



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
14

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979



ANALIZY
RYNKOWE



GRUDZIEŃ 2011

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

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

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

AUTORZY:

prof. dr hab. Alina Sikorska

• Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •

• IERiGŻ-PIB •

Tel.: (22) 505-45-18

mgr Tomasz Ciodyk

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (22) 635-53-93

dr Andrzej Zadura

• Stowarzyszenie MEN-AGRO •

Tel.: (22) 304-19-68

mgr inż. Tomasz Zagórski

• Agencja Nieruchomości Rolnych •

Tel.: (22) 860-65-06

mgr inż. Bogdan Buks

• Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •

• IERiGŻ-PIB •

Tel.: (22) 505-45-45

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 13.12.2011 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Bogumiła Kasperowicz, Jan Małkowski, Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący),
Zdzisława Wiśniowska-Antonik, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie w grudniu 2012 r.

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

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

nt.

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

REASUMPCJA

Sytuacja na rynku ziemi rolniczej w 2010 roku tylko w niewielkim stopniu odbiegała od stanu w poprzednim okresie. Aczkolwiek w porównaniu z 2009 rokiem można było dostrzec pewne symptomy ożywienia, niemniej były one stosunkowo skromne i nie dorównywały wielkości obrotów na rynku ziemi obserwowanym w latach 2006-2007, czyli przed spowolnieniem gospodarczym w Polsce i globalnym kryzysem.

Już w 2008 roku liczba zawartych umów kupna sprzedaży ziemi zmniejszyła się o 5% w porównaniu z rokiem 2007. Ta tendencja jeszcze silniej zaznaczyła się w 2009 roku, w którym liczba takich transakcji pomniejszyła się o kolejne 12%. W tym czasie od strony popytowej czynnikiem ograniczającym obroty ziemią rolniczą stała się narastająca niepewność w związku z przewidywaniem niekorzystnego wpływu światowego kryzysu ekonomicznego na sytuację na rynkach rolnych i obniżenia opłacalności produkcji. Ponadto część gospodarstw (średnio co dwudzieste) brało udział w transakcjach kupna ziemi w poprzednim okresie i musiało tę inwestycję spożytkować, tymczasem ogólne osłabienie gospodarcze opóźniało spodziewane profity i dalsze pomnażanie majątku produkcyjnego.

Niemniej znaczące bariery obrotu gruntami rolnymi uzewnętrzniły się od strony podażowej. Z racji swojej specyfiki rynek ziemi zawsze jest ściśle zdeterminowany lokalną sytuacją podażową, bowiem ziemi nie można przenieść w miejsce, gdzie jest na nią największe zapotrzebowanie. Zatem w ostateczności to skłonność właścicieli gruntów do wyzbywania się posiadanego majątku rozstrzyga o skali obrotu ziemią. Takie decyzje najczęściej są podejmowane w okresach dobrej i stabilnej koniunktury, kiedy zachętą do wyzbywania się gruntów jest możliwość zmiany alokacji kapitału na bardziej dochodowy, na przykład w związku z rozszerzeniem lub podjęciem nierolniczej działalności gospodarczej.

Trzeba brać pod uwagę, że wystawienie gruntów na sprzedaż zawsze jest dla właścicieli trudną decyzją, która łączy się nie tylko z zaniechaniem bądź ograniczeniem produkcji rolniczej, ale przede wszystkim z rezygnacją z bezpiecznej i intratnej lokaty kapitału. Dlatego takie zamiary mają na ogół rodziny, które z różnych powodów potrzebują napływu gotówki.

W 2010 roku liczba umów kupna-sprzedaży ziemi powiększyła się w stosunku do roku poprzedniego o 4% czyli stosunkowo niewiele, nie-

mniej świadczyło to o przełamaniu niekorzystnych konsekwencji dekonunktury gospodarczej z okresu 2008-2009.

Podkreślić należy, że wzrost w obrocie gruntami rolnymi między 2009, a 2010 rokiem odnotowano wyłącznie w transakcjach pomiędzy osobami fizycznymi (o 6%), natomiast przy udziale osób prawnych uległ on zmniejszeniu o 3%. Nie wpłynęło to zasadniczo na rolę poszczególnych segmentów rynku ziemi w kreowaniu zmian obszarowych i niezmiennie ponad 80% z nich dotyczyło obrotów międzysąsiedzkich.

W 2010 roku Agencja Nieruchomości Rolnych kontynuowała proces prywatyzacji mienia państwowego w rolnictwie i należy uznać, że przekroczyła półmetek pełnej prywatyzacji nieruchomości przejętych do Zasobu.

Do końca 2010 r. w wyniku sprzedaży, nieodpłatnego przekazania i innych form trwałego zagospodarowania ubyło z Zasobu 2.641 tys. ha, tj. 55,7% ogółu gruntów będących w dyspozycji Agencji.

W roku 2010 r. plan sprzedaży wykonano w 107% - sprzedając 96,5 tys. ha. W tym czasie znacznie zwiększono

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

liczbę przeprowadzonych przetargów w porównaniu do roku poprzedniego o około 15 tys., jak też ofertę gruntów w trybie przetargowym o około 45 tys. ha. Jednak rynek nie skorzystał w pełni z tej oferty i w efekcie skala sprzedaży była nieco niższa niż w roku 2009. Utrzymywała się niewielka skuteczność organizowanych przez Agencję przetargów na sprzedaż zarówno w ujęciu ilościowym jak i powierzchniowym.

Należy podkreślić, że polityka dotycząca gospodarowania państwową ziemią rolną określiła sprzedaż jako priorytetowy kierunek działania. Jest to m.in. związane z faktem, że preferencyjne warunki nabywania gruntów na powiększanie i tworzenie gospodarstw rodzinnych, stanowiące element pomocy publicznej w rolnictwie, będą mogły być stosowane do końca 2013 r.

Niezależnie od problemów na jakie napotyka Agencja w trakcie upłynniania gruntów, podkreślić należy jej znaczący wkład w łagodzenie nierównowagi popytowo-podażowej na rynku ziemi, bowiem różnice w natężeniu obrotu ziemią na poszczególnych terenach jednoznacznie wskazują, że niezmiennie najwięcej transakcji jest zawieranych w regionach, gdzie znajdowały się ziemie z Zasobu Skarbu Państwa. Należy przewidywać, że dzięki zniesieniu zakazu sprzedaży gruntów objętych zastrzeżeniami reprivatyzacyjnymi wolumen gruntów przeznaczonych do sprzedaży ulegnie w następnych latach zwiększeniu, głównie na terenie województwa wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego.

W obecnej sytuacji bardzo istotne jest usuwanie wszelkich zaznaczających się ograniczeń w tempie przekształceń ziemi Zasobu. Chodzi tu nie tylko o uregulowanie kwestii reprivatyzacyjnych, ale również ustanowienie planów zagospodarowania przestrzennego i inne działania legislacyjne aktywizujące prywatyzację ziemi z Zasobu.

W 2010 roku, w porównaniu do lat ubiegłych, relatywnie największą dynamikę wzrostu w liczbie transakcji rynkowych odnotowano na terenach, gdzie w odniesieniu do ogółu położonych na tym terenie gospodarstw, skala zjawiska zawsze była stosunkowo niewielka. Dotyczy to głównie województw świętokrzyskiego (wzrost licz-

by transakcji w stosunku do 2009 r. o 25%) i podkarpackiego (16%). Są to regiony o największym w kraju rozdrobnieniu agrarnym i na tych terenach wzrost ożywienia w obrocie gruntami rolnymi jest szczególnie pożądany. Pomimo zwiększenia skali obrotu gruntami w 2010 roku, w wymienionych województwach w transakcjach kupna sprzedaży ziemi brało udział tylko co dwudzieste piąte gospodarstwo. Dla porównania w województwie zachodniopomorskim charakteryzującym się największym ożywieniem na rynku ziemi rolniczej taka sytuacja dotyczyła co ósmego gospodarstwa.

Obserwowane w 2010 roku zmniejszenie nacisku popytowego na rynku ziemi zdecydowanie spowodowało wzrost jej ceny. Według danych GUS w 2010 r. przeciętna cena ziemi w obrocie prywatnym wynosiła około 18 tys. zł i była o prawie 6% wyższa niż w roku poprzednim. W ujęciu przestrzennym tendencje zmian w rynkowej wartości ziemi były bardzo zróżnicowane. Nieznacznie, bo tylko o około 4%, drożały grunty na terenach, gdzie cena ziemi zawsze była stosunkowo wygórowana w odniesieniu do średniej krajowej. Taka sytuacja dotyczyła przede wszystkim województw wielkopolskiego i kujawsko pomorskiego, czyli regionów, w których grunty rolne w 2010 roku ceniono prawie o 60% drożej niż średnio w kraju. W opisywanym okresie zdecydowanie najszybciej wzrastały ceny gruntów w województwach podlaskim (o 14%) i śląskim (12%).

W odniesieniu do transakcji zawieranych przez Agencję Nieruchomości rolnych w 2010 roku nastąpiła pewna stabilizacja cen sprzedaży nieruchomości Zasobu.

Obok transakcji kupna-sprzedaży, ważny segment w rynkowym obrocie ziemią rolniczą zawsze stanowiła dzierżawa (czyli przejęcie gruntów w okresowe użytkowanie w zamian za określoną zapłatę). W Polsce ma ona długą tradycję i chociaż nie jest tak rozpowszechniona jak w innych krajach europejskich, to odgrywa coraz bardziej istotną rolę w stymulowaniu procesów koncentracji w rolnictwie.

W przypadku dzierżaw państwowych, analogicznie jak w roku poprzednim, zaznaczył się spadek ilości gruntów wydzierżawionych, przy dużym wzroście czynszu w nowo zawieranych

umowach (o około 33%). Powierzchnia gruntów znajdujących się w dzierżawie uległa zmniejszeniu o prawie 100 tys. ha, co przełożyło się na spadek liczby umów dzierżawy, w szczególności działek o małej powierzchni.

Wtórna restrukturyzacja dzierżaw, polegała przede wszystkim na wyłączeniu z większych obszarowo nieruchomości (powyżej 300 ha) gruntów do odrębnego zagospodarowania, zwłaszcza na potrzeby rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne.

W przypadku dzierżaw prywatnych, ze względu na częste nieformalne przekazywanie gruntów, informacje na temat skali tego zjawiska w obrocie międzysąsiedzkim wymagają odrębnych badań terenowych i na tym etapie analizy można oprzeć się wyłącznie na danych szacunkowych. Wynika z nich, że w 2010 roku, średnio w skali kraju, co piąte indywidualne gospodarstwo rolne użytkowało ziemię własną i dzierżawioną. Niezmiennie rzadko, natomiast, występowały sytuacje, w których gospodarstwa rodzinne funkcjonowały wyłącznie na bazie gruntów dzierżawionych (w odniesieniu do ogółu jednostek powyżej 1 ha UR było to około 1%).

W ujęciu przestrzennym dzierżawa ziemi była najbardziej rozpowszechniona na zachodnich i północnych terenach kraju, gdzie korzyści z tej formy użytkowania gruntów dokumentowała wieloletnia działalność Agencji Nieruchomości Rolnych.

Od czasu wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i objęcia naszego rolnictwa WPR, ceny czynszów dzierżawnych uległy znacznemu zwiększeniu. W latach 2005 - 2008 rosły one średnio o ponad 20% w skali roku. Jednak już w 2009 roku opisywany trend uległ zahamowaniu i średnia roczna opłata dzierżawy obniżyła się o około 3% w stosunku do poprzedniego okresu.

Na tle zaprezentowanych tendencji należy uznać, że rok 2010 charakteryzował się ogólną stabilnością w rynkowej opłacie dzierżawy ziemi, bowiem w porównaniu z ceną w 2009 roku jej wzrost wyniósł za ledwie niespełna 2%. W konsekwencji czynsz najmu ziemi relatywnie zmalał w stosunku do wielkości jednolitych

płatności obszarowych, co było powiązane z różnorodnością warunków ustalanych w nieformalnych umowach dzierżawy.

Obok rynkowego obrotu ziemią rolniczą zmiany właścicieli nieruchomości rolnych następują także w wyniku nierynkowego (głównie rodzinnego) przekazywania gruntów. W 2010 roku notariaty odnotowały ogółem około 66 tys. wpisów o nierynkowym przejęciu ziemi i było to tylko o 3% mniej niż w roku poprzednim. Trzeba jednak pamiętać, że w 2009 roku liczba takich transakcji uległa zmniejszeniu aż o 13% po okresie wyjątkowo częstych zmian właścicieli gruntów w trybie nierynkowym, jakie miały miejsce w 2008 roku.

W 2010 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najwięcej transakcji zaliczonych do nierynkowego obrotu ziemią łączyło się z przekazywaniem nieruchomości rolnych w obrębie rodziny (93%). Pozostałe umowy (około 7%) dotyczyły odstępowania nieruchomości gruntowej Państwu w zamian za wypłatę z KRUS. W ostatnim dziesięcioleciu taka forma wyzbywania się ziemi uległa znacznemu ograniczeniu (w 2000 roku obejmowała prawie 28% ogółu transakcji zmiany właściciela ziemi w obrocie nierynkowym). Współcześnie w tym trybie, zazwyczaj przejmowana jest ziemia od osób, które znalazły się w szczególnie trudnej sytuacji losowej (brak opieki na starość, samotność w chorobie, degradacja majątku produkcyjnego). W 2010 roku odnotowano około 4,5 tys. takich przypadków, tj. o 4% mniej niż w roku 2009, w którym ich liczba uległa zasadniczemu zmniejszeniu (o 45% w stosunku do 2008 roku). Uznać zatem należy, że przejmowanie ziemi rolników przez Państwo dotyczy coraz rzadszych przypadków, a większość właścicieli gospodarstwa wraz z zakończeniem okresu aktywności ekonomicznej tradycyjnie przepisuje ziemię w obrębie członków rodziny i powinowatych.

Od 1 maja 2016 r. rynek ziemi rolniczej w Polsce zostanie uwolniony w zakresie nabywania nieruchomości gruntowych bez zezwoleń przez obywateli i przedsiębiorców z krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej. Obecnie ciągle obowiązują odrębne regulacje prawne przy zakupie ziemi przez mieszkańców innych państw, przy czym istnieje szereg ułatwień w dokonywaniu takich transakcji, zwłaszcza w odniesieniu do osób pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Pomimo wielu udogodnień, w 2010 roku, podobnie jak w poprzednim okresie, nie zaobserwowano istotnego zwiększenia zainteresowania cudzoziemców zakupem ziemi rolniczej w Polsce. W 2010 r. liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była nieco mniejsza niż w 2009 r. (180 w 2010 r., gdy w 2009 r. było ich 195 – spadek o 8%). Natomiast bardziej zmniejszyła się powierzchnia związana z udzielonymi zezwoleniami (800 ha w 2010 r., 1 613 ha w 2009 r. – spadek o 50%). W konsekwencji średnio na jedno zezwolenie w 2010 r. przypadało 4 ha, podczas gdy w 2009 r. było to 8 ha.

Spośród 180 zezwoleń na zakup nieruchomości rolnych, 78 (o łącznej powierzchni 82 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast 102 (obejmujących obszar 718 ha) osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością areалу, na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem, na którego zgodę na zakup otrzymały osoby fizyczne. Dla porównania w 2009 r. areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 95% całej powierzchni, na jaką udzielono zezwoleń ogółem, natomiast w 2010 r. analogiczna powierzchnia wyniosła 90%.

W ramach 78 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 53 (obej-

mujące powierzchnię 69 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 102 zezwolenia (na 718 ha) jakie uzyskały osoby prawne, w całości otrzymali przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Z doświadczeń krajów, w których okresy przejściowe ograniczające zakup ziemi przez cudzoziemców uległy już zakończeniu (Czechy, Estonia) wynika, że otwarcie rynku ziemi dla obywateli innych państw nie uruchomiło zjawiska masowego wykupu gruntów przez cudzoziemców, ani nie przyczyniło się do dynamicznego wzrostu ich ceny.

Na tle sytuacji na rynku ziemi rolniczej w Polsce, w innych państwach Europy Środkowo-Wschodniej obrót ziemią rolniczą niezmiennie był w dużym stopniu zeterminowany zastosowanym modelem restytucji. Obok trudności z wyznaczeniem najbardziej korzystnych zasad godzących interesy właścicieli gruntów i ich rzeczywistych użytkowników, istotnym problemem większości z tych państw jest podejmowanie działań na rzecz poprawy produktywności rolnictwa, rekonstrukcji struktury agrarnej oraz usuwania barier organizacyjnych i ekonomicznych utrudniających modernizację gospodarstw.

