użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych wpisanych do rejestrów wyniósł 3% (dla porównania w 2016 roku było to 10%, a w 2015 roku – 48%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2017 roku tylko 0,6% arealu dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia (dla porównania ten udział w 2016 roku wynosił 16%, a w 2015 roku – aż 84%). Istotne zmiany z tym zakresie spowodowane były zniesieniem z dniem 1 maja 2016 wszelkich ograniczeń w nabywaniu nieruchomości gruntowych dla obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

W 2017 roku zarejestrowano 91 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych. Obejmowały one powierzchnię 2 478 ha, czyli 2-krotnie większą niż w 2016 roku (1 177 ha – 41 transakcji) i 4-krotnie mniejszą, niż w 2015 roku (10 719 ha – 129 transakcji).

Z zarejestrowanych w 2017 roku umów nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkow-

nikami wieczystymi nieruchomości gruntowych 81 wpisów dotyczyło osób prawnych (nieruchomości o łącznym obszarze 2 220 ha), a 10 wpisów dotyczyło osób fizycznych (całkowita powierzchnia 258 ha).

W 2017 roku transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi dotyczyły nieruchomości rolnych o powierzchni 1 756 ha (w 2016 było to 979 ha, a w 2015 roku – 9 730 ha). Były one realizowane głównie przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące kapitał niemiecki (1 274 ha), holenderski (227 ha), cypryjski (134 ha) i duński (39 ha).

Ogółem w latach 1996-2017 zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych dotyczyły powierzchni nieco ponad 56,4 tys. ha. Na podstawie danych zgromadzonych przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji można szacować, że w różnym trybie do końca 2017 roku cudzoziemcy nabyli grunty stanowiące około 0,20% powierzchni kraju.

## VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W WYBRANYCH PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Przedmiotem analizy w tej części raportu jest funkcjonowanie rynku ziemi rolniczej w wybranych państwach Unii Europejskiej (UE) w 2017 roku (z odniesieniem do lat wcześniejszych). W niektórych przypadkach odwoływano się również do tendencji odnotowanych już w 2018 roku. Wykorzystane materiały źródłowe pozyskano z oficjalnych publikacji statystycznych, informacji ministerstw rolnictwa, instytucji i organizacji rolnych oraz branżowych placówek naukowych w poszczególnych państwach. Jako informacje dopełniające uwzględniono również oceny wyspecjalizowanych agencji handlu i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami rolnymi.

Wszystkie ceny gruntów rolnych lub innych wartości dotyczących obrotu gruntami rolnymi przytaczane są w euro.

W przypadku stosowania przy wycenie ziemi walut krajowych innych niż euro dokonano przeliczeń cen przy przyjęciu średnioważonych kursów walut obcych notowanych przez Narodowy Bank Polski. Dokonano również przeliczeń obszaru ziemi na hektary w krajach gdzie stosowane są inne miary powierzchni.

### Holandia

Wyniki analiz Centrum Badań Ekonomicznych Uniwersytetu w Wageningen oparte o dane holenderskiego rejestru katastralnego wykazały, że w 2017 roku średnia cena holenderskich gruntów rolnych wyniosła 59,5 tys. euro/ha, tj. o 2,8% więcej niż w 2016 roku [6]. Począwszy od drugiego kwartału 2017 roku do końca pierwszego kwartału 2018 roku sprzedano 35,3 tys. ha gruntów

rolnych, przy czym od 2012 roku najdrożej sprzedawane są grunty w północnej części Holandii. Głównym powodem wysokiego poziomu cen gruntów rolnych w Holandii są warunki funkcjonowania rolnictwa tego kraju, w tym zwłaszcza jego otwarcie na światową konkurencję. Również niewielkie terytorium kraju oraz duża ekspansja obszarów zurbanizowanych powodują, że pozyskanie gruntów w Holandii jest przedmiotem walki konkurencyjnej między sektorem rolnym, a sektorami budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i infrastruktury oraz ochrony środowiska i rekreacji.

### Irlandia

W 2017 roku ogólna podaż gruntów rolnych wyniosła 31,7 tys. ha i był to obszar o 6,2% większy w stosunku

**Tabela 20.**

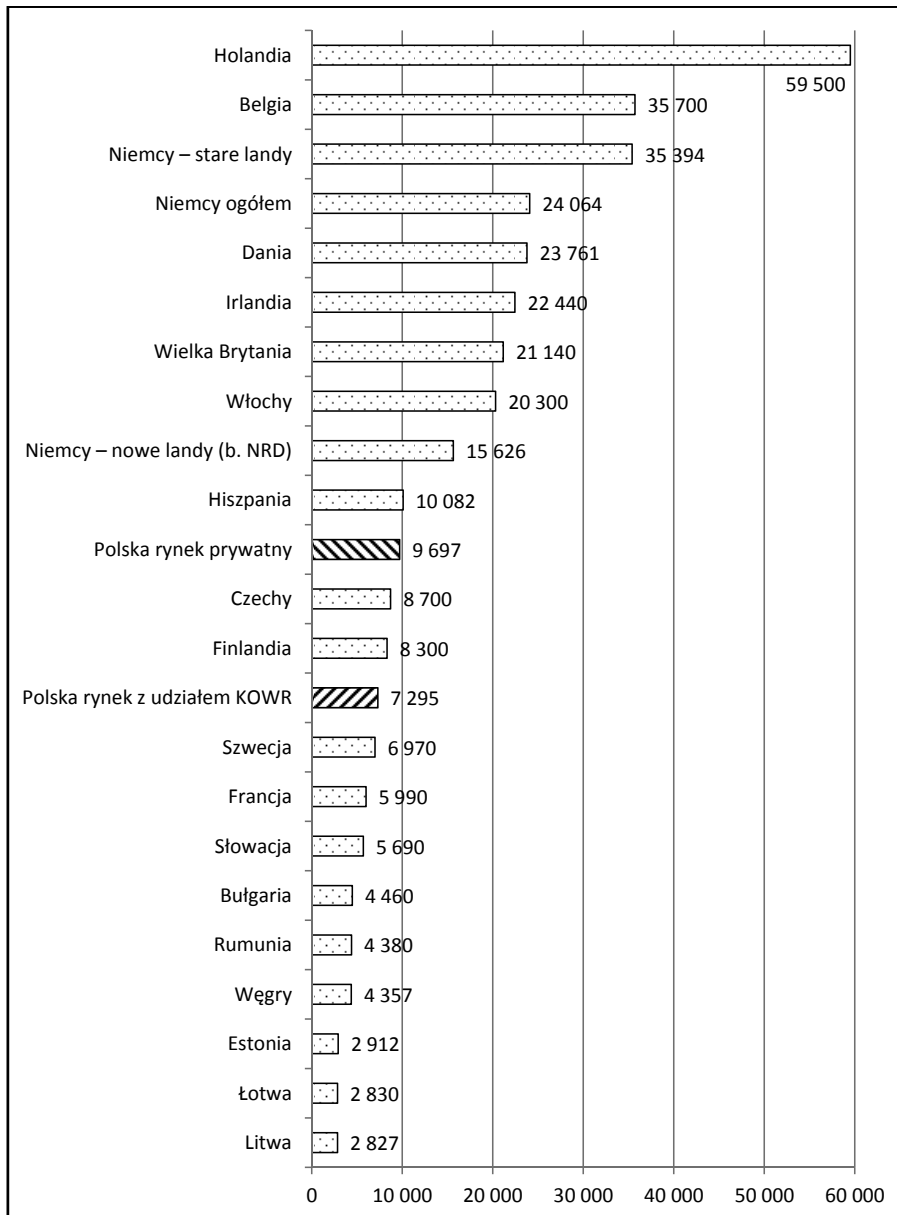
**Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych państwach europejskich w latach 2012-2017 w euro/ha**

Kraj	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Belgia	28 300	28 300	30 000	33 300	34 700	35 700
Bułgaria	2 812	3 037	3 500	3 743	3 890	4 460
Czechy	3 630	4 600	5 070	5 960	7 550	8 700
Dania	21 880	22 240	23 172	23 417	23 160	23 761
Estonia	1 390	1 934	2 409	2 432	2 700	2 912
Finlandia	7 500	8 100	8 500	8 250	9 150	8 300
Francja	5 420	5 750	5 910	6 010	6 030	5 990
Hiszpania	9 705	9 663	10 003	10 451	10 582	10 082
Holandia	49 000	52 100	53 200	55 500	57 900	59 500
Irlandia	26 138	25 926	25 990	25 520	21 660	22 440
Litwa	1 650	2 390	2 150	3 025	3 340	2 827
Łotwa	1 100	1 998	2 323	2 500	2 771	2 830
Niemcy ogółem	14 424	16 381	18 099	19 578	22 310	24 064
Niemcy – stare landy	22 267	25 189	28 427	29 911	32 503	35 394
Niemcy – nowe landy (b. NRD)	9 593	10 510	12 264	14 197	13 811	15 626
Rumunia	2 500	3 100	4 000	4 500	4 850	4 380
Słowacja	3 700	3 700	3 700	4 500	5 575	5 690
Szwecja	5 370	5 370	5 530	5 945	6 130	6 970
Węgry	2 320	2 550	2 754	3 300	4 182	4 357
Włochy	19 380	19 300	20 000	19 854	19 834	20 300
Wielka Brytania	18 440	19 057	21 560	21 260	20 890	21 140
<b>Polska rynek prywatny</b>	<b>6 080</b>	<b>6 275</b>	<b>7 722</b>	<b>9 221</b>	<b>9 102</b>	<b>9 697</b>
<b>Polska rynek z udziałem KOWR</b>	<b>4 609</b>	<b>5 197</b>	<b>6 115</b>	<b>7 062</b>	<b>7 394</b>	<b>7 295</b>

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

Diagram 23.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych państwach europejskich w 2017 roku w euro/ha



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 20.

do poprzedniego. Należy zaznaczyć, że blisko połowa ziemi wystawionej na sprzedaż w przetargach publicznych nie znalazła nabywcy. Powodem tej sytuacji były wygórowane oczekiwania, przede wszystkim cenowe, sprzedających nieruchomości rolne. Według oceny specjalistów Irlandzkiego Stowarzyszenia Dyplomowanych Geodetów połowa zasobu sprzedanych gruntów pochodziła z egzekucji komorniczych, a 30% ze zbycia nieruchomości rolnych pozyskanych w drodze dziedziczenia przez osoby niezamierzające prowadzić samodzielnej działalności rolniczej.