Z kolei w poszczególnych państwach Unii Europejskiej sytuacja na rynku ziemi rolniczej wykazywała pewne podobieństwa z trendami obserwowanymi w Polsce. Dotyczyło to zwłaszcza tendencji polegającej na wzroście cen gruntów rolnych. W konsekwencji zaznaczyła się stopniowa konwergencja polegająca na wyrównywaniu poziomu cen ziemi w krajach UE. W przekonaniu obserwatorów obrotu nieruchomości rolnymi, w państwach Europy Zachodniej, podobnie jak i w Polsce, w ostatnich latach na rynek ziemi rolniczej znacząco oddziaływał globalny kryzys gospodarczy.

This report has been prepared under the implementation of Task 3, within topic VI entitled:

**“Changes in the socio-economic structure of the rural areas
as a competitive factor of rural areas”**

within the Multiannual Programme IERiGŻ-PIB

[Institute of Agricultural and Food Economics - National Research Institute]

on:

**“The competitiveness of Polish food economy
in the conditions of globalisation and European integration”**

SUMMARY

The situation on the agricultural land market in 2010 was different from that in the previous period only to a minor degree. However, in comparison with 2009, certain symptoms of revival were apparent, although they were relatively modest and did not equal the volume of trade on the land market that took place in the years 2006-2007, i.e. before the economic slowdown in Poland and the global crisis.

Already in 2008 the number of land purchase and sale agreements decreased by 5% in comparison with 2007. This trend was even more apparent in 2009, when the number of such transactions fell by another 12%. During this time, the factor that reduced the trade in agricultural land, as far as demand was concerned, was the increasing uncertainty in relation to the forecasts of the impact of the economic crisis on the situation of the agricultural markets and the drop in production profitability. In addition, some agricultural holdings (every twentieth on average) took part in land purchase transactions in the previous period and had to recoup the investment, while the general economic crisis delayed the expected profits and further returns on the productive assets.

As far as supply is concerned, obstacles that emerged to agricultural land sales were equally significant. Due to its peculiar nature, the land market is always strictly governed by the situation in local supply, as land cannot be transferred to a place where demand for it is the strongest.

Therefore, it is ultimately the willingness of land owners to sell their property that determines the degree of land trade. Such decisions are most frequently made during a good and stable economic situation, when the incentive is found in the possibility of changing the capital allocation to a more profitable one, for example due to an expansion in the field of activity, or undertaking a non-agricultural business activity.

It needs to be taken into consideration that putting land on the market is always a difficult decision for the owners, and it entails not only reducing or ceasing agricultural production, but, above all, relinquishing a safe and lucrative capital investment. Therefore, such intentions are characteristic of families that, for various reasons, need cash inflow.

In 2010 the number of purchase and sale agreements grew by 4% compared to the previous year, which is relatively insignificant. Nevertheless, it indicated a break from the unfavourable consequences of the economic slump of 2008-2009.

It needs to be stressed that the increase in land trade between 2009 and 2010 was recorded only in transactions between natural persons (by 6%), but in the case of legal persons it decreased by 3%. It did not have any major impact on the role of individual sectors of the land market in shaping territorial changes, and over 80% of them still took part within neighbour-to-neighbour trade.

In 2010 the Agricultural Property Agency was continuing the process of the privatisation of State agricultural property, and it can be considered to have had been past the halfway mark with full privatisation of the property included in the Agricultural Property Stock.

By the end of 2010, as a result of sales, free-of-charge transfer, and other forms of permanent management, the Agricultural Property Stock was reduced by 2,641 thous. ha, i.e. 55.7% of the total amount of land owned by the Agency.

In 2010, the sales plan was achieved 107% by selling 96.5 thous. ha. During this time, the number of public procurement procedures was increased by approx. 15 thousand compared to the previous year, and the area of land for sale in tender procedures by approx. 45 thousand ha. However, the market did not fully embrace the property on offer, and, in consequence, the sales scale was lower than in 2009. The poor effectiveness of public procurement for sales organised by the Agency remained constant both in respect of quantity and land area.

It needs to be emphasised that the policy of agricultural State-owned land management has defined sales as the priority course of action. It can be associated, e.g., with the fact that preferential conditions for land purchase aimed at enlarging and creating family holdings, as an element of State help for agriculture, can be used until the end of 2013.

Regardless of the obstacles the Agency encounters while selling land, its crucial role in reducing the imbalance between demand and supply on the land market needs to be underlined because differences in the volume of land trade in different regions show unequivocally that the highest number of transactions is still carried out in the regions with the land belonging to the Agricultural Property Stock of the State Treasury. It should be expected that due to the ban on selling land under re-privatisation reservations being lifted, the volume of land intended for sale is going to be increased, mainly in the Wielkopolskie and Kujawsko-Pomorskie Voivodeships.

In the current situation it is extremely important to remove all visible limitations on the pace of transformation of the land included in the Stock. It is not only about regulating the issues connected with re-privatisation but also about establishing land development plans and other legislative measures stimulating the privatisation of land within the Stock.

In 2010, compared to the previous years, the highest relative dynamism of growth in the number of market transactions was observed in the areas where, in relation to the total number of holdings in the area, the scale of the phenomenon was rather small. It refers primarily to the Świętokrzyskie Voivodeship (an increase in the number of transactions by 25% in comparison with 2009), and the Podkarpackie Voivodeship (by 16%). These are regions with the most dispersed land structure, and the increase in agricultural land sales is particularly welcome. Despite the increase in the volume of land sales in 2010, only every twenty-fifth holding was involved in land purchase and sale transactions in the said voivodeships. In the Zachodniopomorskie Voivodeship, on the other hand, characterised by an active land market, every eighth holding was involved in such transactions.

The decrease in demand on the land market in 2010 markedly hindered price growth. According to GUS [the Central Statistical Office] data for 2010, the average price of land in private trading was approx. PLN 18 thous., which is nearly 6% more than in the previous year. From the spatial perspective, trends concerning changes

in the market value of land were highly diversified. A slight increase, by approx. 4%, was observed in the land situated in areas where land prices were always comparatively steep in comparison with the national average. Such a situation was present primarily in the Wielkopolskie and Kujawsko-Pomorskie Voivodeships, i.e. the regions where agricultural land in 2010 was priced nearly 60% higher than the national average. In the period in question, land prices were definitively rising the fastest in the Podlaskie Voivodeship (by 14%) and in the Śląskie Voivodeship (by 12%).

In terms of the transactions carried out by the Agricultural Property Agency in 2010, there was a certain stabilisation in the selling prices of the property included in the Stock.

As well as purchase and sales transactions, an important sector in the agricultural land sales on the market was always lease (using land for a period of time in return for a lease fee). In Poland there is a long tradition of this, and, although it is not as common as in other European countries, it is playing an increasingly important role in stimulating agricultural concentration processes.

In the case of State leasing, analogically to the previous year, there was a decrease in the volume of land leased, along with a significant increase in lease fees in the agreements concluded (by approx. 33%). The area of land under lease decreased by nearly 100 thous. ha, which translated into a drop in the number of lease agreements, specifically of small plots of land.

Secondary lease restructurisation comprised principally separating land for special purposes out of larger estates (over 300 ha), especially earmarked for private farmers intending to extend their family holdings.

In the case of private leasing, due to more frequent informal land transfers, information on the scale of this phenomenon in neighbour-to-neighbour trade requires separate field studies, and, at this level of analysis, only estimates are available. They show that in 2010, on average, every fifth private agricultural holding in the country was using its own and leased land. Situations where family

holdings functioned exclusively on the basis of leased land were, however, extremely rare (in relation to the total number of units over 1 ha of agricultural land it was approx. 1%).

From the spatial perspective, land leasing was most popular in the Western and Northern areas of the country, where benefits from this form of land use were documented by a long-standing activity of the Agricultural Property Agency.

Since Poland's accession into the European Union and the inclusion of our agriculture into the CAP, lease fee amounts have markedly increased. Between 2005-2008 they were rising by over 20% in annual terms. However, already in 2009 the trend in question had stopped and the average annual lease fee decreased by approx. 3% compared to the previous period.

In view of the described trends it needs to be stated that 2010 was characterised by a general stability in lease fee prices on the market, as in comparison with 2009 it grew by almost 2%. As a consequence lease fees relatively dropped in relation to single area payments, which was connected with the diversity of conditions settled in non-formal lease agreements.

Apart from market trade, land ownership changes, also occur by means of non-market land transfers (mainly within families). In 2010 notary public's offices recorded a total of approx. 66 thous. entries on non-market land transfers and this constituted only 3% less than in the previous year. It must be kept in mind, however, that in 2009 the number of such transactions decreased by as much as 13%, after the period of particularly frequent changes in land ownership based on non-market transfers that took place in 2008.

In 2010, similarly to previous years, the bulk of non-market-based transactions involved transferring the estate within the family (93%). The remaining agreements (approx. 7%) concerned transferring land ownership to the State in return for a payment from KRUS (Agricultural Social Insurance Fund). During the last decade this form of land transfer has been substantially limited (in 2000 it com-

prised nearly 28% of total transactions involving a change of land ownership in non-market trade). Currently, this mode is usually used for transfers from people who have found themselves in a particularly difficult situation (lack of care in the case of the elderly, loneliness in the case of the ill, productive assets falling into disrepair). In 2010 approx. 4.5 thousand such cases were recorded, which is 4% less in comparison to 2009, when the number dropped considerably (by 45% compared to 2008). Therefore, it should be recognised that taking over farmers' land by the State is becoming increasingly rare, and most owners of agricultural holdings follow the tradition of giving the land to their family members or in-laws when they want to withdraw from economic activity.

As of 1 May 2016 the land market in Poland will become open to citizens and entrepreneurs from the European Economic Area and the Swiss Confederation, as far as licence-free land purchase is concerned. Currently, separate legal regulations for land purchase by citizens of other countries are still in place, while there is a number of mechanisms that facilitate such transactions, especially in relation to persons from the European Economic Area.

Despite many facilities, in 2010, similarly to the previous period, there has been no visible improvement in foreigners' interest in purchasing land in Poland. In 2010 the number of licences for land purchase issued by

the MSWiA [the Ministry of the Interior and Administration] to foreigners was slightly lower than in 2009 (180 in 2010, while there were 195 in 2009 – a drop of 8%). The land area related to the issued licences decreased even more (800 ha in 2010, 1 613 ha in 2009- a drop of 50%). As a consequence, on average there were 4 ha per licence in 2010, while in 2009 there were 8 ha.

From among 180 permits to purchase agricultural estate, 78 (with a total area of 82 ha) were granted to natural persons, whereas 102 (covering an area of 718 ha) to legal entities. This means that a significant disproportion between the size of area to which permits were granted to legal entities, and the size of area to which permits were granted to natural persons, was still maintained. For the sake of comparison, in 2009 the agricultural land area predicted for purchase by legal entities was 95% of the total area for which permits were granted, whereas in 2010 the equivalent area amounted to 90%.

Within the framework of 78 permits granted for the purchase of agricultural estate to natural persons, 53 (covering an area of 69 ha) were granted to foreigners, who were citizens of Member States of the EEA. In turn 102 permits (for 718 ha), which were obtained by legal persons were in their entirety received by entrepreneurs from EEA countries and the Swiss Confederation.

From the experience of countries in which the transition period limiting the purchase of land by foreigners have already ended (the Czech Republic, Estonia) it follows that the opening of the land market to citizens of other countries has not contributed to a dynamic increase in prices.

Against the background of the market for agricultural land in Poland, in other countries of the Middle-Eastern-Europe agricultural land trade has been constantly determined to a large extent by the restitution model applied. Apart from the difficulties with determining the most beneficial rules threatening the interests of the land owners and the real users, a significant problem in most of these countries is the undertaking of measures for the improvement in the productivity of agriculture, the reconstruction of land structure and the removal of organisational and economic barriers impeding the modernisation of farms.

In individual countries of the European Union, in turn, the situation on the agricultural land market has shown some similarities to the trends observed in Poland. This has mainly concerned the tendency consisting of increases of agricultural land prices. In consequence there has been a gradual convergence consisting of the levelling of the prices of land in the EU countries. According to observers of agricultural property trade, in the countries of Western Europe, as well as in Poland, in recent years the agricultural land market has been significantly affected by the global economic crisis.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE¹

Pomimo wyraźnego osłabienia koniunktury światowej i zaostrzającego się w wielu krajach kryzysu zadłużeniowego, w Polsce w 2011 r. utrzymywało się, początkowo wysokie lecz od III kwartału, słabnące tempo wzrostu gospodarczego. Nasza gospodarka jest co prawda odporna na zewnętrzne zaburzenia, ale nie całkowicie od nich odizolowana. Zmiany zachodzące w uwarunkowaniach zewnętrznych wpływają na nastroje inwestorów i konsumentów, system finansowy i obroty handlowe z zagranicą. Wprawdzie wpływ ten ujawnia się z pewnym opóźnieniem, ale już widać jego przejawy w spadającej dynamice produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej, słabnącym eksporcie, wahaniach kursu złotego i indeksów giełdowych, presji inflacyjnej.

W okresie styczeń-wrzesień 2011 r. PKB był o 4,4% większy niż przed rokiem, ale w IV kwartale wzrost prawdopodobnie nie przekroczy 3,5%. W rezultacie, w skali całego roku, może być nieznacznie wyższy od uzyskanego w 2010 r. (3,9%).

Głównym czynnikiem dynamizującym naszą gospodarkę pozostawał popyt krajowy – zarówno konsumpcyjny, jak i inwestycyjny. W ciągu trzech kwartałów 2011 r., w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku, spożycie indywidualne wzrosło o 3,4%, wobec 3,2% w całym 2010 r. Popyt konsumpcyjny kształtował się w warunkach umiarkowanego przyrostu liczby osób aktywnych zawodowo, stagnacji wynagrodzeń realnych w gospodarce narodowej i świadczeń społecznych, a także ograniczonego zapotrzebowania gospodarstw domowych na kredyty bankowe.

W okresie styczeń-październik 2011 r. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było o 3,5% większe niż przed rokiem, a stopa bezrobocia w końcu października wyniosła 11,8%, wobec 11,5% w październiku 2010 r. Przeciętne realne wynagrodzenie w tym sektorze zwiększyło się w ciągu dziesięciu miesięcy o 1,1%, a siła nabywcza emerytur i rent pracowniczych o 0,2%.

Zwraca uwagę ujemna dynamika zadłużenia gospodarstw domowych

z tytułu kredytów konsumpcyjnych. Po serii podwyżek stóp procentowych, na skutek drożejącego i trudno dostępnego kredytu, zadłużenie to w końcu października było realnie o około 6% mniejsze niż rok temu.

Mimo uwarunkowań ograniczających konsumpcję, sprzedaż detaliczna liczona w cenach stałych, zwiększyła się w okresie dziesięciu miesięcy 2011 roku o 7,9%.

Po dwuletniej zapaści ożywiła się aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych, czemu sprzyjała bardzo dobra sytuacja finansowa firm, które w ciągu dziesięciu miesięcy wypracowały wynik finansowy netto realnie o 10% większy niż rok wcześniej. W okresie styczeń-wrzesień 2011 r. nakłady brutto na środki trwałe były o 7,3% większe niż w analogicznym okresie 2010 r., czego nie notowano od połowy 2008 r. Badania koniunktury wskazują jednak na perspektywę ograniczonego popytu inwestycyjnego, co wynika z niepewności dotyczącej przyszłej sytuacji gospodarczej na świecie. Od dłuższego czasu na niskim poziomie kształtuje się wartość kosztorysowa noworozpoczynanych inwestycji.

W okresie styczeń-październik 2011 roku produkcja sprzedana przemysłu zwiększyła się o 7,6%, w tym artykułów spożywczych o 5,3%. W krótkim i średnim terminie, negatywnym sygnałem dla perspektyw kształtowania się dynamiki całego przemysłu jest spadek zamówień zagranicznych, związany ze spowolnieniem gospodarczym w krajach UE, szczególnie w Niemczech i we Francji.

W ciągu dziesięciu miesięcy produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 17,2%, ale jej dynamika, podobnie jak przemysłu, w III kwartale i w październiku była mniejsza niż w I półroczu.

W warunkach ograniczonego popytu importowego naszych głównych partnerów handlowych, słabło tempo wymiany towarowej z zagranicą. W okresie trzech kwartałów 2011 r. eksport liczony w euro był o 13,9%

większy niż rok wcześniej, a import o 14,1%. Ujemne saldo obrotów wyniosło 10,5 mld euro, ale saldo w wymianie produktów rolno-spożywczych było tradycyjnie dodatnie (1,8 mld euro).

Wzrost nierównowagi handlowej wpłynął na znaczące powiększenie się deficytu obrotów bieżących bilansu płatniczego, którego relacja do PKB, po dziewięciu miesiącach, wyniosła ponad 5%, wobec 4,3% rok temu. Szybkie pogarszanie się tej relacji świadczy o wzroście nierównowagi zewnętrznej kraju i powiększaniu się uzależnienia od dopływu kapitału zagranicznego, co w warunkach poważnych zaburzeń na światowych rynkach finansowych może budzić zaniepokojenie.

W ciągu całego roku na podwyższonym poziomie utrzymywała się inflacja. W październiku br. dwunastomiesięczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 4,3%, wobec 2,8% przed rokiem, przekraczając górną granicę celu inflacyjnego (3,5%), określoną decyzją Rady Polityki Pieniężnej i nie spełniając kryterium wyznaczonego przepisami traktatu z Maastricht. Przyczyną tego były głównie podwyżki cen energii oraz wprowadzone od początku roku zmiany stawek VAT. Istotnym czynnikiem inflacyjnym stała się też deprecjacja złotego, który mimo serii podwyżek stóp procentowych – przeprowadzonych w ramach cyklu zacieśnienia polityki pieniężnej – w listopadzie 2011 roku, w horyzoncie dwunastu miesięcy, tracił na wartości do euro i dolara ponad 12%. Żywność, w październiku 2011 roku, była droższa o 3,9% niż rok temu, a jej ceny w dalszych miesiącach, ponownie mogą stać się czynnikiem zwiększającym napięcia inflacyjne, ze względu na duży udział w dostawach rynkowych artykułów pochodzących z importu.

Utrzymywał się wysoki poziom cen niektórych produktów roślinnych. W październiku 2011 roku, w skupie za żyto płacono o 41% więcej niż w październiku 2010 r., a za pszenicę

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

o 9% więcej, ale ziemniaki na targowiskach staniały o 42%. Produkty zwierzęce nadal były droższe niż rok temu. Bydło o 32%, trzoda chlewna o 31%, drób o 23%, mleko o 10%.

Pozostający na rekordowo niskim poziomie złoty wywierał negatywny wpływ na sytuację finansów publicznych, a zwłaszcza na wielkość zagranicznego zadłużenia, nominowanego w walutach obcych. Prognozy Ministerstwa Finansów wskazują, co prawda, na możliwość obniżenia relacji deficytu sektora instytucji rządowych i samorządowych do PKB (według metodologii unijnej ESA '95) z 7,9% w 2010 r. do 5,6% w 2011 r., a długu publicznego z 54,9% do 54,5%, ale przełamanie wieloletniego

trendu powiększającej się zapaści finansów publicznych wymaga obecnie bardzo kosztownych działań interwencyjnych ze strony NBP i zależeć będzie od stopnia dewaluacji złotego w końcu bieżącego roku.

W 2012 r. na wroście gospodarczym Polski zaciąży głębokie spowolnienie lub nawet, coraz bardziej realna, recesja w strefie euro, będąca konsekwencją pogłębiającego się kryzysu finansowego. Nasz PKB może być tylko o 2,5% większy niż w 2011 r. Wolniej niż w 2011 roku będzie rosło zarówno spożycie, jak i nakłady brutto na środki trwałe. Szczególnie niepokojące może być ponowne ograniczenie działalności inwestycyjnej przez przedsiębiorstwa przemysłu przetwórczego,

prowadzące do pogorszenia konkurencyjności oferty towarowej i dalszego osłabienia dynamiki eksportu. Wzrost podtrzymywać mogą inwestycje infrastrukturalne, wspierane środkami pomocowymi UE.

Czynnikami ryzyka dla stabilizacji inflacji na poziomie nie przekraczającym 3%, będą – obok słabego złotego – drożejące na rynkach światowych surowce, zwłaszcza energetyczne, a także obserwowane, od dłuższego czasu wysokie ceny producentów, które z pewnym opóźnieniem przełożą się na ceny dóbr konsumpcyjnych. W kierunku ograniczenia inflacji może natomiast oddziaływać osłabienie wzrostu gospodarczego, skutkujące niższą presją popytową.

II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

2.1. Uwarunkowania prawne

W 2010 roku niezmiennie, podstawowym aktem prawnym odnoszącym się bezpośrednio do obrotu nieruchomościami rolnymi, była obowiązująca od siedmiu lat, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. W swoich zamierzeniach jej ustanowienie miało oddziaływać poprzez instrumenty prawne na przyspieszenie koncentracji ziemi i poprawę struktury agrarnej. W tym celu znacząco rozszerzono zakres działalności Agencji Nieruchomości Rolnej, która wcześniej zajmowała się wyłącznie zagospodarowaniem gruntów Zasobu Skarbu Państwa utworzonych po likwidacji pegeerów, spółdzielni powstałych na bazie gruntów państwowego funduszu ziemi itp. W świetle nowoprzyjętych przepisów Agencja uzyskała prawo pierwokupu gruntów rolnych (w przypadku wystawienia ich na sprzedaż) oraz wykupu nieruchomości rolnych (gdy przenoszona jest ich własność w inny sposób niż poprzez sprzedaż). Z tej zasady zostały wyłączone sytuacje, gdy ziemię nabywa jej dotychczasowy dzierżawca, następuje jej przejęcie na rzecz osoby bliskiej zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Z prawa pierwokupu przez Agencję zostały wyłączone także te transakcje, w wyniku których następowało powiększenie gospodarstwa do powierzchni nie większej niż 300

ha UR. Ustawa uściśliła bowiem definicję rolnika indywidualnego oraz gospodarstwa rodzinnego wiążąc te pojęcia z powierzchnią prowadzonego osobiście gospodarstwa, którego górną granicę ustalono na 300 ha UR. W przekonaniu ustawodawcy taki zapis zabezpieczał interesy rolników przy zakupie ziemi, ponieważ przeciwdziałał nadmiernej koncentracji gruntów. Podobnemu celowi służyło także ograniczenie nabywania gruntów z Zasobu Skarbu Państwa, wyznaczające limit obszarowy dla potencjalnych nabywców, w efekcie którego docelowo mogli oni zakupić tylko tyle ziemi, by łącznie posiadana nieruchomość nie przekroczyła 500 ha UR.

W praktyce ingerencja Agencji Nieruchomości Rolnej na rynku prywatnym miała charakter marginalny, ponieważ strukturę obszarową indywidualnego rolnictwa cechuje znaczne rozdrobnienie, a obrót gruntami rolnymi w większości dotyczy stosunkowo niewielkich obszarów. W konsekwencji Agencja rzadko miała podstawy do korzystania z prawa pierwokupu, a konieczność stałego monitoringu obrotu ziemią pomiędzy osobami fizycznymi była dużym i mało efektywnym obciążeniem. W związku z tym od szeregu lat postulowano by z obowiązku kontroli prywatnego obrotu ziemią wyłączyć jednostki o niewielkim areale i od

lipca 2010 roku w drodze nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prawo pierwokupu i wykupu ograniczono do powierzchni przekraczającej 5 ha.

Uwzględniając fakt, że 90% polskich gospodarstw rolnych funkcjonuje na bazie gruntów dziedziczonych przez kolejne pokolenie w rodzinie, obowiązujące reguły prawne dotyczące prywatnego sektora obrotu gruntami rolnymi są zawarte głównie w przepisach kodeksu cywilnego. Odrębny segment rynku ziemi, niezmiennie, wyznaczają zasady dotyczące zagospodarowania gruntów Zasobu Skarbu Państwa. W tym przypadku Agencja Nieruchomości Rolnych stosuje ściśle określone procedury zarówno odnośnie przygotowania gruntów wystawianych do zbytu (ich wycena) jak i organizacji ich upłynnienia (przetargi ograniczone i nieograniczone), a także wyboru formy przekazania (sprzedaż, dzierżawa, użytkowanie nieodpłatne).

Stosowane w ostatnich latach procedury prawne przede wszystkim wspomagały działalność Agencji na rzecz trwałego zagospodarowania gruntów Zasobu, przy czym preferowana była ich sprzedaż dotychczasowym dzierżawcom oraz rolnikom indywidualnym. Za takim ukierun-

kowaniem prac Agencji przemawiała zarówno konieczność realizacji zapisów ustawowych w zakresie poprawy struktury agrarnej, jak i presja zwiększania wpływów do budżetu państwa oraz ochrona przed wykupem ziemi przez cudzoziemców, ponieważ już od 2016 roku, w myśl ustanowionych przepisów, będą oni równoprawnym z polskim rolnikiem kontrahentem na rynku ziemi rolniczej.

Przy ocenie wpływu uwarunkowań prawnych na sytuację na rynku ziemi rolniczej należy także brać pod uwagę to, że z racji zróżnicowanych funkcji posiadanych gruntów (produkcyjne, kapitałowe, rezydencyjne) na obrót nieruchomościami rolnymi oddziałują wszelkie przepisy (a zwłaszcza ich zmiany) odnoszące się do statusu prawnego ich właścicieli (przepisy podatkowe, emerytalno-rentowe itp.).

2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Rok 2010 był kolejnym okresem, w którym na sytuację na rynku ziemi rolniczej oddziaływały skutki spowolnienia gospodarczego związanego z globalnym kryzysem. Uwzględniając fakt, że obrót ziemią rolniczą jest przede wszystkim zdeterminowany skłonnością właścicieli gruntów do ich zbywania oraz presją popytową ze strony osób planujących zakup ziemi, należy podkreślić wpływ czynników makroekonomicznych na rozpowszechnienie takich postaw. W tym kontekście od strony podażowej istotną rolę odgrywają pozaprodukcyjne funkcje posiadanej ziemi, która jest traktowana jako zabezpieczenie materialnego bytu rodziny na ewentualność utraty innych źródeł dochodów. W okresach dobrej koniunktury gospodarczej, chłonnego i stabilnego rynku pracy, właściciele gospodarstw utrzymujący się głównie z zajęć nierolniczych zazwyczaj są bardziej skłonni niż w okresie stagnacji lub recesji, do wyzbywania się przynajmniej części posiadanych gruntów, bowiem bezpieczna i często ekonomicznie uzasadniona staje się alokacja uzyskanych tą drogą środków w rozszerzenie prowadzonej działalności biznesowej, doksztalcenie zawodowe itp.

Od strony popytowej wpływ uwarunkowań ekonomicznych określają czynniki motywujące do zakupu zie-

mi. W odniesieniu do grupy rolników istotne są zarówno przewidywane korzyści z tytułu rozszerzenia skali produkcji, jak i dostęp do środków umożliwiających inwestycje produkcyjne. W polskich warunkach rozdrobnienia agrarnego zazwyczaj w pierwszym rzędzie są to inwestycje w ziemię.

W opisywanym okresie tak od strony popytowej, jak i podażowej zaznaczyły się ograniczenia w zainteresowaniu zmianą stanu posiadania. W odniesieniu do potencjalnych zbywców ziemi było to przede wszystkim poczucie niestabilności w odniesieniu do ogólnej sytuacji gospodarczej, w tym pogorszenie, w stosunku do lat sprzed światowego kryzysu, sytuacji na rynku pracy, niepewność korzyści ze zmiany kierunku aktywności ekonomicznej, bądź rozszerzenia prowadzonej nierolniczej działalności gospodarczej. Dla rodzin utrzymujących się głównie z najmniej pracy zarobkowej była to obawa przed jej utratą, a w takich sytuacjach posiadane grunty nabierają ważnego znaczenia w zabezpieczeniu podstawowych potrzeb bytowych. Ponadto w niestabilnej sytuacji gospodarczej ziemia zyskuje na wartości jako gwarantowana lokata kapitałowa.

Z kolei od strony popytowej na zmniejszenie obrotu ziemią rolniczą oddziaływało nie tylko spowolnienie w rozwoju gospodarczym i zjawiska dekonunktury w rolnictwie, ale także bariery finansowe, na jakie napotykać zaczęli potencjalni nabywcy ziemi. Ponadto część gospodarstw (średnio co dwudzieste) brało udział w transakcjach kupna ziemi w poprzednim okresie (głównie w latach 2006-2007) i musiało tę inwestycję spożytkować, tymczasem ogólne osłabienie gospodarcze opóźniało spodziewane profity i dalsze pomnażanie majątku produkcyjnego.

Obok uwarunkowań odnoszących się bezpośrednio do sektora rolnego na sytuację na rynku ziemi w ostatnim okresie coraz silniej oddziaływała presja od strony potrzeb pozostałych gałęzi produkcji, co było powiązane przede wszystkim z ekspansją budownictwa mieszkaniowego w większym otoczeniu dużych aglomeracji oraz z rozwojem infrastruktury trans-

portowej, którą stymulowały pozyskiwane na ten cel środki finansowe z programów UE.

2.3. Uwarunkowania społeczne

Sytuację na rynku ziemi rolniczej kształtują nie tylko relacje pomiędzy podażą a popytem na ziemię, ale przynajmniej pośrednio jest ona uzależniona od tego, jak znaczącą rolę w gospodarowaniu gruntami odgrywa obrót nierolniczy – wynikający ze zobowiązań rodzinnych, spadkobrania, przejmowania gospodarstw przez następców. W odniesieniu do właścicieli gospodarstw indywidualnych, ich sytuacja rodzinna, plany zawodowe dorastających dzieci, stosunek młodego pokolenia do ojcowizny, respektowanie zwyczajów spadkowych, w dużym stopniu decydują o tym, czy ziemia staje się przedmiotem transakcji rynkowych, czy też zmiany w jej użytkowaniu podlegają głównie procedurom dziedziczenia działom rodzinnym i darowiznom. Biorąc pod uwagę fakt, że 90% gospodarstw indywidualnych w Polsce funkcjonuje przede wszystkim na bazie ziemi przejętej w użytkowanie na zasadzie schedy rodzinnej należy uwzględnić, że wszelkie decyzje odnoszące się do planów zmiany w posiadaniu własności gruntowej są podejmowane w obrębie rodziny. Taka sytuacja dotyczy zwłaszcza przypadków zbywania gruntów, co zawsze wiąże się ze zmniejszeniem posiadanych zasobów majątkowych. Zatem obok sytuacji biznesowych motywujących takie posunięcia perspektywą pomnożenia posiadanego majątku w dziedzinach pozarolniczych, czynnikami zmian mogą być sytuacje losowe, bądź potrzeby finansowe członków rodziny. Trzeba podkreślić, że w znikomym stopniu na rynkowy obrót ziemią rolniczą oddziałuje brak następców w gospodarstwie. Od wielu lat utrzymuje się on na podobnym poziomie i dotyczy niespełna 8% z ogółu gospodarstw indywidualnych, a większość naturalnych spadkobierców nawet, gdy nie wiążą swojej przyszłej aktywności ekonomicznej z działalnością rolniczą nie zrzeka się przynależnej zwyczajowo schedy, zwłaszcza w czasach gdy ze względu na uwarunkowania makroekonomiczne stanowi ona najbardziej bezpieczną lokatę kapitału.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

3.1. Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych

Proces prywatyzacji w odniesieniu do byłego państwowego mienia rolnego, w tym gruntów rolniczych, prowadzony jest od 1992 roku przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR)². Agencja jest państwową osobą prawną, instytucją powierniczą, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w jego imieniu. Przekazane Agencji dobra stanowią wydzieloną część mienia Skarbu Państwa i tworzą Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W składzie Zasobu mieści się była własność likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej³ (pgr) wraz ze zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące majątek Skarbu Państwa, np. z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ).

ANR odgrywa istotną rolę w procesie uruchomienia obrotu ziemią rolną, w szczególności rynku dzierżaw rolniczych w Polsce i zdynamizowania sprzedaży nieruchomości rolnych będących własnością Skarbu Państwa. ANR realizuje proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, dzierżawę i nieodpłatne przekazanie gruntów uprawnionym podmiotom. Od 2003 roku wraz z wejściem w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ANR stała się również uczestnikiem prywatnego rynku ziemi rolniczej, mogąc nabywać nieruchomości rolne od prywatnych właścicieli w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych.