W 2017 roku średnia cena gruntu rolnego w Irlandii wyniosła 22,4 tys. euro/ha (o 3,6% więcej niż w 2016 roku) [4]. Najwyższe ceny za grunty płacili rolnicy specjalizujący się w produkcji mleka, natomiast niższe producenci specjalizujący się w uprawie roślin rolniczych oraz utrzymujący bydło opasowe i owce. Zdaniem irlandzkich specjalistów, wysokość cen gruntów rolnych w niektórych regionach kraju była znacznym stopniu uwarunkowana wielkością czynszów dzierżawnych, których średnia wartość w 2017 roku wyniosła 484 euro/ha.

### Wielka Brytania

Perspektywa opuszczenia UE przez Wielką Brytanię zaznaczyła się również na rynku ziemi rolniczej w tym kraju i wyrażała się między innymi spadkiem intensywności handlu i stagnacją cen transakcyjnych.

W roku 2017 cena gruntów rolnych przeciętnej jakości w Wielkiej Brytanii wyniosła 21,1 tys. euro/ha, a jej wielkość była zbliżona do osiągniętych w 2016 roku [5]. W tym czasie w przetargach publicznych sprzedano 61 tys. ha,

tj. o jest o 16% mniej niż w 2016 roku i 8% mniej od średniej powierzchni sprzedaży liczonej dla ostatnich 10 lat.

Spadek był konsekwencją zmniejszenia liczby transakcji kupna-sprzedaży zabudowanych nieruchomości rolnych, których liczba w omawianym okresie była mniejsza o 20% niż w 2016 roku. Największy spadek powierzchni sprzedanych gruntów odnotowano w Walii (o 40%), a następnie w Anglii (o 16%) i Szkocji (o 11%). Zdaniem brytyjskich analityków rynku gruntów rolnych, głównym powodem spadku podaży gruntów była niepewność związana z przyszłą sytuacją krajowego rolnictwa po wyjściu Wielkiej Brytanii z UE. Podobne tendencje na rynku gruntów rolnych wystąpiły bowiem również w 2016 roku po ogłoszeniu wyniku referendum w sprawie wystąpienia Wielkiej Brytanii z UE. W ciągu ostatnich 3 lat nie uległy istotnej zmianie profile biznesowe zarówno sprzedawców, jak i nabywców brytyjskich gruntów rolnych. W grupie sprzedawców byli to głównie rolnicy przechodzący na emerytury, natomiast w grupie kupujących rolnicy aktywni zawodowo, osoby prawne oraz osoby fizyczne preferujące tzw. wiejski tryb życia, nie będące aktywnymi rolnikami.

## Niemcy

W 2017 roku według danych Federalnego Biura Statystycznego Niemiec (DESTATIS) średnia rynkowa cena gruntu rolnego w Niemczech wyniosła 24,1 tys. euro/ha (o 7,9% więcej niż w 2016 roku) [11]. W krajach związkowych (landach) zachodnich (Badenia-Wirtembergia, Bawaria, Hesja, Dolna Saksonia, Nadrenia Północna-Westfalia, Nadrenia-Palatynat, Szlezwik-Holsztyn, Kraj Saary) średnia cena osiągnęła poziom 35,4 tys. euro/ha i była większa o 8,9% niż w roku 2016, w landach wschodnich (Brandenburgia, Meklemburgia-Pomorze Przednie, Saksonia, Saksonia-Anhalt, Turyngia) wyniosła 15,6 tys. euro/ha (więcej o 13,1% niż w 2016 roku).

Ogółem w 2017 roku w RFN zmieniło właścicieli 87 tys. ha gruntów rolnych, w tym w landach zachodnich

37 tys. ha, a w landach wschodnich 50 tys. ha. Największe arealy sprzedane zostały w Brandenburgii (14,0 tys. ha), Meklemburgii-Pomorzu Przednim (13,4 tys. ha) i Saksonii-Anhalt (11,4 tys. ha), a najmniejsze w Kraju Saary (0,5 tys. ha) i Nadrenii-Palatynat (3,3 tys. ha). W landach zachodnich tradycyjnie najwyższą średnią cenę miały grunty rolne w Bawarii (60,1 tys. euro/ha) i Nadrenii Północnej-Westfalii (48,1 tys. euro/ha), a najniższą w Palatynacie Nadrenii (13,5 tys. euro/ha) i Kraju Saary (9,7 tys. euro/ha). W landach wschodnich najdrożej sprzedawany był grunt w Meklemburgii-Pomorzu Przednim (21,8 tys. euro/ha) i Saksonii-Anhalt (17,9 tys. euro/ha), najtańiej w Brandenburgii (11,4 tys. euro/ha) i Turyngii (10,5 tys. euro/ha).

W latach 2008-2017 średnia cena gruntów rolnych w Niemczech wzrosła o 141,7%, przy czym w landach zachodnich wymieniony wskaźnik wyniósł 106,1%, a w landach wschodnich 214,2%. Szybsza dynamika wzrostu cen gruntów w landach wschodnich świadczy o postępującym procesie wyrównywania poziomu cen gruntów rolnych między zachodnimi i wschodnimi landami Niemiec. O ile bowiem w roku 2008 średnia cena gruntu rolnego w landach wschodnich stanowiła 29% średniej ceny gruntu w landach zachodnich to w roku 2017 było to już 44%.

Istotnym segmentem niemieckiego rynku ziemi rolniczej jest państwowy zasób gruntów rolnych i leśnych na terenie wschodnich landów Niemiec prywatyzowany przez nadzorowaną przez federalne ministerstwo finansów, spółkę użytkowania i zarządu gruntami (Bodenverwertungs-und-Verwaltungs GmbH-BVVG) [3]. BVVG prywatyzuje grunty rolne i leśne w drodze sprzedaży i dzierżawy, sprzedaje tereny inwestycyjne oraz zwraca grunty uprawnionym kategoriom ich byłych właścicieli. Do zwrotu (restytucji) gruntów uprawnieni są byli właściciele lub spadkobiercy nieruchomości wywłaszczonych w latach 1933-1945 i 1949-1989, przy czym w tym drugim okresie przedmiotem wywłaszczeń były głównie nieruchomości uciekinierów z NRD do RFN. Natomiast zgodnie z traktatem o unifikacji Niemiec z dnia 31 sierpnia 1990

roku nie podlegają restytucji grunty rolne i leśne utracone w wyniku reformy rolnej przeprowadzonej w NRD w latach 1945-1949. Jednakże byli właściciele takich gruntów oraz posiadacze długoterminowych umów na dzierżawę państwowych gruntów, na mocy uchwalonej w 1994 roku ustawy o rekompensatach i odszkodowaniach (Entschädigungs und Ausgleichsleistungsgesetz-EALG) mogli w latach 1996-2009 nabywać grunty rolne i leśne od BVVG z 35% obniżką ich rynkowej ceny. Sprzedaż gruntów w ramach EALG została zakończona w roku 2009, ale byli właściciele gruntów, których uprawnione roszczenia nie zostały dotychczas zaspokojone, mogą obecnie nabywać jeszcze grunty od BVVG na mocy ustawy o zmianach w nabywaniu gruntów (2.Flächenerwerbsänderungsgesetz-2.FIerwÄndG). Natomiast na mocy porozumienia zawartego w 2010 roku między władzami federalnymi, a władzami landów wschodnich Niemiec dzierżawcy gruntów rolnych posiadający umowy dzierżawy zawarte z BVVG na okres co najmniej 6 lat, mogą je nabywać bez przetargu w ramach tzw. zakupu bezpośredniego. Obszar zakupu bezpośredniego dzierżawionego gruntu nie może przekroczyć 450 ha (w landzie Saksonia-Anhalt 100 ha) oraz ustalonych limitów udziału gruntu własnego w całkowitej powierzchni gruntów użytkowanych w gospodarstwie dzierżawcy. Zakup bezpośredni może nastąpić w trakcie trwania dotychczasowej dzierżawy lub dzierżawca może zawrzeć nową umowę dzierżawy na okres 4 lat i w tym czasie dokonać bezpośredniego zakupu gruntu. Inną opcją jest zawarcie nowej umowy dzierżawy na okres 9 lat przy rezygnacji z możliwości bezpośredniego zakupu dzierżawionego gruntu. Z preferencji w nabywaniu państwowych gruntów rolnych korzystają ponadto gospodarstwa ekologiczne oraz gospodarstwa młodych rolników, a także gospodarstwa o pracochłonnych kierunkach produkcji, do których zaliczane są gospodarstwa ogrodnicze i gospodarstwa z wysoką obsadą zwierząt gospodarskich (powyżej 0,5 sztuki dużej na 1 ha użytków rolnych). Użytkownicy takich gospodarstw mają prawo uczestnictwa w przetargach ograniczonych na zakup lub dzierżawę wydzielonej powierzchni państwowych gruntów rolnych, która stanowić może

do 30% ogółu gruntów powracających z zakończonych dzierżaw. W odpowiedzi na postulaty rolników, na mocy zawartego w 2015 roku porozumienia między władzami federalnymi a władzami wschodnich landów Niemiec, dokonano kolejnej zmiany strategii prywatyzacji państwowych gruntów rolnych. Realizując wymienioną strategię, począwszy od roku 2016 BVVG corocznie sprzedaje nie więcej niż 10 tys. ha gruntów rolnych, przy zmniejszeniu maksymalnego areálu gruntów objętych jedną transakcją sprzedaży na otwartych przetargach publicznych z 25 do 15 ha.