Agencja działa na zasadach samofinansowania. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań pokrywane są z przychodów uzyskiwanych z rozdysonowania i gospodarowania powierzonym majątkiem Zasobu. Różnica między wpływami a kosztami odprowadzana jest corocznie do budżetu państwa. W 2010 r. wpływy z prywatyzacji wynosiły 2,1 mld zł, przy koszcie funkcjonowania Agencji 141 mln zł. Większość ponad 1,2 mld zł (71%) z wydatków ANR

to przekazy zewnątrzne do budżetu państwa i na Fundusz Rekompensacyjny utworzony dla zadośćuczynienia roszczeń zabużan.

Podstawowym zadaniem ANR jest prywatyzacja przejętego majątku w sposób trwały (sprzedaż, nieodpłatne przekazanie, wniesienie aportem do spółki) lub nietrwały (dzierżawa). Inne działania, realizowane w sposób ciągły, to restrukturyzacja wielkoobszarowych dzierżaw, nabywanie nieruchomości na rynku prywatnym w celu realizacji zadań ustawowych związanych z kształtowaniem struktury agrarnej rolnictwa, głównie poprzez sprzedaż gruntów rolnikom indywidualnym.

Także w innych państwach UE działają instytucje, które realizują podobne cele jak Agencja Nieruchomości Rolnej w Polsce. We Francji są to Spółki Urzędzeń i Osadnictwa Rolnego (SAFER), we Włoszech Enti di Sviluppo Agrario (ESA), w Hiszpanii – Instytut Reformy Rolnej i Rozwoju Rolnictwa (IRYDA), w Niemczech – Spółki wyceny i zarządzania gruntami (BVVG), w Holandii – od 01.08.2009 RVOB – Zarządzanie nieruchomościami i Rozwój Regionalny, w Danii – Departament Struktur Rolnictwa i Rybołówstwa (SLF), a w Belgii dwa stowarzyszenia zarządzania gruntami (VLM i OWDR).

Doświadczenia tych krajów, a zwłaszcza Francji i Niemiec, na których częściowo wzorowano utworzenie Agencji oraz zmianę zakresu jej zadań, które zostały wprowadzone ustawą z 2003 r., potwierdzają celowość i skuteczność istnienia instytucjonalizowanej, bezpośredniej regulacji rynku ziemi rolniczej, prowadzonej przez państwo. Grunty z Zasobu poza wspieraniem przemian agrarnych oddziałują na rozwój inwestycji w Polsce poprzez bezpośrednią sprzedaż inwestorom lub współpracę ANR z Państwową Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych oraz sprzedaż gruntów podmiotom zarządzającym specjalnymi strefami ekonomicznymi. Agencja poprzez nieodpłatne przekazywanie gruntów wspiera również

rozwój wybranych rodzajów inwestycji realizowanych przez samorządy. W roku 2010 ANR przekazała im nieodpłatnie ponad 1,7 tys. ha (do końca 2010 r. łącznie ponad 52 tys. ha) gruntów Zasobu na realizację inwestycji infrastrukturalnych np.: drogi, mosty, zaopatrzenie w wodę, ochronę zdrowia i urządzenia użyteczności publicznej. Zaopatrzenie samorządów w grunty Skarbu Państwa niewątpliwie jest bardzo dużą pomocą ze strony ANR dla społeczności lokalnych i budżetów samorządów, które nie muszą wydawać własnych środków na zakup gruntów pod inwestycje gminne.

Aktualnie Agencja koncentruje się głównie na przyspieszeniu tempa sprzedaży nieruchomości pozostających w jej dyspozycji, w której restrukturyzacji dzierżawionych większych obszarowo nieruchomości, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad nieruchomościami pozostającymi w dzierżawie i maksymalizacji wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W 2010 ANR kontynuowała przegląd gruntów Zasobu, które mogą być w przyszłości zagospodarowane na cele inwestycyjne. Należy podkreślić, że takie działania odgrywają istotną rolę w kształtowaniu przychodów z prywatyzacji. Przegląd dotyczył nieruchomości rolnych i nierolnych. W tym zakresie podjęto intensywne działania marketingowe i promocyjne przygotowując odpowiednią ofertę ANR. W ostatnich latach priorytetem w działaniach ANR jest maksymalizacja dochodów z prywatyzacji i redukcja kosztów działalności, co narzucają coroczne założenia ustawy budżetowej.

W efekcie w 2010 r. głównym celem Agencji było trwałe (tj. poprzez sprzedaż) zagospodarowanie pozostałych jeszcze w jej dyspozycji nieruchomości rolnych. Zwiększeniu

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

³ Państwowe Gospodarstwa Rolne zostały utworzone 1 stycznia 1949 z Państwowych Nieruchomości Ziemskich, Państwowych Zakładów Hodowli Koni i Państwowych Zakładów Hodowli Roślin, a w 1976 r. zostały nazwane Państwowymi Przedsiębiorstwami Gospodarki Rolnej. W niektórych województwach, takich jak dawne szczecińskie, koszalińskie, słupskie, gdańskie i elbląskie, należąca do nich ziemia zajmowała ponad 50% powierzchni znajdujących się tam użytków rolnych.

dochodów z zagospodarowania gruntów Zasobu służyły również zmiany w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi ograniczające nieodpłatne przekazywanie gruntów jednostkom samorządu terytorialnego. Obecnie takie przekazanie jest możliwe jedynie na cele przeciwpowodziowe i odbudowę obiektów zniszczonych w wyniku niekorzystnych działań pogodowych. W odniesieniu do celów związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych utrzymano możliwość przekazania gruntów na budowę wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz na urządzenia sanitarne, wysypiska i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochronę zdrowia, pomoc społeczną, edukację publiczną, kulturę i kulturę fizyczną.

Zlikwidowano również możliwość przekazywania gruntów Zasobu aportem do spółek innych niż spółki hodowli roślin uprawnych oraz hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, których prawa z akcji lub udziałów wykonuje Agencja. Ponadto rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi uszczegółowiono warunki sprzedaży ziemi z Zasobu na raty, określono stawki szacunkowe wartości gruntów (również w innych niż pieniądze miernikach) oraz wysokość oprocentowania należności odroczonej lub rozłożonej na raty.

Należy również dodać, że w 2010 roku Premier RP i Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi cofnęli obowiązujący od 1997 roku zakaz sprzedaży gruntów objętych zastrzeżeniami repywatyzacyjnymi zgłoszonymi do nieruchomości Zasobu, dotyczący około 500 tys. ha gruntów położonych głównie na terenie województwa wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego. W związku z tym Agencja rozpoczęła proces przygotowywania takich nieruchomości do sprzedaży.

Obok nowych ustaleń prawnych odnoszących się do rozdysponowania gruntów Zasobu usprawniono również pracę Agencji poprzez zwolnienie jej z ustawowego obowiązku kontroli nad całym prywatnym obrotem ziemią rolniczą. W wyniku nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

ograniczono prawo pierwokupu wykupu ziemi przez Agencję do nieruchomości większych niż 5 ha.

Pomimo wprowadzonych zmian w zasadach działalności Agencji, w 2010 jej aktywność w zakresie przyspieszenia prywatyzacji w dalszym ciągu napotykała na szereg trudności. Wśród obowiązujących uwarunkowań prawnych wymienić tu należy przede wszystkim ograniczenie sprzedaży nieruchomości Zasobu wynikające z art. 28 a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, brak obowiązujący planów zagospodarowania lub wielokierunkowość przeznaczenia nieruchomości w planach i studiach.

Taka sytuacja występuje w wielu gminach, praktyka konstruowania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zazwyczaj polega na określaniu wielokierunkowych funkcji terenów obecnie rolnych, bez wskazania szczegółowej lokalizacji dla różnych wariantów ich wykorzystania, co ogranicza sprzedaż gruntów Zasobu i utrudnia w znacznym stopniu identyfikację obszaru, który może być w przyszłości przeznaczony na cele rolne.

Obok wymienionych czynników, które osłabiają obrót gruntami rolnymi będącymi w zarządzaniu Agencji Nieruchomości Rolnych, niezmiennie zależy on od możliwości finansowych potencjalnych nabywców. Chociaż według analityków w 2010 roku wskaźnik relacji cen (nożyce cen) produktów rolniczych w stosunku do kosztów zakupu środków był korzystny i wynosił 108,6%, to utrudnieniem były zaostrzone kryteria banków przy przyznawaniu kredytów inwestycyjnych i brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W tym kontekście wyniki działalności Agencji w 2010 roku były efektem konsekwentnie prowadzonych prac na rzecz trwałego zagospodarowania gruntów oraz determinacji rolników w dążeniach do powiększania powierzchni upraw.

Wśród czynników ograniczających działalność Agencji w zakresie ustawowego obowiązku przedsięwzięć na rzecz poprawy struktury agrarnej uwzględnić trzeba także trudności

z odzyskiwaniem nieruchomości od byłych dzierżawców oraz innych bezumownych użytkowników. Wymaga to najczęściej długoletnich przewodów sądowych, co również działa na korzyść pozwanych, bowiem w tym czasie nie tylko czerpią profity z tytułu uzyskiwanej produkcji rolniczej, ale również z dopłat bezpośrednich. W 2010 roku w bezumownym użytkowaniu znajdowało się około 25 tys. ha gruntów pochodzących z Zasobu.

Innego rodzaju problemem jest zagospodarowanie gruntów trudno zbywalnych. Taka sytuacja dotyczy około 314 tys. ha, z czego 209 tys. ha to ziemie nadające się na cele rolnicze, a około 34 tys. ha pod zalesienie. Wymienione nieruchomości cechuje zazwyczaj duże rozdrobnienie (540 tys. działek o średniej powierzchni 0,5 ha) oraz inne niekorzystne cechy (nieuregulowane stosunki wodne, zakamienienie, położenie na skarpach, urwiskach, między wałami przeciwpowodziowymi). Przygotowanie tej ziemi do sprzedaży często wymaga znacznych nakładów pracy, uregulowania stanu geodezyjno-prawnego. Wszystkie te czynności wiążą się z ponoszeniem kosztów. Ograniczeniem w skali sprzedaży gruntów z Zasobu jest również przepis określający, że sprzedaż nieruchomości przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej transakcji łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy (łącznie z jego gruntami) nie przekroczy 500 ha. W praktyce jeśli zainteresowany posiada własnych 400 ha, może nabyć od ANR tylko 100 ha UR. Przepis ten ogranicza sprzedaż ziemi większym przedsiębiorcom rolnym. Agencja szacuje, że w związku z omawianym przepisem nie może być przedmiotem sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców około 200 tys. ha gruntów.

Inny problem to niejednoznaczność przepisów dotyczących zasad obowiązujących przy przetargach ograniczonych. W zamierzeniach, podstawową grupą, do której kierowane są grunty rolne zbywane w tej formie, są rolnicy powiększający posiadane w danej gminie gospodarstwa rodzinne. Jednak kryteria, jakie należy spełnić, aby zostać zakwalifikowanym do tej grupy są na tyle nieprecyzyjne, że umożliwiają zakup lub dzierżawę ziemi przez osoby wywodzące się spoza rolnictwa.

3.2. Rozdysponowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy ziemi z Zasobu Skarbu Państwa jest ogólnodostępny przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny sprzedaży ziemi lub czynszu dzierżawnego. Istnieje również możliwość organizowania przetargów ofert piśmennych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

Agencja przeprowadza także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, przez co może preferować określoną grupę kontrahentów. Przetargi tego typu organizowane są niemal wyłącznie dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwo do powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych UR (tyle według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wynosi norma obszarowa dla gospodarstwa rodzinnego). Tryb ten stosowany jest przez ANR m.in. w odniesieniu do nieruchomości nabytych na rynku prywatnym na podstawie prawa pierwokupu lub wykupu.

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

- byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.,
- spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r.,
- dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat,
- zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

W przypadku dzierżawy tryb bezprzetargowy, stosowany jest m.in. przy przedłużaniu umów z dotychczasowymi

wymi dzierżawcami oraz przy wydzierżawianiu nieruchomości na rzecz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa utworzonych przez Agencję.

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

W 2010 r. sprzedaż nieruchomości rolnych Zasobu następować mogła na warunkach preferencyjnych, z rozłożeniem płatności na raty, przy czym pierwsza wpłata płatna jeszcze przed zawarciem umowy musiała stanowić co najmniej 20% ceny. Pozostała należność mogła być rozłożona na raty na okres do 15 lat, przy oprocentowaniu zróżnicowanym w zależności od rodzaju transakcji (od 4 do 5,49%). Takie zasady dotyczyły wyłącznie nieruchomości przeznaczonych na cele rolnicze.

Rozpoczynając prywatyzację na początku lat 90 Agencja przejęła do Zasobu 4,7 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,8 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha. Oprócz nieruchomości obszarowych Agencja weszła w posiadanie majątku trwałego i obrotowego o wartości około 8 633 mln zł oraz około 334 tys. mieszkań. Agencja przejęła również około 2 mld zł zobowiązań i 193 tys. osób zatrudnionych. Proces przejmowania dóbr zakończył się 30.06.2000 r.

Do końca 2010 r. z przejętych do Zasobu 4,7 mln ha, ANR rozdysponowała w sposób trwały 53% gruntów, czyli ponad 2,5 mln ha, w tym poprzez sprzedaż ponad 2 mln ha. W Zasobie wg stanu na 31.12.2010 r. pozostawało około 2,1 mln ha, w tym większość z tych gruntów 1,58 mln ha znajdowała się w dzierżawie.

Do rozdysponowania pozostawało około 314 tys. ha. W ewidencji Zasobu znajdowało się około 90 tys. ha „gruntów obcych” tj. jezior, do których stosuje się przepisy o wodach płynących. Nieruchomości te na mocy ustawy Prawo wodne przeszły w trwały zarząd głównie do regionalnych zarządów gospodarki wodnej i marszałków województw. ANR przekazuje je sukcesywnie na mocy stosownych decyzji ww. uprawnionym podmiotom.

Efektom prowadzonych przez Agencję przekształceń, była również zmiana udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce, poprzez uruchomienie rynku państwowej ziemi i działania na rzecz wzrostu średniej powierzchni gospodarstw rolnych. Dzierżawa gruntów od ANR jak i ich nabywanie służyły głównie powiększaniu powierzchni użytków rolnych, przy czym proces transferu ziemi był zróżnicowany terytorialnie. Wiązało się to z położeniem ziemi przejętej przez ANR, głównie na terenie zachodniej i północnej Polski (mapka 1.). Agencja rozpoczynając prywatyzację największej części gruntów przejęła do Zasobu na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Stosunkowo niewielki areal przejęty został na terenie woj. świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego.

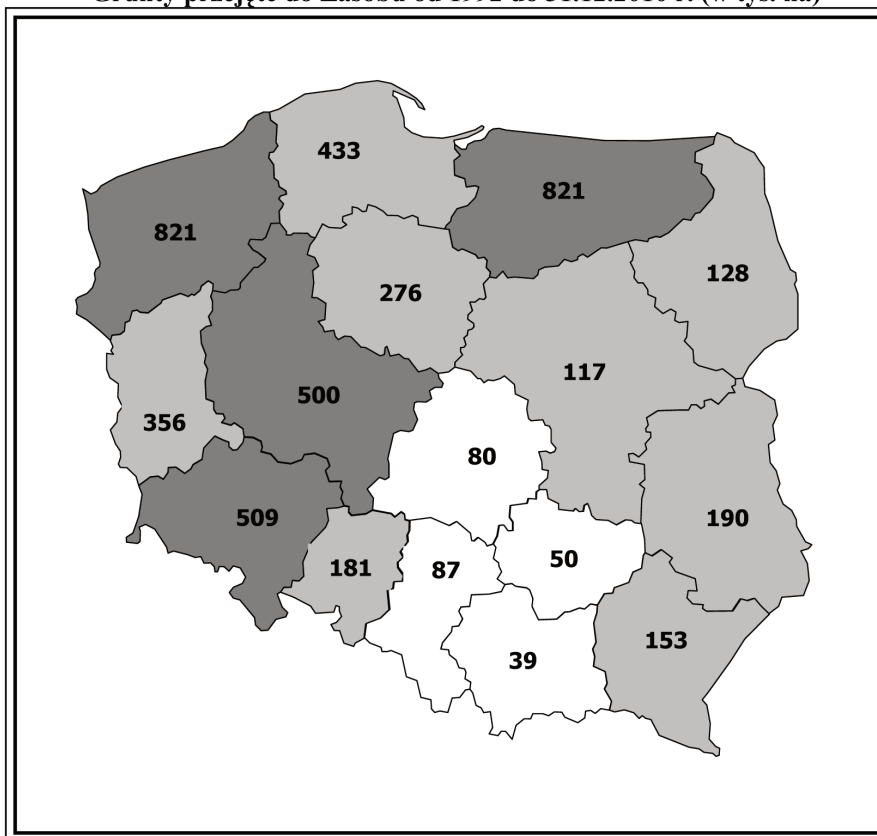
W 1992 r. w początkowym etapie działania Agencji gospodarstwa indywidualne użytkowały 72% użytków rolnych (13,4 mln ha), a sektor państwowy i spółdzielczy obejmował 28% (odpowiednio 4,7 mln ha i 0,6 mln ha). W 2008 r. gospodarstwa indywidualne stanowiły 90% ogólnej powierzchni (15,9 mln ha UR), a ich udział we władaniu ziemią rolniczą zwiększył się o 18 p.p.

W 2010 r. Agencja przejęła do Zasobu stosunkowo niewielką powierzchnię gruntów – około 919 ha, z czego 634 ha z zakupu gruntów rolnych na rynku prywatnym w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

⁴ Wpływ światowego kryzysu na rolnictwo polskie, Studia i Materiały MRiRW, kwiecień 2011

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 31.12.2010 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

Od 2008 roku sytuacja makroekonomiczna, w tym zwłaszcza globalny kryzys i pogorszenie koniunktury na rynkach rolnych oddziaływały ograniczająco na obrót gruntami rolnymi. Aczkolwiek w Polsce skutki niekorzystnych zjawisk zaznaczyły się słabiej niż w Europie Zachodniej, to z pewnym opóźnieniem uwidocznił się ich wpływ na procesy przemian zachodzących w gospodarce narodowej. W odniesieniu do rynku ziemi rolniczej przede wszystkim zmniejszyła się liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi.

Po okresie względnego zwiększenia obrotu gruntami uległ on najpierw stopniowemu, a następnie znaczącemu osłabieniu i już w 2009 roku liczba transakcji obniżyła się do poziomu z lat 2004-2005, a więc z czasu, kiedy w wiejskim środowisku przeważała stagnacja i odczucie oczekiwania odnośnie sytuacji gospo-

darstw rolnych po wstąpieniu do Unii Europejskiej, co spowodowało przemiany agrarne (diagram 1.).

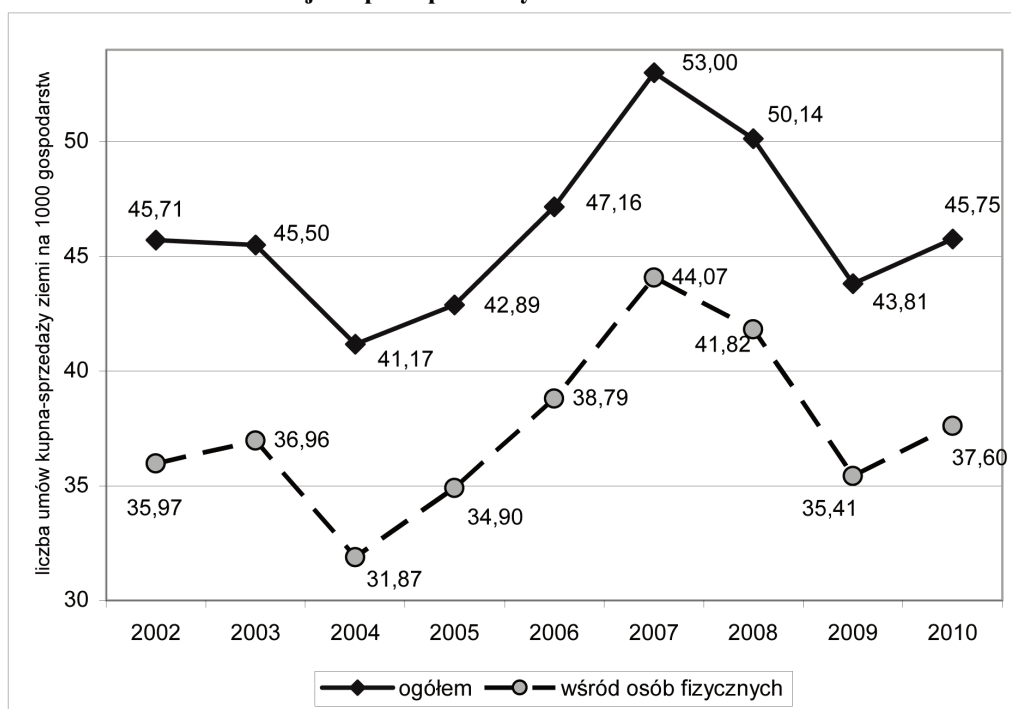
Od strony popytowej od 2009 roku czynnikiem ograniczającym obroty ziemią rolniczą stała się narastająca niepewność w związku z przewidywanym niekorzystnego wpływu globalnego kryzysu na sytuację na rynkach rolnych i obniżenia opłacalności produkcji.

Niemniej znaczące bariery obrotu gruntami rolnymi uzewnętrzniły się od strony podażowej. Z racji swojej specyfiki rynek ziemi zawsze jest ściśle zdeterminowany lokalną sytuacją podażową, bowiem ziemi nie można przenieść w miejsce, gdzie jest na nią największe zapotrzebowanie. Zatem w ostateczności to skłonność właścicieli gruntów do wyzbywania się posiadanego majątku rozstrzyga o skali obrotu ziemią, a takie decyzje wiążą się zawsze z potrzebami gotówkowymi rodziny.

Zdecydowane przyspieszenie wzrostu cen ziemi rolniczej po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej było czynnikiem zachęcającym do wyzbywania się gruntów, zwłaszcza gdy nie służyły one celom produkcyjnym, a uzyskana ze sprzedaży kwota była na tyle wysoka, że umożliwiała realizację bądź rozszerzenie innej działalności biznesowej. Trzeba brać pod uwagę to, że wystawienie gruntów na sprzedaż zawsze jest dla właścicieli trudną decyzją, która łączy się nie tylko z zaniechaniem bądź ograniczeniem produkcji rolniczej, ale przede wszystkim z rezygnacją z bezpiecznej i intratnej lokaty kapitału. Dlatego takie zamiary mają na ogół rodziny, które z różnych powodów potrzebują napływu gotówki. Lata 2006-2007 cechowały się przyspieszeniem tempa rozwoju gospodarczego, rozrastały się firmy prywatne i biznesy rodzinne, zmalało bezrobocie. W odniesieniu do nietowarowych gospodarstw indywidualnych sprzyjało to zmianie

Diagram 1.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2010



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

alokacji kapitału i przyczyniało się do ożywienia w rynkowym obrocie gruntami.

Opisywany okres cechowała także dobra koniunktura w rolnictwie, a napływ pieniędzy z tytułu wsparcia WPR uaktywnił popyt na grunty przede wszystkim ze strony tych gospodarstw, które osiągnęły już trwałe miejsce na rynkach rolnych i chciały umocnić swoją pozycję poprzez rozszerzenie skali produkcji. Efektem tych procesów były odnotowane przez GUS, zmiany jakie nastąpiły w strukturze agrarnej gospodarstw indywidualnych pomiędzy kolejnymi Spisami Rolnymi (lata: 2002, 2010), kiedy to liczba gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha uległa zmniejszeniu o 20,1%. W odniesieniu do polskiego rolnictwa, które od wielu lat cechuje znaczące rozdrobnienie agrarne oraz duży udział jednostek nieaktywnych rynkowo było to zjawisko korzystne, bowiem świadczyło o przyspieszeniu procesu koncentracji ziemi. W porównywanym okresie rzeczywista liczba gospodarstw zmniejszyła się o 394 tys., a średni obszar użytków rolnych przypadających na 1 gospodarstwo powyżej 1 ha powiększył się o 1,6 ha (z 8,4 do 9,8 ha).

Jak już zaznaczono od 2008 roku wraz z narastaniem globalnego kryzysu i spowolnieniem tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, czynniki oddziałujące na zakres koncentracji gruntów uległy ograniczeniu. Na rynku ziemi rolniczej uwidoczniło się to zdecydowanym zmniejszeniem liczby zawieranych transakcji. W 2008 roku, w stosunku do poprzedniego okresu ilość zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi zmniejszyła się o 5%, a w 2009 roku o kolejne 12%.

Niekorzystna tendencja uległa zahamowaniu w 2010 roku, kiedy stopniowo poprawiała się sytuacja ekonomiczna kraju, zmniejszać się zaczęło bezrobocie i poprawiać koniunktura w rolnictwie. W efekcie rynkowy obrót ziemią rolniczą wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 4 %, jednak w dalszym ciągu był on zdecydowanie mniejszy niż w okresie największego ożywienia z 2007 roku, przy czym nie osiągnął również poziomu z 2006 roku.

Podkreślić należy, że wzrost w obrocie gruntami rolnymi między 2009, a 2010 rokiem odnotowano wyłącznie w transakcjach pomiędzy osobami fizycznymi (o 6%) natomiast przy udziale osób prawnych uległ on

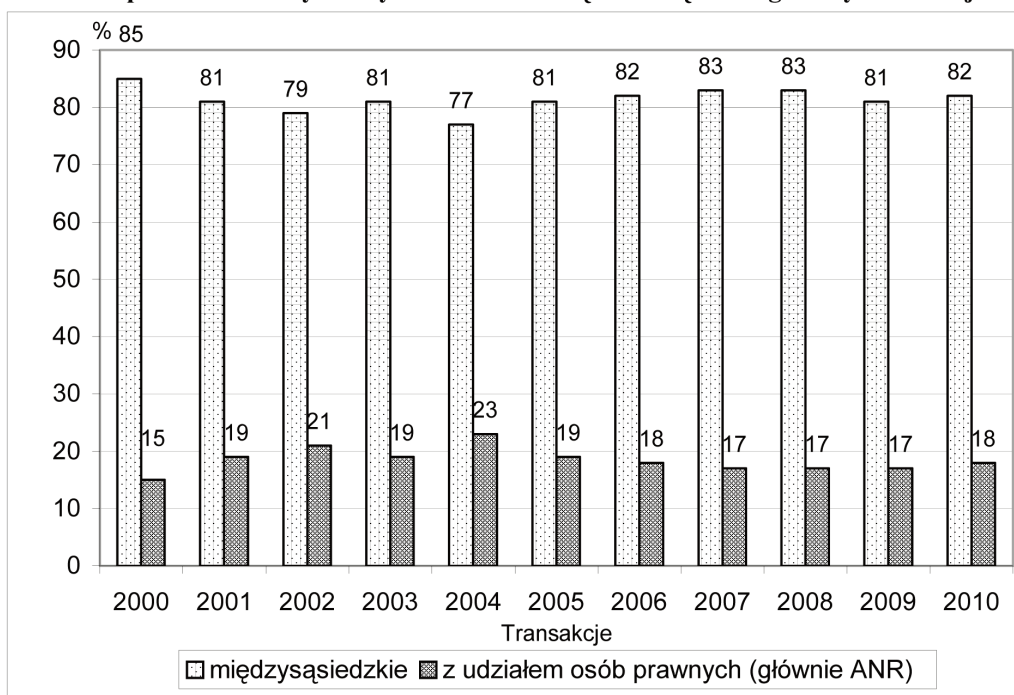
zmniejszeniu o 3%. Nie wpłynęło to zasadniczo na rolę poszczególnych segmentów rynku ziemi w kreowaniu zmian obszarowych i niezmiennie w ponad 80% były to transakcje międzyzysiadzkie (diagram 2.).

Ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi Skarbu Państwa łączyć należy przede wszystkim z coraz mniejszym niezagospodarowanym arealem gruntów z Zasobu, ich małą atrakcyjnością rynkową oraz opóźnieniami w przygotowywaniu do sprzedaży nielicznych pozyskiwanych działek (procedura wyceny). Niemniej, trzeba podkreślić wpływ działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na skalę lokalnych transakcji międzyzysiadzkich, ponieważ stosunkowo najwięcej ich odnotowano na terenach, gdzie w przeszłości sprzedaż nieruchomości rolnych z Zasobu Skarbu Państwa istotnie łagodziła nierównowagę popytowo-podażową na rynku ziemi (mapka 2.).

W 2010 roku, w porównaniu do lat ubiegłych, relatywnie największą dynamikę wzrostu w liczbie transakcji rynkowych odnotowano na terenach, gdzie w odniesieniu do ogółu położonych na tym terenie gospodarstw, skala zjawiska zawsze była stosunkowo niewielka. Dotyczy to głównie

Diagram 2.

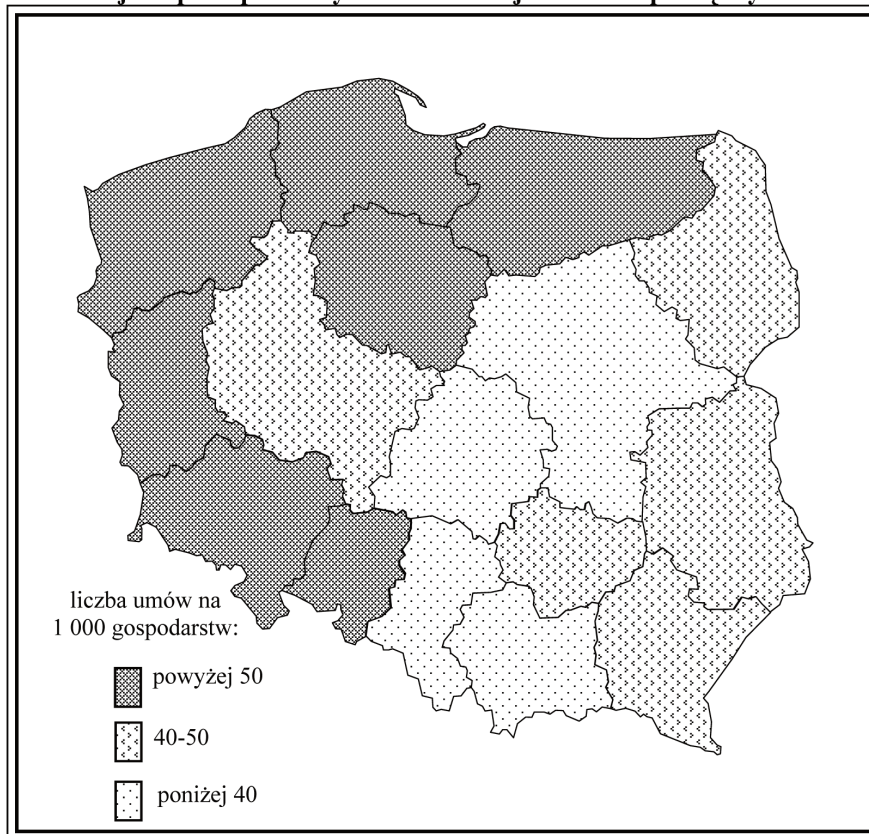
Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Mapka 2.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

województw świętokrzyskiego (wzrost liczby transakcji w stosunku do 2009 r. o 25%) i podkarpackiego (16%). Są to regiony o największym w kraju rozdrobnieniu agrarnym i na tych terenach wzrost ożywienia w obrocie gruntami rolnymi jest szczególnie pożądany. Pomimo zwiększenia skali obrotu gruntami w 2010 roku, w wymienionych województwach w transakcjach kupna sprzedaży ziemi brało udział tylko co dwudzieste piąte gospodarstwo. Dla porównania w województwie zachodniopomorskim charakteryzującym się największym ożywieniem na rynku ziemi rolniczej taka sytuacja dotyczyła co ósmego gospodarstwa.