W 2017 roku BVVG sprzedała 9,7 tys. ha gruntów rolnych, w tym 0,9 tys. ha byłym właścicielom w ramach ustawy 2.FIERwÄndG. Z pozostałych 8,8 tys. ha gruntów rolnych, na przetargach publicznych sprzedano 4,7 tys. ha, 2,2 tys. ha w ramach sprzedaży bezpośredniej dzierżawcom, a 1,9 tys. ha na przetargach ograniczonych, organizowanych dla właścicieli gospodarstw ekologicznych, prowadzących pracochłonne kierunki produkcji i gospodarstw młodych rolników.

Średnia cena gruntu rolnego sprzedanego przez BVVG w 2017 roku wyniosła 19,5 tys. euro/ha (o 6,5% więcej niż w 2016 roku). Najwyższą cenę uzyskano w landzie Meklemburgia-Pomorze Przednie (22,7 tys. euro/ha) i Saksonia-Anhalt (22,6 tys. euro/ha), a najniższą w landzie Brandenburgia (15,5 tys. euro/ha) i Saksonia (14,4 tys. euro/ha).

W 2017 roku BVVG wydzierżawiła również 7,5 tys. ha gruntów rolnych (o 33% mniej niż w 2016 roku), z czego 4,7 tys. ha na otwartych przetargach publicznych oraz 2,8 tys. ha w wyniku rozstrzygnięć zapadających na przetargach ograniczonych. Średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla kontynuowanych umów dzierżawy na koniec 2017 roku wyniosła 424 euro/ha (o 3,7% więcej niż w 2016 roku).

Do sprywatyzowania na terenie wschodnich landów Niemiec pozostaje jeszcze około 130,0 tys. ha gruntów rolnych i 8,0 tys. ha gruntów leśnych.

Prawie cała powierzchnia gruntów rolnych pozostających w zasobie BVVG to grunty dzierżawione.

#### Dania

W roku 2017 średnia cena gruntu rolnego w obrocie wolnorynkowym w Danii wyniosła 23,8 tys. euro/ha, a w obrocie rodzinnym 20,3 tys. euro/ha (więcej o 2,6% w obrocie wolnorynkowym i 8,5% w obrocie rodzinnym niż w 2016 roku). Odnotowany został również nieznaczny, bo wynoszący 1,1% wzrost liczby transakcji sprzedaży gruntów w obrocie wolnorynkowym [21].

Rynek ziemi rolniczej w Danii pozostaje pod ciągłą presją wysokiego eksportu produktów rolniczej. W powszechnej opinii wielu ekspertów rynków gruntów rolnych duńskie rolnictwo jest w stanie zapewnić produkcję żywności dla około 15 mln konsumentów. Dlatego przy liczbie ludności Danii wynoszącej 5,7 mln obywateli, wartość duńskiego eksportu rolno-spożywczego (w tym głównie wieprzowiny i wołowiny oraz produktów mlecznych i rybnych) stanowi 25% ogólnej wartości eksportu kraju.

Sprostanie wymogom konkurencji wymusza pozyskiwanie środków na kolejne inwestycje w rolnictwie dotyczące nie tylko modernizacji techniki i technologii produkcji, ale również wzrostu obszaru ziemi. Presja na zwiększanie areálu upraw skutkowałą wzrostem cen gruntów, który szczególnie silnie zaznaczył się zwłaszcza w okresie pięciolecia przed wybuchem światowego kryzysu finansowego w 2008 roku. Pewien wpływ na ten sytuację miała również polityka banków, które traktowały nieruchomości gruntowe jako najczęstsze zabezpieczenie zaciąganych przez rolników kredytów inwestycyjnych. Z tego powodu między rokiem 2000, a 2010 zadłużenie duńskich gospodarstw rolnych wzrosło ponad dwukrotnie (z około 22 mld euro do 48 mld euro), przy wzroście średniej ceny gruntów rolnych o około 80%. Ta sytuacja doprowadziła do oderwania cen ziemi od realnych dochodów osiągniętych z prowadzenia produkcji rolnej.

Rolnicy, którzy zaciągnęli kredyty przed kryzysem, celem ich spłaty zmuszeni zostali do sprzedaży części swoich gruntów lub całych gospodarstw. Rezultatem większej podaży gruntów i wzrostu oprocentowania kredytów inwestycyjnych był spadek cen gruntów rolnych, które od tego czasu utrzymują się na relatywnie stabilnym poziomie.

Z uwagi na konieczność dopływu kapitału i umożliwienia szybszej wymiany pokoleń rolników, w ustawodawstwie duńskim wprowadzono daleko idące zmiany legislacyjne. W konsekwencji Dania przestała być państwem postrzeganym wcześniej jako kraj stosujący daleko idące ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. W ich następstwie w duńskim prawie rolnym uchylono wcześniejszy warunek posiadania kwalifikacji rolniczych przy użytkowaniu gospodarstwa, zwiększono dopuszczalną powierzchnię dzierżawionych nieruchomości ze 100 ha do 500 ha oraz wydłużono maksymalny okres trwania dzierżawy gruntów z 15 do 30 lat. W kolejnej nowelizacji ustawy w 2010 roku o nieruchomościach rolnych uchylono limit wielkości oraz liczby posiadanych i dzierżawionych nieruchomości rolnych. Uchylony został również przepis, aby w spółce, która nabyła nieruchomość rolną, pakiet kontrolny akcji lub udziałów miały osoby fizyczne spełniające osobiście warunki do nabywania nieruchomości rolnych. Nowela wymienionej ustawy uchwalona w 2015 roku rozszerzyła listę osób prawnych, które mogą nabywać nieruchomości rolne oraz uchylila dotychczasowe regulacje dotyczące preferencyjnego zakupu nieruchomości rolnych przystępującego sąsiadom zbywcy nieruchomości. Zachowany został jednak przepis, aby warunkiem nabycia nieruchomości rolnej lub powiększenia posiadanej nieruchomości było zobowiązanie jej nabywcy do spełnienia wymogu stałego osiedlenia na takiej nieruchomości (przy znacznie złagodzonych warunkach jego spełnienia). Działanie nowych przepisów przyspieszyło procesy koncentracji gruntów rolnych. W latach 1984-2017 liczba duńskich gospodarstw rolnych uległa zmniejszeniu z 95 tys. do 36 tys., przy wzroście średniej wielkości gospodarstwa z 30 ha do 76 ha.



## Francja

W 2017 roku według danych Krajowej Federacji Spółek Urzędzeń i Osadnictwa Rolnego (FNSAFER) średnia cena gruntu rolnego we Francji wyniosła 6,0 tys. euro/ha (o 0,7% mniej niż w 2016 roku). Średnia cena sprzedanych gruntów obciążonych prawem dzierżawy wyniosła 4,7 tys. euro/ha i była wyższa o 3,0% niż w 2016 roku, ale niższa o 12% niż gruntów sprzedawanych bez obciążeń [7]. Według ekspertów FNSAFER na obniżkę cen gruntów w 2017 roku złożyły się dwie grupy przyczyn. Pierwsza z nich to zwiększona podaż gruntów wynosząca 381 tys. ha (o 5,9% więcej niż w 2016 roku), które zostały sprzedane w 86 tys. transakcji. Drugą ważną przyczyną był spadek dochodów w rolnictwie, mimo że w przeciwieństwie do klęskowego roku 2016, w roku 2017 francuscy rolnicy osiągnęli rekordowe plony pszenicy, jęczmienia, rzepaku, kukurydzy na ziarno i braków cukrowych. Spadek cen pszenicy oraz olejów roślinnych na rynkach światowych spowodował jednak, że producenci nie osiągnęli zakładanych korzyści ekonomicznych z eksportu tych towarów. Nową cechą francuskiego rynku ziemi jest wzrost arealów kupowanych gruntów w drodze przejmowania akcji i udziałów osób prawnych użytkujących grunty rolne. W ten sposób w 2017 roku nabyte zostało 18,5% ogólnego arealów sprzedanych gruntów. W tym kontekście eksperci FNSAFER postulują konieczność wypracowania nowych regulacji monitorowania obrotu gruntami, które będą mogły skutecznie kontrolować procesy nadmiernej koncentracji gruntów poprzez przejmowanie akcji spółek czy wykorzystywanie do tego celu instrumentu dzierżawy. Zdaniem SAFER ewolucja form transferu gruntów we francuskim rolnictwie doprowadziła bowiem do tego, że w niektórych regionach kraju postępująca koncentracja gruntów prowadzi do dewitalizacji obszarów wiejskich i utraty bioróżnorodności rolnictwa.

W raporcie o francuskim rynku gruntów rolnych FNSAFER zwraca również uwagę opinii publicznej na niebezpieczeństwo zwiększenia się powierzchni gruntów rolnych przeznaczanych na cele nierolnicze: urbanizację, inwestycje infrastrukturalne

oraz produkcję surowców niekopalnych. W 2017 roku rolnictwo straciło w ten sposób 55 tys. ha, tj. o 24% więcej niż w 2016 roku. Według ekspertów FNSAFER tak szybki ubytek gruntów rolnych stanowi zagrożenie dla samowystarczalności żywnościowej Francji i ochrony środowiska, w tym w szczególności zdolności gleby do zatrzymywania wody.

## Belgia

Według analityków belgijskiego rynku gruntów rolnych, ceny gruntów rolnych w tym kraju wykazują tendencje wzrostu porównywalnego z tempem wzrostu cen w sąsiedniej Holandii, stąd szacowana średnia cena gruntu rolnego w 2017 roku osiągnęła poziom 35,7 tys. euro/ha [8]. Wysoki poziom cen gruntów rolnych prowadzi do zmian w strukturze produkcji belgijskiego rolnictwa, w którym rośnie udział upraw intensywnych, w tym zwłaszcza warzyw, przy spadku arealów uprawy zbóż. Od kilku lat w wypowiedziach do mediów aktywni zawodowo rolnicy wyrażają opinie, że obecne ceny gruntów rolnych „odrywają się od realiów prowadzenia produkcji rolnej”. Zwłaszcza wielu młodych rolników nie stać na zakup gruntów rolnych, z których część, z racji nadal rosnących cen, kupowana jest również w celach spekulacyjnych. Jednakże nie wszyscy z belgijskich analityków rynku gruntów rolnych podzielają opinie o możliwym, dalszym wzroście cen belgijskich gruntów rolnych. Według ekspertów banku PNB Paribas Fortis wysokie ceny gruntów spotykają się coraz częściej z barierą popytu, ponieważ potencjalni inwestorzy zainteresowani dużymi arealami gruntów mają możliwości zakupu bądź dzierżawy o wiele tańszych gruntów w krajach Ameryki Południowej i Europy Wschodniej.

## Hiszpania

Według danych hiszpańskiego Ministerstwa Rolnictwa, Żywności i Środowiska średnia cena gruntów rolnych w Hiszpanii wyniosła 10,1 tys. euro/ha [22]. Najdrożej sprzedawano grunty na obszarze wspólnot autonomicznych: Wysp Kanaryjskich (86,1 tys. euro/ha), Archipelagu Balearów (19,6 tys. euro/ha),

Andaluzji (20,0 tys. euro/ha) i Walencji (18,8 tys. euro/ha). Z kolei najniższe ceny osiągnęły grunty na obszarze wspólnot: Castilla i León (5,8 tys. euro/ha), Aragonii (5,2 tys. euro/ha) i Extremadury (4,1 tys. euro/ha) gdzie w strukturze użytków rolnych przeważają grunty suche. W porównaniu z danymi dla 2016 roku dwukrotnie wzrosła liczba wspólnot autonomicznych, w których nastąpiły spadki średniej ceny gruntów. Odnotowano je bowiem w Aragonii, Katalonii, Wspólnocie Nawarry, Kraju Basków, Kantabrii i na Wyspach Kanaryjskich, przy czym w Kraju Basków i Kantabrii spadki cen gruntów miały również miejsce w roku 2016.

## Włochy

W 2017 roku według Krajowej Rady ds. Badań Rolniczych i Analiz Ekonomicznych (CREA) średnia cena gruntu rolnego we Włoszech wyniosła 20,3 tys. euro/ha, tj. o 2,3% więcej niż w 2016 roku [23]. Podobnie jak w latach ubiegłych na ceny gruntów rolnych szczególnie silny wpływ wywarło położenie gruntu. Na terenach prowincji położonych w północno-wschodnich Włoszech średnia cena osiągnęła poziom 43,0 tys. euro/ha, podczas gdy w centrum i na południu kraju wyniosła odpowiednio: 14,8 tys. euro/ha i 12,9 tys. euro/ha. Sprzedano o 2% więcej gruntów niż w roku 2016, wzrosła również o 2% kwota kredytów udzielonych przez banki na zakupy ziemi, co przez niektórych włoskich ekspertów rynku ziemi uznane zostało za sygnał wzrostu zainteresowania inwestorów zakupem gruntów rolnych.

## Szwecja

Według danych Szwedzkiego Biura Statystycznego (SSO) średnia cena gruntu rolnego w 2017 roku w Szwecji wyniosła 7,0 tys. euro/ha (o 13,7% więcej niż w 2016 roku), w tym gruntów ornych 8,4 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 3,2 tys. euro/ha [12]. Podobnie jak w poprzednich latach najwyższe ceny osiągnęły grunty położone na południu kraju na terenach równinnej Gotlandii, gdzie średnia cena gruntu ornego osiągnęła poziom 24,1 tys. euro/ha,

natomiast trwałych użytków zielonych 8,8 tys. euro/ha. Najniższy poziom cen odnotowano w najdalej na północ wysuniętym regionie Normandii, gdzie okres wegetacyjny trwa o około sto dni krócej niż na południu Szwecji. W tym regionie średnia cena gruntu ornego wyniosła 1,5 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 430 euro/ha. W regionach o dużym stopniu lesistości i w mniejszych gospodarstwach rolnictwo jest często łączone z leśnictwem, dlatego efekty prowadzenia gospodarki leśnej przesądzają również o skali popytu i cenach gruntów rolnych.

Blisko 50% szwedzkich gospodarstw dzierżawi grunty rolne. Co dwa lata SSO zbiera dane o poziomie czynszów za grunty rolne. Ostatnie badanie czynszów przez SSO miało miejsce w roku 2016, w którym średnia wartość czynszu wyniosła 180 euro/ha (o 2,8% więcej niż w 2014 roku). Z racji skrajnie zróżnicowanych warunków klimatycznych ceny czynszów w gospodarstwach położonych na południu kraju bywają nawet dziesięciokrotnie wyższe niż w gospodarstwach północnej Szwecji.

#### Finlandia

Według danych krajowego rejestru gruntów średnia cena gruntu rolnego w Finlandii w 2017 roku wyniosła 8,3 tys. euro/ha i była o 9,3% niższa od ceny z 2016 roku [10]. Na spadek cen wpłynęła głównie większa podaż gruntów we wschodniej i północnej części Finlandii, które są regionami o niższych cenach gruntów, a także pogorszenie sytuacji ekonomicznej w fińskich gospodarstwach rolnych, będące konsekwencją ekstremalnie niekorzystnych warunków pogodowych dla rolnictwa.

W latach 1995-2017 aż 47% fińskich gospodarstw rolnych zakończyło swoją działalność. W tym samym czasie średnia powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych przez gospodarstwo rolne uległa zwiększeniu z 22,5 ha na 47,0 ha. Zmiany strukturalne fińskich gospodarstw rolnych nie były jednak wyłącznie rezultatem zmian własnościowych, lecz zostały również spowodowane upowszechnieniem dzierżaw gruntów rolnych. W 2017

roku 832 tys. ha, tj. 37% ogólnego areálu gruntów rolnych było gruntami wydzierżawionymi w zdecydowanej większości od właścicieli gruntów przechodzących na emeryturę lub spadkobierców rolników, którzy nie podjęli się prowadzenia rolniczej działalności gospodarczej.

#### Czechy

Z monitoringu prowadzonego przez działającą na czeskim rynku gruntów rolnych firmę FARMY wynika, że w 2017 roku średnia rynkowa cena gruntu rolnego w Czechach osiągnęła poziom 8,7 tys. euro/ha i była wyższa niż w 2016 roku o 15,2% [2]. Przepisy prawne w Republice Czech nie zawierają ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi. Dlatego w 2017 roku takie grunty były kupowane zarówno przez czeskich rolników, jak i inwestorów spoza sektora rolnego. W opinii ekspertów firmy FARMY szybki wzrost cen czeskich gruntów rolnych doprowadzi jednak do spadku zainteresowania zakupem ziemi głównie przez inwestorów nierolniczych, którzy realizując zyski mogą nawet zacząć odsprzedawać uprzednio zakupione grunty rolne. Według czeskich mediów, należy brać pod uwagę możliwość uchwalenia nowych przepisów, wprowadzających prawo pierwokupu gruntów rolnych dla instytucji działających w imieniu Skarbu Państwa, jak również dla aktywnych zawodowo rolników. Głównym powodem uchwalenia takich przepisów jest przeciwdziałanie zakupom gruntów rolnych przez nabywców spoza rolnictwa, którzy licząc na dalszy wzrost cen ziemi mogą dokonywać zakupów spekulacyjnych.

Na bazie wyceny gleboznawczej wartości gruntów dla każdego okręgu katastralnego funkcjonuje również w Czechach system urzędowych cen gruntów rolnych. Urzędowy system cen stosowany jest przy wymiarze podatku gruntowego, roszczeń restytucyjnych, wymian gruntów w trakcie realizacji projektów komasacji oraz do sprzedaży państwowych gruntów rolnych. Wyliczona dla całego kraju w 2017 roku średnia urzędowa cena gruntów rolnych wyniosła 2,7 tys. euro/ha i stanowiła tylko 31% ceny rynkowej gruntu.

#### Słowacja

Szacunki oparte o oferty sprzedaży gruntów zamieszczane na internetowej stronie słowackiego Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi (MRiRW) oraz informacje niektórych spółek użytkujących słowackie grunty rolne wskazują, że w 2017 roku średnia rynkowa cena słowackich gruntów rolnych wyniosła 5,7 tys. euro/ha [14]. Na Słowacji funkcjonuje również system stanowienia urzędowych cen gruntów rolnych, stosowanych przy naliczaniu podatków i w opłatach lokalnych oraz wylczeniu wartości spadków, darowizn oraz odszkodowań za wywłaszczenia gruntów na cele publiczne. W zależności od rodzaju, jakości i lokalizacji gruntu wynoszą one obecnie od 1,0 tys. euro/ha do 4,0 tys. euro/ha.