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

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2010 r. około 2,07 mln. ha gruntów, tj. 43,8% gruntów przejętych do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992-1994, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprze-

daży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z barierą braku kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych. Ponadto przejęte nieruchomości nie zawsze były przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji i wymagały założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziałów geodezyjnych, wznowienia granic. Przejęte do Zasobu mienie podlegało tzw. restrukturyzacji, w ramach której na podstawie analizy lokalnych potrzeb i uwarunkowań, określano przedmiot i kierunki rozdysponowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych. Należy również dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę gruntów rolnych, bowiem forma ta była zdecydowanie tańsza, niż miało by to miejsce w wypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

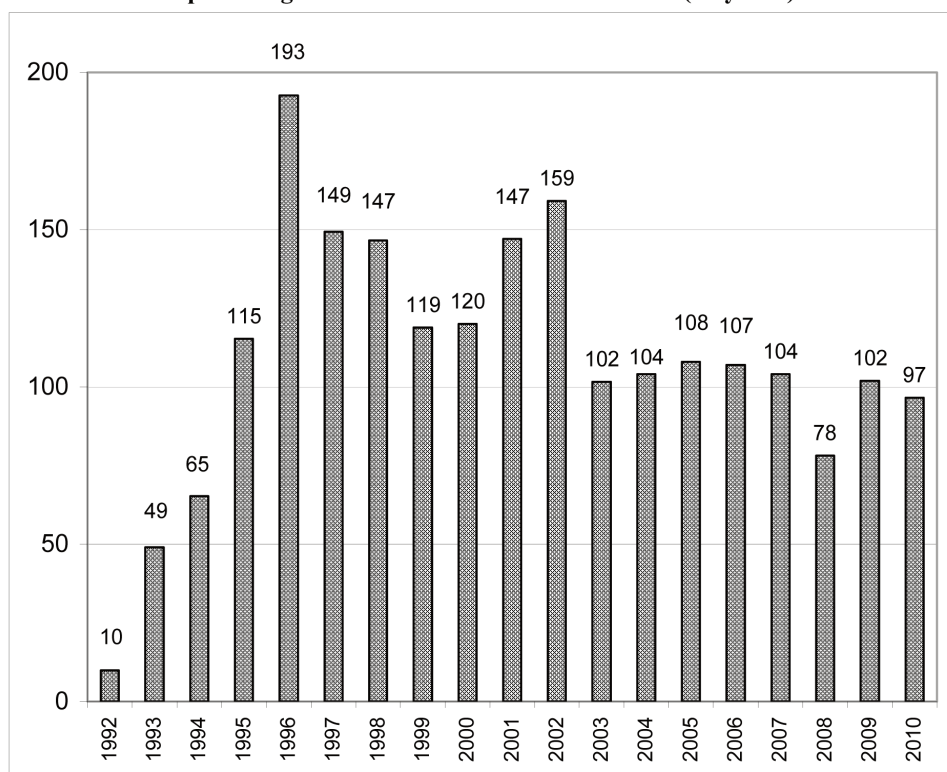
Rekordową sprzedaż nieruchomości z Zasobu odnotowano w 1996 r. (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu zainteresowania kupnem

gruntów był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych Zasobu mogli ubiegać się o zwolnienie z podatku rolnego na okres 5 lat. Począwszy od 1 stycznia 1997 r. zwolnienie takie ograniczone zostało do powierzchni do 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim zmianami w zasadach rozwiązywania problemu tzw. „roszczeń zabużających”. W grudniu 2002 r. roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ustawowe wyłączenie możliwości zaliczania wartości mienia pozostawionego na wschodzie na poczet ceny nabycia nieruchomości Zasobu. W ten sposób stworzone zostały podstawy do umożliwienia „zabużanom” zaspokajania swych roszczeń z wykorzystaniem mienia Zasobu. Uruchomienie tego procesu uniemożliwia jednak brak przepisów prawnych regulujących zarówno zasady, jak i tryb nabywania nieruchomości przez te osoby od Agencji. Równocześnie, do czasu uchwalenia przez Sejm stosowanej ustawy, konieczne było znaczne ograniczenie sprzedaży przetargowej nieruchomości Zasobu. Według przyjętej pod koniec stycznia

Diagram 3.

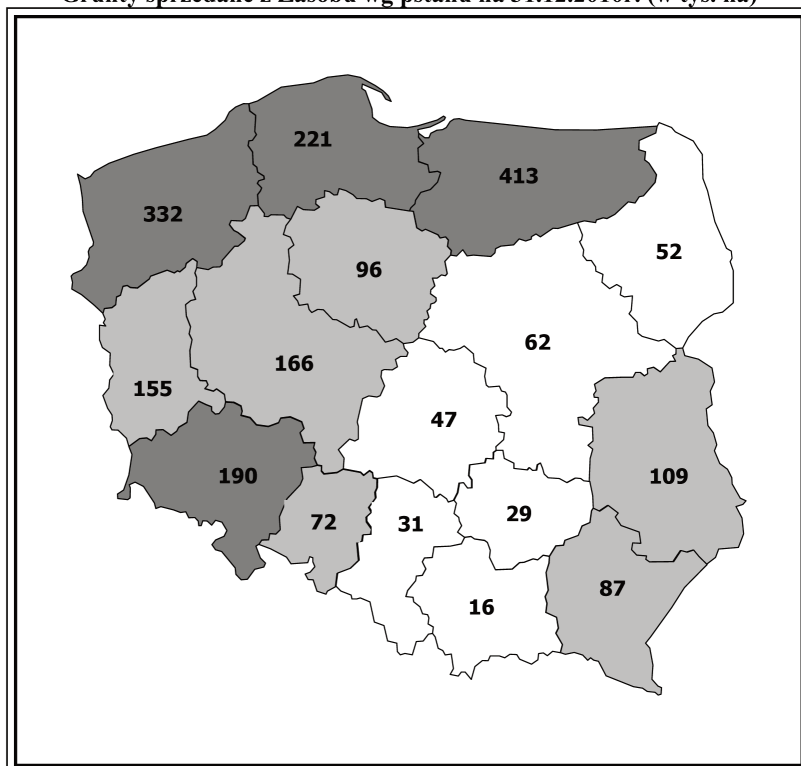
Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2010 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR

Mapka 3.

Grunty sprzedane z Zasobu wg pstanu na 31.12.2010r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

2004 r. ustawy osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości. Przysługuje im prawo do rekompensaty w formie zaliczenia na poczet ceny zakupu nieruchomości od Skarbu Państwa do 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zabużanie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich zainteresowana jest głównie wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego (do 31.12.2010 r. nabyli oni od ANR zaledwie 5,3 tys. ha).

Rok 2010 należy ocenić korzystnie pod względem realizacji planu prywatyzacji, bowiem ANR sprzedała 96,5 tys. ha. Wprawdzie było to nieznacznie mniej niż w 2009 roku, ale zakładany plan sprzedaży został wykonany w 107%.

Agencja przeprowadziła w 2010 r. 88 tys. przetargów na sprzedaż, czyli o 16 tys. (22%) więcej, niż rok wcześniej (72 tys.). Także wolumen oferowanej ziemi był znacznie wyższy niż w latach poprzednich. W 2010 r. ANR zaoferowała do sprzedaży 175 tys. ha, natomiast w 2009 r. było to 127 tys. ha, czyli o około 50 tys. ha

mniej. Zwiększona oferta przetargowa nie przełożyła się jednak na faktyczny wzrost sprzedaży. Z analizy danych wynika, iż skuteczność przetargów (udział przetargów przeprowadzonych do rozstrzygniętych) wynosiła w 2008 r. około 30%, w 2009 r. – 20,3% i w 2010 r. – 19,2%. W odniesieniu do powierzchni gruntów wystawianych do przetargów w 2008 roku sprzedano 42% ziemi, 29% w 2009 r. i 25% w 2010 r. Oznacza to, że tylko co 5 przetarg jest skuteczny i aby sprzedać 1 ha ziemi trzeba wystawić 4 ha do sprzedaży.

Odnosnie sposobu sprzedaży w 2010 r. utrzymała się podobna tendencja jak w latach 2009 i 2008 r. Większość gruntów ANR była sprzedana w trybie bezprzetargowym (53,3 tys. ha z tego około 52,1 tys. ha dzierżawcom), zaś w trybie przetargowym sprzedano 43,2 tys. ha (gdy w 2009 r. było to 38,4 tys. ha).

Na podstawie zapisów w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja może organizować przetargi ograniczone dla określonej grupy osób. Najczęściej są to osoby fizyczne zamierzające powiększyć gospodarstwa rodzinne (99,7% przetargów). W 2010 r.

celem sprzedaży lub dzierżawy ANR przeprowadziła 1107 tego typu przetargów i było to nieco mniej niż w poprzednim roku (1192). Na sprzedaż zaoferowano w tym trybie 13,2 tys. ha, a do dzierżawy 9 tys. ha. Większość z tych gruntów nabyli lub wydzierżawili rolnicy indywidualni.

Przyczyną spadku liczby przetargów ograniczonych zorganizowanych przez Agencję w 2010 r. był przede wszystkim mniejszy lokalny popyt ze strony rolników, często barierą była również cena wystawianych gruntów. W porównaniu z rokiem poprzednim ANR zwiększyła powierzchnię gruntów oferowaną w tego typu przetargach na sprzedaż, a zmniejszyła ofertę do dzierżawy. Sprzedaż i dzierżawa ziemi w tego typu przetargach koncentruje się głównie na terenie woj. zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego, pomorskiego i kujawsko-pomorskiego.

Należy zaznaczyć, że przetargi ograniczone organizowane są najczęściej przez Agencję „na wniosek” rolników zainteresowanych kupnem ziemi, izb rolniczych, bądź władz samorządowych. W ramach przetargów ograniczonych sprzedawane są z reguły mniejsze obszary nieruchomości.

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2010 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	8 305	144	1 641	4 744	1 776	0
Kujawsko-pomorskie	3 390	58	381	1 924	121	906
Lubelskie	4 344	251	1 275	2 632	186	0
Lubuskie	7 451	185	1 685	3 665	1 075	841
Łódzkie	2 050	167	601	660	623	0
Małopolskie	452	55	187	210	0	0
Mazowieckie	2 141	160	758	627	595	0
Opolskie	3 759	76	387	1 989	395	912
Podkarpackie	2 536	436	898	896	306	0
Podlaskie	2 131	77	837	1 217	0	0
Pomorskie	9 175	88	966	4 239	2 425	1 458
Śląskie	2 064	69	443	1 031	521	0
Świętokrzyskie	1 223	194	528	364	136	0
Warmińsko-mazurskie	18 091	186	2 765	9 985	3 436	1 720
Wielkopolskie	3 872	54	599	1 670	1 549	0
Zachodniopomorskie	20 344	175	2 084	11 861	2 706	3 519
RAZEM	91 329	2 374	16 035	47 714	15 850	9 355

Źródło: Dane ANR

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

Przygotowanie takich gruntów do sprzedaży jest bardziej pracochłonne i czasochłonne niż w wypadku większych obszarowo nieruchomości, a procedury przetargowe są dłuższe i bardziej skomplikowane niż przy przetargach nieograniczonych.

Najwięcej nieruchomości typowo rolnych ANR sprzedała w 2010 r. w woj. zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, pomorskim

i dolnośląskim, a najmniej w woj. małopolskim, świętokrzyskim i śląskim. Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2010 r. w poszczególnych grupach obszarowych należy stwierdzić, iż w ogólnej powierzchni 91,3 tys. ha gruntów typowo rolnych, dominowały transakcje z grupy obszarowej od 10 do 100 ha (47,4 tys. ha), stanowiące około 52% całej powierzchni sprzedanych gruntów. Drugą grupę pod

względem sprzedanej powierzchni tworzyły nieruchomości od 1 do 10 ha (16 tys. ha). Rozkład sprzedaży w poszczególnych grupach obszarowych był podobny, jak w 3 poprzednich latach. Na zbliżonym poziomie w ujęciu powierzchniowym sprzedano nieruchomości w grupie 100-299,99 ha, natomiast w grupie powyżej 300 ha, sprzedaż była mniejsza niż w roku poprzednim o ponad 5,5 tys. ha (14,9 tys. ha).

Tabela 2.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2010 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	1 004	309	501	185	9	-
Kujawsko-pomorskie	357	172	107	75	1	2
Lubelskie	1 082	543	451	87	1	-
Lubuskie	1 069	406	504	151	6	2
Łódzkie	641	379	237	22	3	-
Małopolskie	210	137	65	8	-	-
Mazowieckie	706	383	290	29	4	-
Opolskie	412	207	131	70	2	2
Podkarpackie	1 507	1 069	409	27	2	-
Podlaskie	442	176	218	48	-	-
Pomorskie	659	199	274	168	14	4
Śląskie	372	177	157	36	2	-
Świętokrzyskie	670	419	236	14	1	-
Warmińsko-mazurskie	1 487	415	687	362	19	4
Wielkopolskie	382	134	168	72	8	-
Zachodniopomorskie	1 363	388	556	394	17	8
RAZEM	12 363	5 513	4 991	1 748	89	22

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2010			W tym w 2010		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	46 535	45 917	618	2 374	2 310	64
1,01 - 1,99	54 585	53 702	883	2 943	2 870	73
2,00 - 4,99	116 036	113 238	2 798	6 013	5 745	268
5,00 - 9,99	140 666	135 789	4 877	7 079	6 654	425
10,00 - 19,99	211 244	200 729	10 515	10 761	9 928	833
20,00 - 49,99	518 974	466 434	52 540	27 657	23 849	3 808
50,00 - 99,99	148 277	129 130	19 147	9 295	7 186	2 109
100,00 - 499,99	520 627	367 677	152 950	23 188	14 605	8 583
100,00 - 299,99	x	x	x	15 850	11 356	4 494
300,00 - 499,99	x	x	x	7 338	3 249	4 089
500,00 - 999,99	178 286	86 370	91 916	2 018	501	1 517
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	0	0	0
RAZEM	1 995 869	1 615 608	380 261	91 328	73 648	17 680
w tym do 99,99	1 236 317	1 144 939	91 378	66 122	58 542	7 580
100,00 i więcej	759 552	470 669	288 883	25 206	15 106	10 100

Źródło: Dane ANR.

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

W 2010 r. zawarto 12,4 tys. umów sprzedaży, czyli nieco więcej niż w 2009 r., kiedy takie transakcje stanowiły 12 tys. Najwięcej umów dotyczyło działek o powierzchni do 1 ha (5,5 tys.) i od 1 do 10 ha (5,0 tys.). Umów dotyczących większych obszarów nieruchomości w przedziale od 10 do 100 ha ANR podpisała o ponad 200 więcej niż w roku poprzednim – tj. 1,7 tys. Transakcji sprzedaży większych obszarowo nieruchomości, powyżej 100 ha – było

89, a powyżej 300 ha zaledwie 22. Rozkład liczby umów sprzedaży był podobny, jak w roku 2009. Z analizy danych wynika również, iż transakcji sprzedaży nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha było bardzo mało i stanowiły one zaledwie około 1% ogółu podpisanych w 2010 roku umów.

Nabywcami nieruchomości ANR są zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne. Podobnie jak

w latach poprzednich pod względem nabytej powierzchni, dominują osoby fizyczne, które łącznie zakupiły od początku działania Agencji około 1 616 tys. ha (80%). Osoby prawne nabyły natomiast około 380 tys. ha (20%). Te proporcje utrzymują się na podobnym poziomie od kilku lat. Także w 2010 r. cztery razy większą powierzchnię nabyły osoby fizyczne (73,6 tys. ha) niż osoby prawne, które zakupiły 17,7 tys. ha gruntów rolnych.

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2010			W tym w 2010		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	108 684	107 333	1 351	5 513	5 367	146
1,01 - 1,99	38 323	37 713	610	2 110	2 059	51
2,00 - 4,99	36 534	35 678	856	1 890	1 809	81
5,00 - 9,99	19 831	19 144	687	991	929	62
10,00 - 19,99	14 988	14 269	719	762	705	57
20,00 - 49,99	15 719	14 265	1 454	858	745	113
50,00 - 99,99	2 105	1 840	265	128	100	28
100,00 - 499,99	2 163	1 615	548	107	74	33
100,00 - 299,99	x	x	x	89	66	23
300,00 - 499,99	x	x	x	18	8	10
500,00 - 999,99	277	137	140	4	1	3
1000,00 i więcej	37	12	25	0	0	0
RAZEM	238 661	232 006	6 655	12 363	11 789	574
w tym do 99,99	236 184	230 242	5 942	12 252	11 714	538
100,00 i więcej	2 477	1 764	713	111	75	36

Źródło: Dane ANR.

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

Z analizy liczby podpisanych umów sprzedaży od początku prywatyzacji do 31.12.2010 r. wynika, że ANR zawarła ponad 238 tys. umów sprzedaży. Głównymi nabywcami były osoby fizyczne, z którymi od 1992 r. do końca 2010 r. zawarto 232 tys. umów (97,4%), resztę tj. 6,6 tys. umów (2,6% ogółu) z osobami prawnymi.