Zasady nabywania gruntów rolnych na Słowacji przez słowackie osoby fizyczne i prawne, jak również osoby fizyczne i prawne z państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Szwajcarii regulują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o nabywaniu gruntów rolnych, która weszła w życie w czerwcu 2014 roku. Procedura kodeksowa stosowana jest przy zbywaniu gruntu na cele nierolnicze lub gdy powierzchnia sprzedawanego gruntu rolnego jest mniejsza niż 2,0 tys. metrów kwadratowych, bądź sprzedawany grunt przylega do budynków tworząc z nimi jedną całość funkcjonalną. Wymieniona procedura ma również zastosowanie dla gruntów rolnych o powierzchni powyżej 2,0 tys. metrów kwadratowych, jeśli nabywca gruntu prowadził działalność rolniczą w gminie położenia gruntu przez co najmniej trzy lata przed zawarciem umowy kupna-sprzedaży gruntu, lub jest współwłaścicielem gruntu albo krewnym zbywcy w linii prostej. W pozostałych przypadkach stosowana jest procedura administracyjna na podstawie przepisów ustawy o nabywaniu gruntów rolnych, według których nabywcami gruntu rolnego mogą być jedynie osoby, które mają stałe miejsce zamieszkania (w przypadku osoby fizycznej) lub siedzibę (w przypadku osoby prawnej) na terytorium Słowacji przez co najmniej 10 lat. Zbywca gruntu obowiązany jest do opublikowania oferty

sprzedaży na stronie internetowej MRiRW oraz jej wywieszenia na tablicy ogłoszeń w gminie miejsca położenia gruntu (przez co najmniej 15 dni). Chętni składają w tym czasie oferty nabycia gruntu i dokumenty o spełnieniu wymogów uprawniających ich do jego nabycia. Właściwy terytorialnie urząd powiatowy weryfikuje oferty i po pomyślnym wyniku weryfikacji wydaje zgodę na przeprowadzenie transakcji sprzedaży. Przepisy określają kolejność pierwszeństwa w nabyciu gruntów przez zakwalifikowanych oferentów. Są nimi w następującej kolejności: osoby fizyczne bądź prawne z gminy położenia gruntu, osoby z gminy sąsiedniej, osoby z dalszych miejscowości. Dodatkowym warunkiem uprawniającym do zakupu gruntu rolnego przez wymienionych kandydatów jest prowadzenie przez nich działalności rolniczej przez okres co najmniej 3 lat przed zawarciem transakcji nabycia gruntu. Dopiero wówczas, kiedy nie ma takich kandydatów, nabywcami gruntu mogą być pozostałe osoby fizyczne bądź prawne. Wymóg prowadzenia działalności rolniczej oraz miejsca zamieszkania nie dotyczy młodych rolników, ale nie mogą oni wydzierżawiać, sprzedawać lub przekazywać w inny sposób użytkowania nabytego gruntu przez okres 3 lat od daty jego nabycia. W 2015 roku Komisja Europejska (KE) wyraziła opinię, że uchwalenie tych przepisów naruszyło swobodę obrotu kapitałem i jest przejawem dyskryminacji wobec niektórych grup słowackich obywateli, a także osób z innych państw UE chcących nabywać słowackie grunty rolne. Odnosząc się do zastrzeżeń KE w czerwcu 2017 roku MRiRW Słowacji przekazało do uzgodnień międzyresortowych projekt nowelizacji ustawy o nabywaniu gruntów rolnych. Projekt ogranicza możliwości zakupu gruntów rolnych do celów nierolniczych, wprowadza zakaz wykorzystywania gruntów, jako udziału niepieniężnego w kapitale spółki lub spółdzielni oraz ustala maksymalną powierzchnię posiadanego gruntu rolnego w przypadku osoby fizycznej do wysokości 300 ha, a osoby prawnej do 700 ha. Jednocześnie w projekcie nowelizacji odstępuje się od wymogu 10 lat zamieszkania osoby fizycznej lub siedziby firmy na Słowacji.

## Litwa

Według danych krajowego rejestru nieruchomości, w 2017 roku średnia cena gruntu rolnego na Litwie wyniosła 2,8 tys. euro/ha (mniej o 15,4% niż w 2016 roku). Zdaniem niektórych litewskich analityków rynku nieruchomości rolnych, spadek cen litewskich gruntów rolnych spowodowany został głównie przez trudną sytuację ekonomiczną rolnictwa z racji niepomyślnych warunków atmosferycznych w ciągu ostatnich trzech lat oraz ograniczeń w kredytowaniu przez banki zakupów gruntów.

Nabywcy z państw EOG i Szwajcarii mogą nabywać grunty rolne na Litwie na takich samych zasadach jak obywatele Litwy i litewskie firmy na podstawie przepisów ustawy o nabywaniu gruntów rolnych, której ostatnio znowelizowane przepisy weszły w życie z dniem 1 stycznia 2018 roku [19]. Znowelizowana ustawa ustala limit powierzchni gruntów posiadanych przez nabywcę do łącznej wysokości 500 ha, w tym maksymalnie do 300 ha gruntów nabytych z zasobu Skarbu Państwa. Do limitu wliczana jest również powierzchnia gruntów posiadanych przez tzw. osoby powiązane z nabywcą, za które uznaje się współmałżonków, dzieci i rodziców nabywcy (w tym także dzieci adoptowanych oraz rodziców adopcyjnych). Za osoby powiązane z nabywcą uznawane są również osoby prawne, które mają więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników, lub ponad 25% udziałów spółki posiadającej grunt rolny. Ustawa dopuszcza możliwość zakupu większych powierzchni gruntów jedynie w przypadku prowadzenia przez nabywcę chowu zwierząt gospodarskich, liczonych w relacji co najmniej jednej jednostki przeliczeniowej inwentarza przypadającej na 1 ha posiadanych gruntów. Jeśli jednak w okresie 3 lat od zakupu nabywca gruntu zmniejszy stan inwentarza poniżej wymienionej normy lub zamierza sprzedać zakupiony grunt, Skarb Państwa ma prawo odkupu nadwyżki gruntu. Każdy z nabywców gruntów zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, że po dokonaniu transakcji zakupu powierzchnia posiadanych przez niego gruntów nie przekroczy limitowanych wielkości. Jeśli limit zostanie przekroczony, to z powództwa prokuratora działającego w imię dobra

publicznego, nadwyżka gruntu może zostać zasądzona do odkupu przez Skarb Państwa. Nabywca ziemi może również zostać zobowiązany do ujawnienia źródła pochodzenia środków na zakup gruntu.

Jeśli prywatny grunt rolny nie jest sprzedawany w drodze publicznego przetargu, to zainteresowani jego zakupem mogą skorzystać z prawa pierwokupu według następującej kolejności: współwłaściciel gruntu, użytkownik sprzedawanego gruntu, właściciel działki przylegającej do sprzedawanego gruntu, osoba fizyczna deklarująca zamieszkanie lub osoba prawna deklarująca lokalizację swojej siedziby na terenie gminy lub gmin sąsiadujących z gminą położenia sprzedawanego gruntu. Aby skorzystać z prawa pierwokupu użytkownik sprzedawanego gruntu, właściciel działki przylegającej do sprzedawanego gruntu oraz deklarujący miejsce zamieszkania, będący osobami fizycznymi muszą prowadzić gospodarstwa wpisane do rejestru nieruchomości, natomiast uprawnione do pierwokupu osoby prawne, poza wpisem do wymienionego rejestru muszą osiągać co najmniej 50% swoich przychodów z prowadzenia działalności rolniczej.

Z wyjątkiem szczególnych przypadków przewidzianych przepisami ustawy, nabywcy gruntów zobowiązani są do ich użytkowania co najmniej przez okres 5 lat od daty zakupu, spełniając wymogi użytkowania określone zarządzeniem ministra rolnictwa. Nowela ustawy zawiera szczegółowe przepisy określające tryb postępowania organów Krajowej Służby Ziemskiej (NZT) oraz administracji terenowej w sprawach związanych z badaniem wszelkich naruszeń przepisów regulowanych postanowieniami wyżej wymienionej ustawy. Nowela ustawy zawiera również obowiązek zgłaszania zamiaru sprzedaży gruntów do właściwych terytorialnie kancelarii notarialnych lub oddziałów NZT. Zgłoszenia przesłane do NZT oraz otrzymane przez NZT z kancelarii notarialnych publikowane są na stronie internetowej NZT z podaniem cen gruntów oraz innych warunków sprzedaży, w tym warunków pierwokupu oferowanej nieruchomości. Po zebraniu ofert nabycia nieruchomości i przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego uprawnieni kandydaci do

nabycia gruntu otrzymują od NZT świadectwa o prawie nabycia sprzedawanej nieruchomości w drodze pierwokupu. W razie wystąpienia z równorzędną ofertą zakupu przez kilku nabywców posiadających świadectwo NZT o prawie pierwokupu, sprzedający grunt ma prawo wyboru ostatecznego nabywcy.

## Łotwa

Według informacji Centralnego Biura Statystycznego Łotwy (CSP) średnia cena łotewskiego gruntu rolnego w 2017 roku wyniosła 2,8 tys. euro/ha (o 2,1% więcej niż w 2016 roku), w tym gruntów ornych 3,0 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 1,7 tys. euro/ha [18]. Średni czynsz dzierżawny za grunty rolne osiągnął wartość 56,67 euro/ha (o 23,9% więcej niż w 2016 roku) [17].

W 2017 roku w użytkowaniu 80,2 tys. łotewskich gospodarstw było 1 932,3 tys. ha gruntów rolnych, przy czym średnia wielkość gospodarstwa rolnego na Łotwie w latach 2010-2017 uległa zwiększeniu z 19,6 ha do 24,0 ha.

W maju 2017 roku Łotewski Parlament uchwalił kolejną nowelizację ustawy o prywatyzacji gruntów na obszarach wiejskich, która weszła w życie z dniem 1 lipca 2017 roku. Nowela potwierdziła wcześniejsze postanowienia ustawy, że łotewskie grunty rolne mogą być kupowane przez łotewskie osoby fizyczne i prawne, jak również osoby fizyczne i prawne z państw EOG i Szwajcarii oraz innych państw, z którymi Łotwa zawarła stosowne umowy o ochronie inwestycji. Zarazem jednak nowela zniósła niektóre wcześniejsze przepisy ustawy, w tym wymóg, aby 1/3 przychodów spółki nabywającej grunty rolne pochodziło z działalności rolniczej oraz, aby jeden z właścicieli takiej spółki lub wskazany pracownik posiadał rolnicze kwalifikacje. Na zawarcie transakcji kupna gruntu nabywca musi jednak uzyskać zgodę komisji powołanej na szczeblu lokalnego organu administracji, z tym że maksymalny areal nabytego gruntu (wraz z gruntem już posiadanym przez nabywcę) nie może przekroczyć 2,0 tys. ha, a w przypadku holdingu spółek 4,0 tys. ha.

W zależności od miejscowych warunków, komisja może również zmniejszyć powierzchnię nabytego gruntu. Nabywcy gruntów muszą również wykazać się znajomością języka łotewskiego na poziomie B2, co oznacza umiejętność komunikowania się w tym języku z innymi osobami w codziennych sprawach oraz rozumienia krótkich tekstów na piśmie. Do wniosku o wyrażenie zgody na transakcję komisja może zażądać załączenia programu rolniczego zagospodarowania gruntu, przy czym może wezwać nabywcę do osobistej prezentacji tego programu. W reakcji na uchwalenie nowych przepisów w listopadzie 2017 roku. KE wyraziła obawę, że wymóg znajomości języka łotewskiego może stworzyć nadmierne utrudnienia dla rozwoju inwestycji zagranicznym w łotewskim sektorze rolnym.

## Estonia

Według danych Państwowego Urzędu Ziemskiego Estonii (MAA-AMET) średnia cena gruntu rolnego w tym kraju w 2017 roku wyniosła 2,9 tys. euro/ha (o 7,9% więcej niż w 2016 roku) [9]. Na wzrost cen gruntów miała wpływ poprawa sytuacji ekonomicznej rolnictwa w 2017 roku oraz subsydia wypłacane estońskim rolnikom w ramach WPR.

Według danych biur notarialnych sprzedano łącznie 23,0 tys. ha gruntów ornych i 6,0 tys. ha trwałych użytków zielonych, co stanowiło 2,2% ogólnej powierzchni gruntów rolnych w kraju. Od trzech lat na estońskim rynku gruntów rolnych maleją transakcje sprzedaży gruntów państwowych, których udział w ogólnej liczbie transakcji w 2017 roku wyniósł tylko 10,2%. Blisko 60% sprzedawców gruntów stanowiły osoby fizyczne, a 40% osoby prawne, natomiast wśród kupujących grunty rolne zdecydowanie przeważały osoby prawne, stanowiące 78,9% ogółu kupujących takie grunty.

Od 1 maja 2011 roku osoby fizyczne z państw członkowskich EOG i Szwajcarii mogą nabywać estońskie grunty rolne i leśne według tych samych zasad i procedur jak obywatele Estonii. Osoby prawne z państw EOG i Szwajcarii,

posiadające siedzibę w Estonii mogą natomiast nabywać grunty rolne i leśne o powierzchni powyżej 10 ha pod warunkiem, że prowadziły rolną lub leśną działalność gospodarczą, co najmniej 3 lata przed zawarciem transakcji zakupu takich gruntów.

## Bułgaria

Według danych Bułgarskiego Instytutu Statystyki (NSI) w 2017 roku, w wyniku 11,2 tys. transakcji sprzedaży, właściciela zmieniło 17,5 tys. ha gruntów rolnych. Średnia cena jednego hektara gruntów rolnych wyniosła 4,5 tys. euro/ha (o 14,6% więcej niż w 2016 roku) [24]. W 2017 roku sprzedano prawie taką samą powierzchnię gruntów jak w roku 2016. Przy spadku liczby transakcji sprzedaży (o 34% mniej niż w 2016 roku) stało się to powodem wzrostu średniego arealu gruntów sprzedanych w trakcie jednej transakcji (z 1,05 ha w 2016 roku do 1,60 ha w 2017 roku). Ponadto w roku 2017 przedmiotem dzierżaw zawartych na bazie 674 tys. umów było 1,4 tys. tys. ha gruntów rolnych, co stanowiło 31% ogólnego arealu użytkowanych gruntów rolnych. Średnia powierzchnia gruntu przypadająca na jedną umowę dzierżawy wyniosła 2,12 ha, przy średniej cenie czynszu dzierżawnego 235 euro/ha (odpowiednio o 12,8% i 4,5% więcej niż w 2016 roku).

W kwietniu 2014 roku parlament Bułgarii uchwalił zmiany w ustawie o własności i użytkowaniu gruntów obowiązujące bułgarskie osoby fizyczne i prawne, jak również obywateli i firmy z innych państw EOG i Szwajcarii. Wymienione przepisy stanowią, że grunty rolne mogą nabywać na własność wyłącznie osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania, a osoby prawne siedzibę na terytorium Bułgarii przez okres dłuższy niż pięć lat. Dopuszcza się jednak prawo nabycia na własność gruntów rolnych przez osobę prawną, zarejestrowaną w Bułgarii przez okres krótszy niż 5 lat, jeśli jej partnerzy, członkowie stowarzyszeni, członkowie zarządu lub założyciele spełniają wcześniej wymienione wymogi okresu zamieszkania lub siedziby na terytorium Bułgarii. Celem zawarcia umowy na zakup nieruchomości

rolnej przez osobę fizyczną wymagane jest przedłożenie wobec notariusza oświadczenia o pochodzeniu środków na zakup nieruchomości, a przez osobę prawną dokumentów o pochodzeniu takich środków. Ustawa wyklucza z prawa nabywania własności gruntów rolnych osoby prawne, w których partnerami lub udziałowcami są bezpośrednio lub pośrednio spółki zarejestrowane w krajach o preferencyjnych systemach opodatkowania. W marcu 2015 roku KE wystosowała do rządu Bułgarii żądanie złożenia wyjaśnień, dotyczących wprowadzenia wymienionych ograniczeń w nabywaniu gruntów rolnych. KE uznała, że uchwalone przepisy mają charakter dyskryminujący obywateli i przedsiębiorców z innych państw UE. Brak reakcji strony bułgarskiej na pierwsze wezwanie Komisji spowodował, że w maju 2016 roku KE ponownie wezwała Bułgarię do przestrzegania przepisów UE o nabywaniu gruntów rolnych. W wywiadzie telewizyjnym udzielonym w lipcu 2017 roku bułgarski minister rolnictwa Rumen Porożanow poinformował, że w kierowanym przez niego ministerstwie przygotowano projekt nowelizacji ustawy o własności i użytkowaniu gruntów, który ma znieść wymóg pięcioletniego okresu stałego zamieszkania osoby fizycznej lub siedziby osoby prawnej w Bułgarii przed transakcją nabycia gruntów rolnych.

#### Rumunia

Według ocen wiodącej instytucji kredytowo-finansowej działającej na rumuńskim rynku gruntów rolnych Agricover Credit IFN średnia cena gruntu rolnego w Rumunii w 2017 roku wyniosła 4,4 tys. euro/ha (o 9,7% mniej niż w 2016 roku) [13]. Nabywcy z państw EOG i Szwajcarii mogą nabywać grunty rolne na takich samych zasadach jak obywatele Rumunii i firmy rumuńskie. Obowiązujące w Rumunii od kwietnia 2014 roku znowelizowane przepisy ustawy o sprzedaży i kupnie gruntów rolnych nakładają na zbywających nieruchomości rolnej obowiązek składania oferty sprzedaży gruntu do urzędu administracji właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Oferta sprzedaży nieruchomości o powierzchni do 30 ha podlega weryfikacji przez wydział rolnictwa lokalnego organu administracji, natomiast gdy przekracza 30 ha weryfika-

cję przeprowadza ministerstwo rolnictwa. Ostateczny wybór nabywcy nieruchomości podlega zatwierdzeniu przez organ administracji. Istotnym ograniczeniem dla obrotu gruntami rolnymi w Rumunii jest ekstremalne rozdrobnienie działek gruntowych, a także znaczna ilość gruntów mających status współwłasności. Dlatego proces zmian własnościowych na rumuńskim rynku gruntów rolnych polega głównie na wyprzedazy drobnych działek gruntów. Właścicielami takich działek są z reguły osoby będące w wieku emerytalnym, których potencjalni następcy nie są zainteresowani podjęciem się samodzielnego prowadzenia gospodarstw. Fakt sprzedaży niewielkich działek gruntów potwierdza również jedna z ostatnich informacji rumuńskiego ministerstwa rolnictwa i rozwoju wsi. Realizując swoje ustawowe zadania w okresie ośmiu miesięcy 2018 roku wymienione ministerstwo zezwoliło na sprzedaż nieruchomości o powierzchni powyżej 30 ha, których łączny areal wyniósł tylko 766 ha.