W roku 2010 ANR zawarła o 300 umów więcej niż w roku poprzednim, w tym z osobami fizycznymi 11,8 tys., a z osobami prawnymi 574 umów, łącznie zawarto 12,4 tys. umów sprzedaży.

W 2010 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnej w przeliczeniu na 1 umowę sprzedaży wynosiła średnio 7,4 ha i było to 13% mniej niż w 2009 roku, kiedy analogiczna wartość obejmowała 8,5 ha.

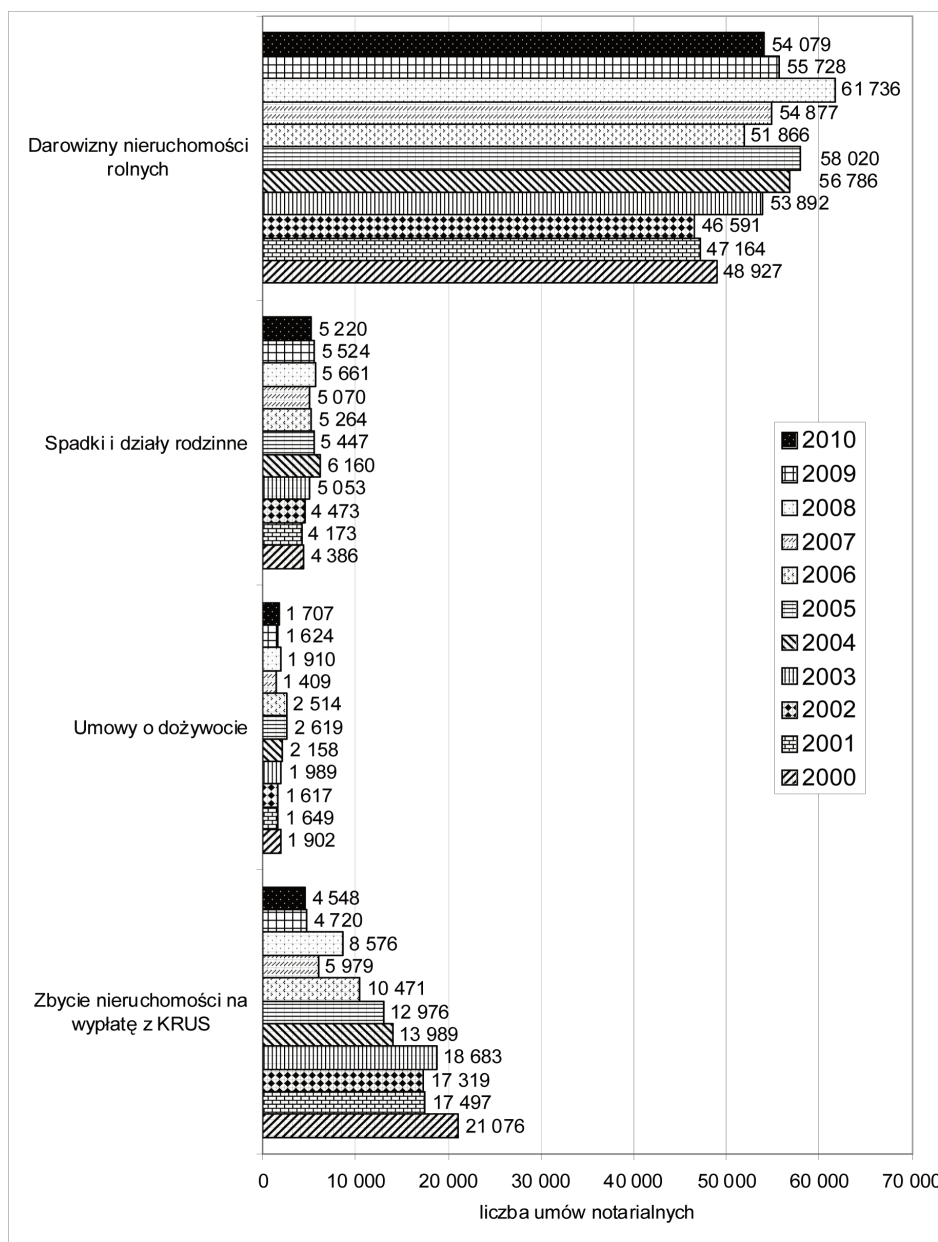
4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Zmiany zachodzące w strukturze obszarowej indywidualnych gospodarstw są wynikiem nie tylko rozposzeźnienia transakcji rynkowych w obrocie ziemią rolniczą, ale zależą także od przejęć rodzinnych. Uwzględ-

niając, że 90% rodzinnych gospodarstw rolnych powstało na bazie schedy rodzinnej i użytkuje głównie grunty przejęte przez kolejne pokolenia w rodzinie należy uznać, że nierynkowy obrót ziemią rolniczą w niewielkim stopniu wpływa na uruchamianie procesów koncentracji i trudno jednoznacznie ocenić jego rolę w stymulowaniu prorozwojowych przekształceń sektora rolnego.

W dłuższych okresach analiza danych informujących o częstotliwości zawierania aktów notarialnych dotyczących przejęcia własności gruntowych na zasadach nierynkowych

Diagram 4.
Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2000-2010



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

wskazuje, że skala tego zjawiska ma nieznaczną tendencję malejącą (diagram 4.). Można także dostrzec, że w okresach pogorszenia koniunktury makroekonomicznej, niepewności odnośnie zasad polityki rolnej rysuje się pewne ożywienie w rodzinnym obrocie ziemią, jednak zauważone różnice w natężeniu transakcji nierynkowych nie są duże.

Ogółem w 2010 roku notariaty odnotowały około 66 tys. wpisów o nierynkowym przejęciu ziemi i było to tylko o 3% mniej niż w roku poprzednim. Trzeba jednak pamiętać, że w 2009 roku liczba takich transakcji uległa zmniejszeniu aż o 13% po okresie wyjątkowo częstych zmian właścicieli gruntów w trybie nierynkowym, jakie miały miejsce w 2008 roku.

W 2010 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najwięcej transakcji zaliczonych do nierynkowego obrotu ziemią łączyło się z przekazywaniem nieruchomości rolnych w obrębie rodziny (93%). Pozostałe

umowy (około 7%) dotyczyły odstępowania nieruchomości gruntowej Państwu w zamian za wypłatę z KRUS. W ostatnim dziesięcioleciu taka forma wyzbywania się ziemi uległa znacznemu ograniczeniu (w 2000 roku obejmowała prawie 28% ogółu transakcji zmiany właściciela ziemi w obrocie nierynkowym). Współcześnie w tym trybie, zazwyczaj przejmowana jest ziemia od osób, które znalazły się w szczególnie trudnej sytuacji losowej (brak opieki na starość, samotność w chorobie, degradacja majątku produkcyjnego). W 2010 roku odnotowano około 4,5 tys. takich przypadków, co stanowiło o 4% mniej niż w roku 2009, w którym ich liczba uległa zasadniczemu zmniejszeniu (o 45% w stosunku do 2008 roku). Uznać zatem należy, że przejmowanie ziemi rolników przez Państwo dotyczy coraz rzadszych przypadków, a większość właścicieli gospodarstwa wraz z zakończeniem okresu aktywności ekonomicznej tradycyjnie przepisuje ziemię w obrębie członków rodziny i powinowatych.

Najczęstszą formą przekazywania ziemi w obrocie nierynkowym są akty darowizn. W 2010 roku stanowiły one 85% ogółu transakcji dokonywanych poza rynkiem, zatem ich udział był nieco wyższy niż w roku 2009, kiedy obejmowały 83% całego nierynkowego obrotu. Zaobserwowane różnice nie są zatem znaczące i ogólnie należy uznać, że wraz ze stabilizacją w polityce rolnej, ziemia rolnicza jest coraz bardziej ceniona (co przejawia się nie tylko we wzroście jej wartości rynkowej), a jej przekazywanie, także w ramach rodzin jest coraz bardziej przemyślane. Świadczy o tym stosunkowo niewielki udział spadków i działań rodzinnych realizowanych poprzez przejęcie części gruntów. Ta forma nierynkowego obrotu ziemią jest szczególnym utrudnieniem dla przyspieszania procesów koncentracji ziemi w rolnictwie indywidualnym, dlatego zmniejszenie udziału takich umów do 8% ogółu transakcji zawieranych w ramach obrotu nierynkowego uznać należy za jeden z przejawów postępującej racjonalizacji w nierynkowym obrocie ziemią rolniczą.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzypokoleniowym

Skala obrotu gruntami rolnymi uzależniona jest przede wszystkim od czynników popytowo-podażowych. W tym kontekście wzrastające od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej ceny ziemi rolniczej oddziaływały pro-podażowo, ponieważ w odniesieniu do właścicieli gruntów, którzy nie prowadzili towarowej działalności gospodarczej zachęcały do wyzbywania się przynajmniej części posiadanej nieruchomości produkcyjnej. Dynamiczny wzrost cen ziemi uwiódził się głównie w latach 2006-2008, kiedy jej rynkowa wartość powiększała się średnio o 29% w skali roku. Tempo tego procesu wyraźnie osłabło wraz z pogorszeniem się sytuacji makroekonomicznej i spowolnieniem rozwoju gospodarczego w wyniku narastania światowego kryzysu. W tym okresie w coraz silniejszym stopniu zaznaczać się zaczęły ograniczenia inwestycyjne ze strony gospodarstw nastawionych na rozwój skali produkcji (diagram 5.).

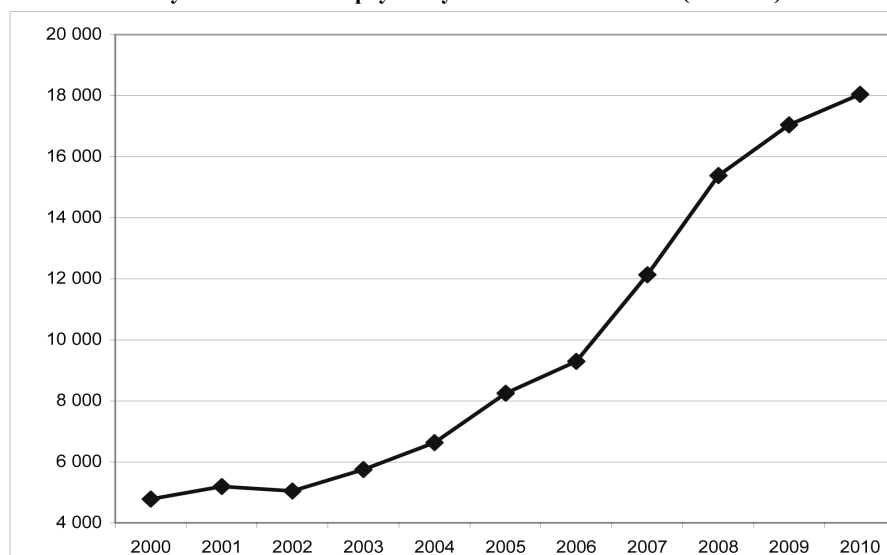
Według danych FADN, w najkorzystniejszym ze względu na wielkość obrotu ziemią, roku 2007, na zakup 1 ha gruntów rolnych średnio trzeba było przeznaczyć 40% rocznego dochodu rolniczego. W kolejnych latach ta wielkość dynamicznie wzrastała i w 2009 r. zakup jednego 1 ha ziemi wymagał zaangażowania 74% dochodu. W roku 2010 relacje cen ziemi do dochodów rolniczych uległy pewnej poprawie i nabycie 1 ha stanowiło koszt równy 70% przeciętnego rocznego dochodu gospodarstw objętych badaniem FADN. Niemniej w dalszym ciągu była to relacja znacznie mniej korzystna niż w roku 2007, kiedy w stosunku do dochodu rolniczego za ziemię płacono prawie o połowę mniej. Wynikające stąd zmniejszenie nacisku popytowego na rynku ziemi zdecydowanie spowolniło wzrost jej ceny.

Według danych GUS w 2010 r. przeciętna cena ziemi w obrocie prywatnym wynosiła około 18 tys. zł i było to prawie 6% więcej niż

w roku poprzednim. W ujęciu przestrzennym tendencje zmian w rynkowej wartości ziemi były bardzo zróżnicowane (tabela 6.). Nieznacznie, bo tylko o około 4%, drożały grunty na terenach, gdzie cena ziemi zawsze była stosunkowo wygórowana w odniesieniu do średniej krajowej. Taka sytuacja dotyczyła przede wszystkim województw wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego, czyli regionów, w których grunty rolne w 2010 roku ceniono prawie o 60% drożej niż średnio w kraju.

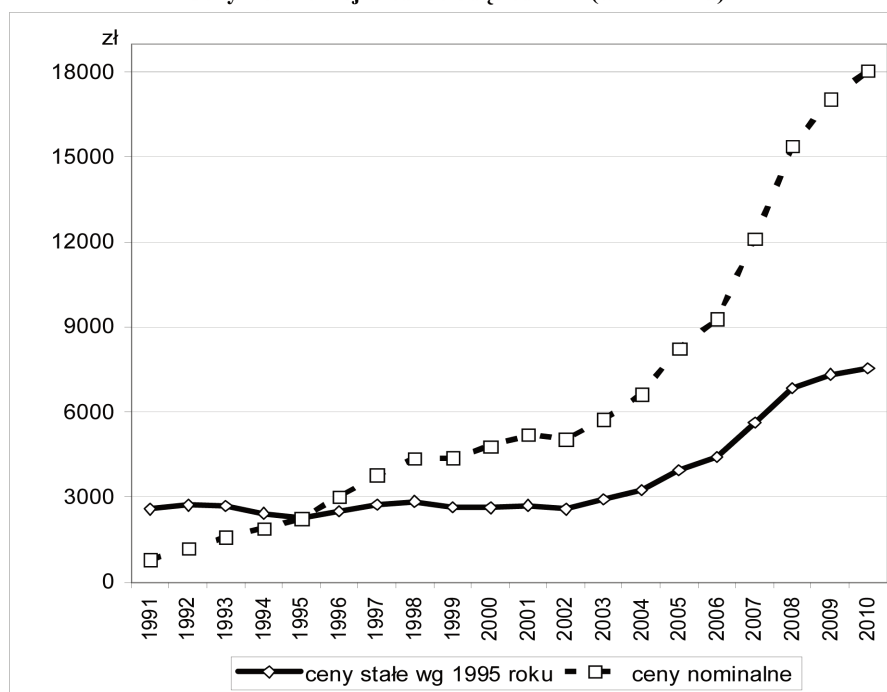
W dwóch województwach: pomorskim i świętokrzyskim, w badanym okresie rynkowa wartość ziemi rolniczej uległa obniżeniu. W województwie pomorskim przeciętne ceny gruntów zmniejszyły się o 4,4%, jednak w dalszym ciągu były one wyższe niż średnio w kraju o 17%. (w 2009 rokiem analogiczny wskaźnik wynosił aż 29%). Odmienna sytuacja dotyczyła województwa świętokrzyskiego, gdzie również w przeszłości ziemia rolnicza była stosunkowo najtańsza.

Diagram 5.
Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 2000-2010 (w zł/1ha)



Źródło: Dane GUS.

Diagram 6.
Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkiem (w zł za 1 ha)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

W opisywanym okresie zdecydowanie najszybciej wzrastały ceny gruntów w województwach podlaskimi (o 14%) i śląskim (12%).

W konsekwencji nierównomiernego tempa wzrostu cen ziemi na poszczególnych terenach, ich zróżnicowanie przestrzenne ulegać zaczęło względnemu zmniejszaniu i współczynnik zmienności, określający zasięg odrębności w rynkowej wycenie ziemi wyniósł w 2010

roku 31%. Tym samym pogłębiła się postępująca już od 2008 roku tendencja do konwergencji w wielkości cen nieruchomości rolnych (diagram 7.).

Chociaż zauważone w ostatnich latach, różnice w wartości wskaźnika zmienności nie są znaczące, bo dopiero gdy wynosi on co najmniej 40% świadczy to o statystycznie istotnym zróżnicowaniu. Jednocześnie trzeba zauważyć, że w ostatnich la-

tach regionalne dysproporcje w cenie ziemi były zdecydowanie większe niż przed wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej.

Porównanie skali przestrzennych odmienności w cenach ziemi wykazuje, że jej rynkowa wartość niezmiennie jest zdeterminowana przede wszystkim poziomem rozwoju rolnictwa na danym terenie, zasobnością gospodarstw rolnych oraz tzw. rentą położenia.