#### Węgry

Według danych Państwowego Urzędu Statystycznego Węgier średnia cena gruntu ornego w tym kraju wyniosła w 2017 roku 4,4 tys. euro/ha, tj. o 4,2% więcej niż w 2016 roku [20]. Najdrożej sprzedawano plantacje winorośli (średnio 6,9 tys. euro/ha) i sady (średnio po 5,2 tys. euro/ha). Średnia wysokość czynszu dzierżawnego za grunty orne wyniosła 169 euro/ha, za plantacje winorośli 275 euro/ha, a wydzierżawienie sadu 212 euro/ha. Uprawnionymi do nabywania prawa do posiadania gruntu rolnego na Węgrzech są krajowe osoby fizyczne, obywatele innych państw UE i Szwajcarii, Narodowy Fundusz Ziemi, samorządy lokalne oraz instytucje finansowe podlegające przepisom ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Prawo posiadania własności gruntów mogą mieć również, uznane przez władze państwowe, kościelne osoby prawne w drodze zapisu testamentowego, darowizn, umów alimentacyjnych i opiekuńczych. Maksymalny obszar gruntów rolnych i leśnych posiadanych na własność przez osobę fizyczną nie może przekroczyć 300 ha, natomiast obszar gruntów będących w użytkowaniu jednego

podmiotu (tj. gruntów własnych i gruntów dzierżawionych) nie może przekroczyć powierzchni 1,2 tys. ha, przy czym w przypadku hodowców zwierząt gospodarskich i producentów materiału siewnego 1,8 tys. ha. Warunkiem kupna przez uprawnionego nabywcę gruntu rolnego o powierzchni powyżej 1 ha jest posiadanie kwalifikacji rolniczych. W razie braku takich kwalifikacji nabywca musi udowodnić, że prowadzi od trzech lat działalność rolniczą na terenie Węgier, z której czerpie dochody bądź jest członkiem rolniczej spółdzielni produkcyjnej zarejestrowanej na Węgrzech (posiadającym co najmniej 25% jej udziałów i wnoszącym do niej osobisty wkład pracy). Warunkiem przeniesienia prawa własności gruntu jest ponadto pomyślna kwalifikacja kandydata na nabywcę przeprowadzana przez departament rolny urzędu wojewódzkiego, który zwraca się również o wydanie opinii o nabywcy do lokalnych komitetów ziemskich, będących organami przedstawicielskimi rolników. Kandydaci na dzierżawców gruntów rolnych poddawani są podobnej procedurze kwalifikacji jak nabywcy gruntów. W razie dzierżawy gruntu przez osobę prawną wymagane jest, aby była to firma z siedzibą w kraju członkowskim EOG bądź Szwajcarii, której głównym przedmiotem działalności, co najmniej przez okres ostatnich 3 lat było rolnictwo i która w tym czasie z działalności rolnej osiągała co najmniej 50% swojej wartości sprzedaży netto. Osoba zarządzająca firmą musi posiadać kwalifikacje zawodowe lub przynajmniej 3 lata doświadczenia zawodowego w rolnictwie.

Ceny gruntów rolnych w państwach UE w roku 2017 cechował nadal duży stopień zróżnicowania, wynikający ze specyficznej sytuacji gospodarczej i społecznej poszczególnych krajów. Wzrosła grupa państw, w których miały miejsce spadki cen ziemi, na co niewątpliwie wpływ miało również pogorszenie sytuacji ekonomicznej w rolnictwie tych krajów, spowodowane niekorzystnym przebiegiem warunków pogody. Polska, ze średnią ceną gruntów ornych 9,7 tys. euro/ha na rynku prywatnym, oraz 7,3 tys. euro/ha na rynku gruntów rolnych sprzedawanych z udziałem KOWR, utrzymała pozycję lidera poziomu cen gruntów wśród analizowanych, nowych państw UE.

## BIBLIOGRAFIA

- [1]. Karwat-Woźniak B.: Przeobrażenia w zasobach i strukturze użytkowania gruntów rolnych w Polsce, [w:] Kierunki przeobrażeń strukturalnych oraz uwarunkowania rozwoju obszarów wiejskich (red. nauk. A. Sikorska), seria Monografie Programu Wieloletniego, nr. 18, IERiGŻ-PIB, Warszawa 2015, s. 79-124.
- [2]. <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/cena-zemedelske-pudy-loni-stoupla-o-15-na-23-5-kc-m2/1577227>.
- [3]. <https://www.google.pl/search?source=hp&ei=VbRBW4e-QNZLhkgXOXJHgAQ&q=Informationen+f%C3%BCr+Presse%2C+Funk+und+Fernsehen+vom+11.+Januar+2018&oq>.
- [4]. The average price of Irish land has gone up, <http://www.thejournal.ie/land-prices-ireland-3891366-Mar2018/>.
- [5]. GB Agricultural Land, [www.savills.co.uk/research\\_articles/229130/227851-0](http://www.savills.co.uk/research_articles/229130/227851-0).
- [6]. Kwartaalbericht Agrarische grondmarkt, <https://www.kadaster.nl/kwartaalbericht-2008-1>.
- [7]. Les marchés fonciers ruraux en 2017, [www.safer.fr/marche-foncier-rural-2017-france.asp](http://www.safer.fr/marche-foncier-rural-2017-france.asp).
- [8]. <http://www.landbouwleven.be/2331/article/2018-02-01/grondprij-vlakt-af-de-toekomst>.
- [9]. Haritava maa 2017. aasta turuülevaade, [https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/haritava\\_maa\\_2017\\_aasta\\_turuulevaade.pdf](https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/haritava_maa_2017_aasta_turuulevaade.pdf).
- [10]. National Land Survey of Finland, [https://www.maanmittauslaitos.fi/en/topical\\_issues/property-purchases-increased-last-year](https://www.maanmittauslaitos.fi/en/topical_issues/property-purchases-increased-last-year).
- [11]. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Jahr 2017, <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/KaufwerteLandwirtschaftlicheGrundstuecke2030240177004.pd>.
- [12]. Priser på jordbruksmark 2017, [http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,fakta/Priser\\_och\\_prisindex/](http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,fakta/Priser_och_prisindex/).
- [13]. Terenurile agricole, în continuă scumpire, <http://ziarullumina.ro/terenurile-agricole-in-continua-scumpire-130342.html>.
- [14]. FirstFarms A/S, Annual Report 2017, [https://www.firstfarms.dk/fileadmin/files/Annual\\_Accounts/Annual\\_report\\_2017.pdf](https://www.firstfarms.dk/fileadmin/files/Annual_Accounts/Annual_report_2017.pdf).
- [15]. Rolnictwo w 2017 roku. Przeciętne ceny gruntów ornych i łąk w obrocie prywatnym. GUS, Warszawa 2018.
- [16]. Karwat-Woźniak B., Buks B., Sikorska A.: Przemiany w obrocie ziemią rolniczą w latach 2004-2015, ekspertyza wykonana na zlecenie Alior Bank, październik 2016, Warszawa.
- [17]. Rental price of agricultural land in statistical regions, [https://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/lauks/lauks\\_\\_LS\\_cenas\\_\\_ikgad/LIG150.px](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/lauks/lauks__LS_cenas__ikgad/LIG150.px).
- [18]. Purchase price of agricultural land in statistical regions, [http://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/lauks/lauks\\_\\_LS\\_cenas\\_\\_ikgad/LIG160.px?rxid=a39c3f49-e95e-43e7-b4f0-dce111b48ba1](http://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/lauks/lauks__LS_cenas__ikgad/LIG160.px?rxid=a39c3f49-e95e-43e7-b4f0-dce111b48ba1).
- [19]. Lietuvos Respublikos Žemės Ūkio Paskirties Žemės [Sigijimo] Statymo Nr IX-1314 Pakeitimo [Statymas, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/8ddda4c-2d66a11e782d4fd2c44cc67af>.
- [20]. Rental and agricultural prices by land-use categories, [http://www.ksh.hu/docs/eng/xstadat/xstadat\\_annual/i\\_omf004.html](http://www.ksh.hu/docs/eng/xstadat/xstadat_annual/i_omf004.html).
- [21]. Prices of real property by region and by province, [www.statbank.dk/EJEN88](http://www.statbank.dk/EJEN88)
- [22]. Encuesta de Precios de la Tierra 2017, <https://www.agronoms.cat/wp-content/uploads/2018/11/encuesta-depreciosdelatierra2017-1.pdf>.
- [23]. L'andamento del mercato fondiario in Italia. I risultati dell'indagine CREA, <https://www.agricultura.it/2018/11/13/landamento-del-mercato-fondiario-in-italia-ecco-i-risultati-dellindagine-crea>.
- [24]. Agricultural land market and rent, <http://www.nsi.bg/en/content/11615/agricultural-land-market-and-rent>.
- [25]. Sprawozdanie Ministra Sprawy Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017 roku ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa 2018 <https://www.google.pl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKewiQ4dOG8f8beAhXsp4sKHS2IAKsQFjAAegQIABAC&url=https%3A%2F%2Fwww.mswia.gov.pl%2Fdownload%2F1%2F33733%2Fdzik.pdf&usg=AOvVaw0GM7CKvDd3SdHHaqxynPXj>.
- [26]. Sprawozdanie z działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w 2017 roku, KOWR, Warszawa 2018.05.16 <http://bip.kowr.gov.pl/raporty-z-dzialalnosci>
- [27]. Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2016 r., GUS, Warszawa 2017.
- [28]. Sikorska A.: Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych, IERiGŻ-PIB, Warszawa 2013.
- [29]. Karwat-Woźniak B., Sikorska A., Buks B.: Amendments to legal regulations on trade in agricultural land, Bulgarian Journal of Agricultural Economics, 2017, Volume 62, Issue 4 s.13-22. ISSN 0205-3845 (print); ISSN 2534-9872 (online).
- [30]. Karwat-Woźniak B.: Znaczenie Agencji Nieruchomości Rolnych w obrocie nieruchomościami rolnymi i kształtowaniu konkurencyjności polskiego rolnictwa, kwartalnik Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy nr 54 (2/2018), s. 450-463, ISSN 1898-5084, DOI 10.1558/nsawag1515.
- [31]. Karwat-Woźniak B., Sikorska A., Buks B.: Ewolucja ustawodawstwa w obrocie ziemią rolniczą z Zasobu Skarbu Państwa i między osobami fizycznymi, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Polityka Ekonomiczna nr 487, red. tematyczny J. Sokołowski i A. Węgrzyn, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2017, ss. 146-159.
- [32]. Karwat-Woźniak B., Sikorska A., Buks B. 2018, Role of agricultural property agency in the improvement in area structure of Polish agricultural holdings, Materiały pokonferencyjne: Polish and Bulgarian Agriculture and Rural Areas in the Common Agricultural Policy 2014-2020 and after 2020, 12-13 września 2017 Sofia 2018, ISBN 978-954-8612-14-2, s. 23-34.



## INFORMACJA O KRAJOWYM OŚRODKU WSPARCIA ROLNICTWA

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa jest **państwową osobą prawną** działającą na podstawie **ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa** (Dz. U. z 2018 r. poz. 1154), która weszła w życie z dniem 1 września 2017 roku na mocy ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 624, z późn. zm.), oraz **statutu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa** nadanego rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 kwietnia 2017 roku<sup>1</sup>.

W świetle przepisów art. 2 ust. 1 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa KOWR posiada status **agencji wykonawczej** w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.).

**Nadzór nad Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa sprawuje minister właściwy do spraw rozwoju wsi.** Organem Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa jest **Dyrektor Generalny**, który kieruje Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa i reprezentuje go na zewnątrz.

**KOWR zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.**

**Według zapisów art. 9 ust. 3 ww. ustawy KOWR wykonuje również zadania inne niż wymienione w ustawie o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, w szczególności zadania delegowane, jeżeli odrębne przepisy tak stanowią.**

Do zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (w tym realizowanych zgodnie z **art. 9 ust. 2 ustawy o KOWR**) w zakresie: **gospodarowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, kształtowania ustroju rolnego oraz zarządzania spółkami** należy:

- 1) tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych,
- 2) tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- 3) restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze,
- 4) obrót nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanymi na cele rolne,
- 5) administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,
- 6) zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa,
- 7) inicjowanie prac urzędzeniowo-rolnych,
- 8) popieranie organizowania gospodarstw rolnych na gruntach Skarbu Państwa,
- 9) kształtowanie ustroju rolnego,
- 10) wydawanie decyzji administracyjnych dotyczących obrotu gruntami rolnymi w Polsce,

---

<sup>1</sup> Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie nadania statutu Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 840, z późn. zm.).



- 11) wykonywanie praw z udziałów i akcji oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad działalnością 42 spółek (41 spółek hodowli roślin i zwierząt oraz ELEWARR Sp. z o.o.).

Do zadań KOWR (w tym realizowanych zgodnie z **art. 9 ust. 2 ustawy o KOWR**) w zakresie **stabilizacji rynków rolnych, rozwoju obszarów wiejskich, innowacyjności, promocji żywności i zwiększania konkurencyjności polskich produktów rolno-spożywczych** należą:

#### **I. Zadania krajowe oraz administrowane zadania wspólnej polityki rolnej:**

- 1) monitorowanie produkcji biogazu rolniczego i biopłynów, a także rynku biokomponentów i biopaliw ciekłych,
- 2) gromadzenie informacji dotyczących istniejącej, będącej w budowie lub planowanej do budowy infrastruktury energetycznej służącej do wytwarzania biokomponentów lub energii elektrycznej z biogazu rolniczego,
- 3) wsparcie działań na rzecz odnawialnych źródeł energii, w szczególności w rolnictwie,
- 4) wsparcie działań innowacyjnych i rozwojowych w sektorze rolno-spożywczym,
- 5) prowadzenie działań promocyjnych i informacyjnych mających na celu promowanie produktów rolnych i żywnościowych, metod ich produkcji, a także systemów jakości produktów rolnych i żywnościowych,
- 6) obsługa funduszy promocji produktów rolno-spożywczych,
- 7) wspieranie rozwoju współpracy handlowej sektora rolno-spożywczego z zagranicą,
- 8) monitorowanie rynku mleka,
- 9) końcowe rozliczenie lat kwotowych 2013/2014 i 2014/2015 na rynku mleka,
- 10) monitorowanie umów na dostarczanie produktów rolnych,
- 11) monitorowanie i nadzór nad uprawą tytoniu oraz produkcją i zbyciem surowca tytoniowego,
- 12) gromadzenie, analizowanie i udostępnianie informacji dotyczących rynków produktów rolnych i żywnościowych,
- 13) opracowywanie i upowszechnianie informacji związanych z realizacją mechanizmów aktywnej polityki rolnej na rynkach produktów rolnych i żywnościowych.

#### **II. Zadania wspólnej polityki rolnej (w tym w zakresie wspólnej organizacji rynków produktów rolnych) delegowane z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa<sup>2</sup>:**

- 1) wspieranie realizacji branżowych i międzybranżowych programów promocyjno-informacyjnych w ramach WPR („Wsparcie działań promocyjnych i informacyjnych na rynkach wybranych produktów rolnych”),
- 2) wdrażanie dwóch poddziałań w ramach działania 3. „Systemy jakości produktów rolnych i środków spożywczych” PROW 2014–2020 (poddziałania – 3.1. „Wsparcie na przystępowanie

---

<sup>2</sup> Zadania, które ARiMR deleguje KOWR, są określone w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 9 maja 2008 r. o Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 2137, z późn. zm.) i realizowane na podstawie umowy zadań delegowanych ARiMR z KOWR. Skupienie zadań agencji płatniczej w jednym podmiocie (tj. w ARiMR) nie eliminuje możliwości delegowania zadań agencji płatniczej innym podmiotom, co wynika z art. 7 ust. 1 akapit drugi rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1306/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie finansowania wspólnej polityki rolnej, zarządzania nią i monitorowania jej oraz uchylającego rozporządzenia Rady (EWG) nr 352/78, (WE) nr 165/94, (WE) nr 2799/98, (WE) nr 814/2000, (WE) nr 1290/2005 i (WE) nr 485/2008, z późn. zm.

do systemów jakości” oraz 3.2. „Wsparcie działań informacyjnych i promocyjnych realizowanych przez grupy producentów na rynku wewnętrznym”),

- 3) realizowanie „Programu dla szkół”,
- 4) prowadzenie interwencyjnych zakupów i sprzedaży wybranych towarów rolno-spożywczych,
- 5) realizowanie dopłat do prywatnego przechowywania towarów rolno-spożywczych,
- 6) administrowanie obrotem z zagranicą towarami rolnymi w ramach wspólnej polityki rolnej oraz towarami przetworzonymi nieobjętymi załącznikiem I do Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (towarami z grupy non-aneks I),
- 7) wspieranie rynku produktów pszczelich,
- 8) administrowanie potencjałem produkcyjnym winorośli i wina,
- 9) działania na rynku cukru (w tym: monitorowanie produkcji na rynku, przetwarzania cukru przemysłowego i rafinacji cukru przywiezionego spoza UE).

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, jako unijna agencja płatnicza, w ramach realizacji niektórych z powyższych zadań dokonuje płatności beneficjentom oraz dochodzi zwrotu nienależnie pobranych kwot pomocy.

### III. Zadania delegowane z innych podmiotów:

- 1) realizacja zadań w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Żywnościowa 2014–2020 jako instytucja pośrednicząca i beneficjent, o którym mowa w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 223/2014 z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Pomocy Najbardziej Potrzebującym (działanie delegowane z Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej),
- 2) prowadzenie branżowego programu promocji polskich specjalności żywnościowych (działanie delegowane z Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii).

#### Zakres tematyczny działań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa



Źródło: opracowano w Biurze Analiz i Strategii Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zgodnie z art. 10 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa jednostki sektora finansów publicznych mogą, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, powierzać Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa realizację zadań dla nich określonych, zapewniając KOWR na ten cel odpowiednie środki finansowe.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich, w interesie polskich rolników oraz innych podmiotów funkcjonujących w sektorze rolno-żywnościowym, zapewniając jednocześnie efektywną i kompetentną obsługę oraz fachowe wsparcie.

#### **Beneficjentami i/lub kontrahentami działań KOWR są:**

- producenci rolni (w tym rolnicy indywidualni i dzierżawcy) oraz rodzinne gospodarstwa rolne,
- przedsiębiorstwa zajmujące się produkcją, przechowywaniem lub przetwórstwem artykułów rolno-spożywczych oraz zakupem i sprzedażą tych towarów na terenie UE lub w krajach pozaunijnych,
- organizacje zrzeszające podmioty gospodarcze i rolników (grupy i organizacje producentów oraz organizacje branżowe oraz międzybranżowe),
- jednostki samorządu terytorialnego,
- mieszkańcy terenów wiejskich (w tym popegeerowskich),
- organizacje pożytku publicznego oraz inne podmioty gospodarcze działające lub zamierzające podjąć działania inwestycyjne na terenie kraju,
- konsumenci (w tym dzieci za pośrednictwem szkół podstawowych),
- osoby najuboższe (za pośrednictwem organizacji charytatywnych),
- uczelnie wyższe i jednostki naukowo-badawcze oraz inne instytucje z otoczenia rolnictwa.

#### **Oddziały terenowe i sekcje zamiejscowe OT Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa**



Źródło: opracowano w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

**Struktura organizacyjna KOWR obejmuje cały kraj i umożliwia sprawną obsługę wszystkich beneficjentów oraz kontrahentów.** Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa posiada wyodrębnione **jednostki organizacyjne – Centralę w Warszawie oraz 17 oddziałów terenowych (OT).** W każdym województwie znajduje się jeden OT KOWR, a w województwie zachodniopomorskim – ze względu na dużą koncentrację mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa po byłych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej (ppgr) – funkcjonują 2 oddziały terenowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zgodnie z § 4 statutu KOWR oddziały terenowe mają siedzibę w następujących miastach: Wrocław, Bydgoszcz, Lublin, Gorzów Wielkopolski, Łódź, Kraków, Warszawa, Opole, Rzeszów, Białystok, Pruszcz Gdański, Częstochowa, Kielce, Olsztyn, Poznań, Koszalin oraz Szczecin.

Na podstawie § 5 statutu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Dyrektor Generalny może **tworzyć i znosić filie oddziału terenowego KOWR** na wniosek dyrektora oddziału terenowego. Filią oddziału terenowego, w przypadku jej utworzenia, kieruje zastępca dyrektora oddziału terenowego KOWR. Do 31 grudnia 2018 roku została utworzona w strukturze KOWR jedna filia w Zielonej Górze w ramach OT KOWR w Gorzowie Wielkopolskim.

# NOTATKI

---

---

# 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 978-83-7658-770-7



9 788376 587707 >

## 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, 00-002 Warszawa, tel.: (22) 50-54-685, faks: (22) 50-54-757, e-mail: [dw@ierigz.waw.pl](mailto:dw@ierigz.waw.pl) <http://www.ierigz.waw.pl>