Tabela 5.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ceny nominalne w zł za 1 ha	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634	8244	9290	12134	15388	17042	18037
Wskaźnik inflacji ¹	127,8	119,9	114,9	111,8	107,3	110,1	105,5	101,9	100,8	103,5	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6
Ceny realne według roku 1995 w zł za 1 ha	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251	3957	4414	5625	6846	7326	7557
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7	207,6	171,7	239,5	353,1	301,4
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7	115,3	141,3	151,9	164,1	182,6	298,3	241,2	201,5	297,9	520,5	428,2
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	827	998	998	1269	1459	1329,4	1200,2	1412,3	1412,3	1614,1	2158,1	2609,6	3506,9	3837,4	3737,3	4636,8
W USD za 1 ha ⁵	928	1114	1153	1253	1052	1100	1271	1239	1483	1818	2552	2997	4396	6412	5480	5981
W EUR za 1 ha ⁶	717	810	1021	1116	1040	1194	1420	1310	1310	1464	2051	2388	3210	4384	3945	4515

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

¹ Średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i dóbr konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego – dane GUS.² Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2010 r. wynosiła 59,84 zł³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2010 r. wynosiła 42,12 zł⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2010 r. wynosiła 3,89 zł⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2010 r. wynosiła 3,02 zł.⁶ Średnia cena EURO w 2010 r. wynosiła 3,99 zł.

Tabela 6.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2010 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2009 r.	2010 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	17 042	18 037	21 553	18 841	14 800
Dolnośląskie	17 223	18 547	23 352	18 936	12 862
Kujawsko-pomorskie	25 272	26 342	30 349	27 458	21 678
Lubelskie	11 987	12 609	16 279	12 570	9 542
Lubuskie	9 490	10 050	11 386	10 759	8 571
Łódzkie	16 150	17 130	20 965	19 035	13 341
Małopolskie	16 248	16 535	18 780	16 497	13 735
Mazowieckie	18 280	19 441	26 610	19 903	15 547
Opolskie	17 160	18 346	24 790	18 501	12 957
Podkarpackie	10 798	11 749	14 298	11 285	9 501
Podlaskie	18 034	20 633	23 315	22 764	17 580
Pomorskie	22 060	21 111	22 651	20 938	20 538
Śląskie	18 667	20 942	28 003	20 767	16 347
Świętokrzyskie	9 647	9 385	12 629	9 477	6 679
Warmińsko-mazurskie	13 588	14 621	15 576	15 483	13 169
Wielkopolskie	27 424	28 577	35 942	31 368	21 765
Zachodniopomorskie	11 992	13 295	15 161	14 034	11 108

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

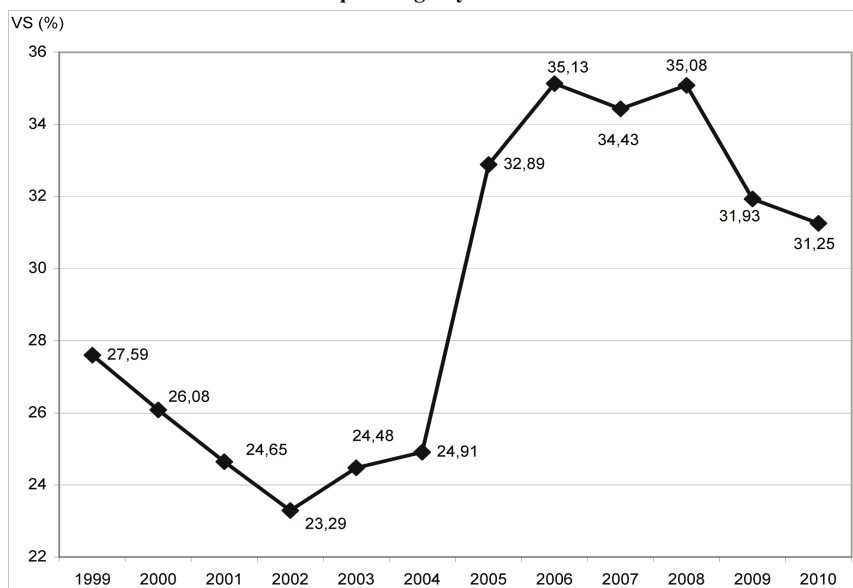
Tabela 7.

Relacje cen gruntów różnej jakości w 2010 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	18 037	119	104	82
Dolnośląskie	18 547	126	102	69
Kujawsko-pomorskie	26 342	115	104	82
Lubelskie	12 609	129	100	76
Lubuskie	10 050	113	107	85
Łódzkie	17 130	122	111	78
Małopolskie	16 535	114	100	83
Mazowieckie	19 441	137	102	80
Opolskie	18 346	135	101	71
Podkarpackie	11 749	122	96	81
Podlaskie	20 633	113	110	85
Pomorskie	21 111	107	99	97
Śląskie	20 942	134	99	78
Świętokrzyskie	9 385	135	101	71
Warmińsko-mazurskie	14 621	107	106	90
Wielkopolskie	28 577	126	110	76
Zachodniopomorskie	13 295	114	106	84

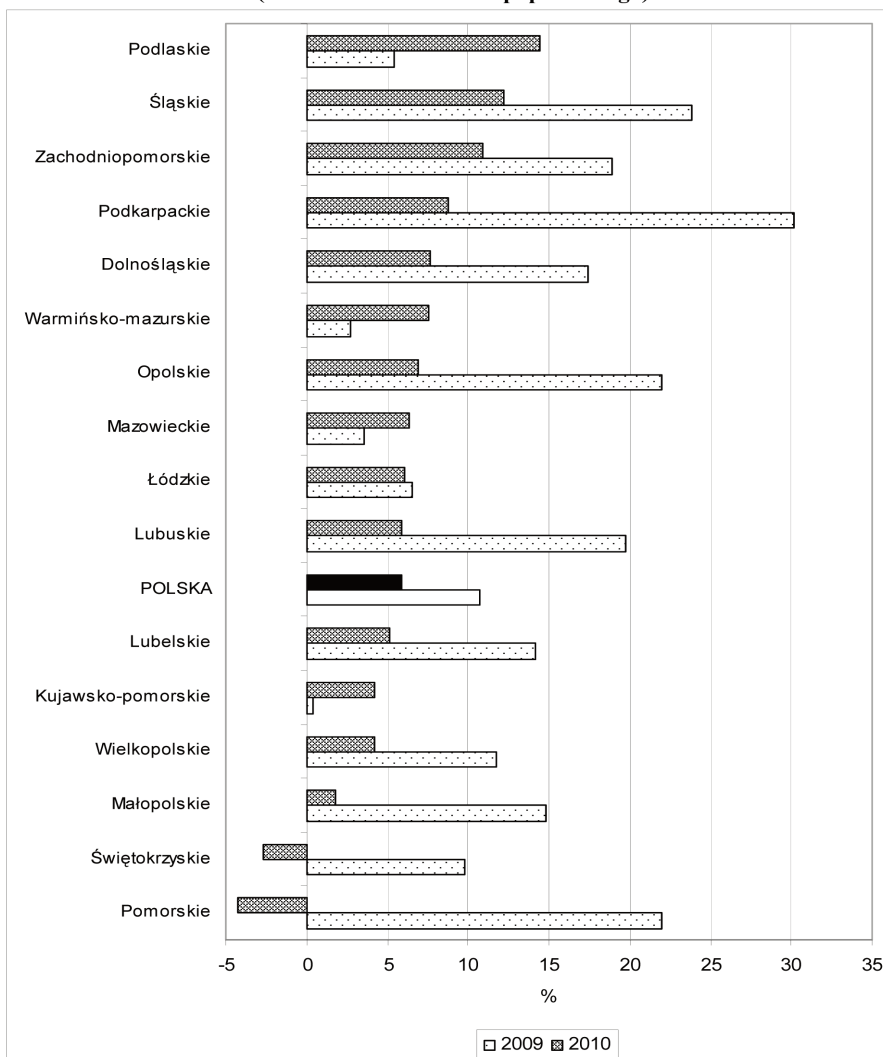
Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Diagram 7.
Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Diagram 8.
Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2009 i 2010 (% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Znaczenie wymienionych czynników potwierdziły również zmiany w cenach ziemi w latach 2009-2010. W ostatnim okresie ich wzrost najsilniej uwidocznił się w tych regionach kraju, w których, głównie pod wpływem wsparcia WPR, nastąpiło widoczne przyspieszenie procesów prorozwojowych zachodzących w gospodarstwach rolnych. Dotyczyło to głównie aktywności inwestycyjnej, która ze względu na cechy struktury agrarnej łączyła się zazwyczaj ze zwiększeniem popytu na ziemię, co przekładało się na jej relatywnie wysoką cenę. Przykładem narastania takich procesów jest przede wszystkim województwo podlaskie, w którym, w stosunku do okresu sprzed akcesji do Unii Europejskiej, ceny ziemi powiększyły się ponad trzykrotnie, gdy średnio w kraju ten wskaźnik był niższy (wzrost ponad dwa i pół razy).

W 2010 roku, podobnie jak w latach poprzednich, stosunkowo najtaniej ceniono ziemię w województwach świętokrzyskim i podkarpackim (mapka 4.). W pierwszym z wymienionych regionów jej prze-

ciętna cena była aż o połowę niższa niż średnio w kraju. Niezmiennie jest to jeden z terenów o najbardziej rozdrobnionym i zacofanym rolnictwie, ale należy podkreślić, że ostatnio obrót gruntami rolnymi uległ tam względnemu przyspieszeniu, co stwarza perspektywę do uruchomienia procesów koncentracji i przemian w nieefektywnej strukturze indywidualnych gospodarstw. Podobna tendencja zaznaczyła się w województwie podkarpackim. Sądząc na podstawie zmian zachodzących na rynku ziemi rolniczej w tym regionie można wnioskować, że w 2010 roku uaktywniły się tam korzystne przekształcenia kreujące gromadzenie potencjału wytwórczego w gospodarstwach rozwojowych. Świadczy o tym zarówno zauważone w 2010 roku zwiększenie ożywienia w obrocie gruntami rolnymi, jak również wzrost cen ziemi o 9%, czyli proporcjonalnie o jedną trzecią więcej niż przeciętnie. Choć w dalszym ciągu w tej części Polski rynkowa wartość gruntów rolnych była o 35% niższa niż średnio w kraju, to biorąc pod uwagę odmienności w przestrzennych uwa-

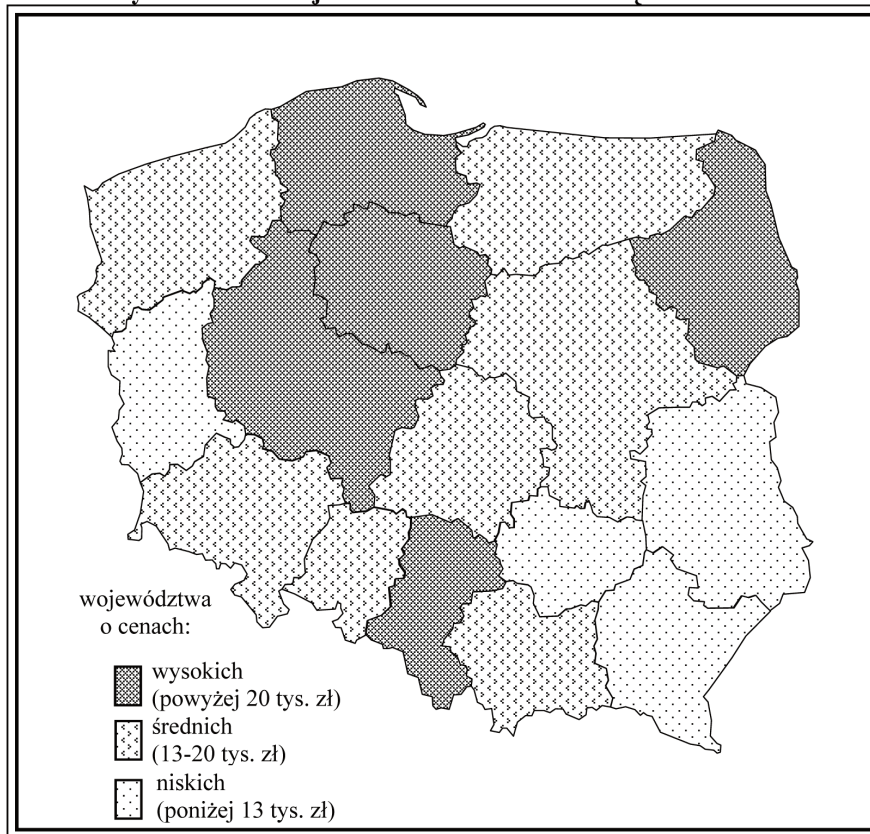
runkowaniach rozwoju gospodarczego obszarów wiejskich oraz specyfikę przyrodniczą terenów podgórskich należy uznać, iż monitoring lokalnego rynku ziemi wskazuje na uaktywnienie części podkarpackich gospodarstw na rzecz lepszego wyposażenia w majątek produkcyjny i umocnienia pozycji rynkowej.

5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, którą określa niezależny rzeczoznawca majątkowy, na podstawie lokalnego rynku przy zastosowaniu metod przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Cenę wystawionego do sprzedaży gruntu można określić także z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym i wartości części składowych tego gruntu, określonej przez rzeczoznawcę. Wyznaczenie ceny gruntu może być dokonane bez

Mapka 4.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2010 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS

udziału rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji przejęcia gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, sprzedaży niezabudowanej działki o powierzchni do jednego hektara oraz na potrzeby ustalenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

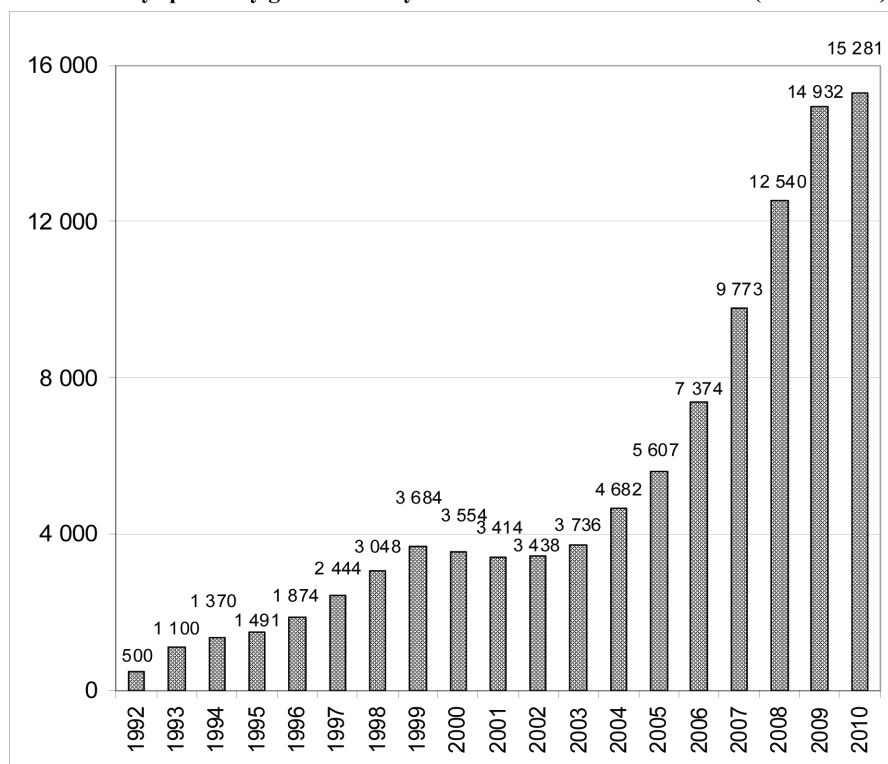
Określenie ceny przy zastosowaniu stawki szacunkowej nie może być stosowane w stosunku do nieruchomości przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej. W praktyce wycena przy użyciu stawek szacunkowych należy do rzadkości i dotyczy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

Zgodnie z ogólnym trendem ceny gruntów Zasobu wzrastały od początku procesu prywatyzacji (diagram 9.). Jedynie w latach 1999-2003 mówić można o pewnej stabilizacji w tym zakresie. Przeciętna cena za 1 ha gruntów rolnych, po wstąpieniu Polski do UE w transakcjach sprzedaży zawartych w 2004 r. (z wyłączeniem nieruchomości o specyficznym charakterze), wyniosła 4 682 zł.

W porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003 (3 736 zł), wzrost jej rynkowej wartości wyniósł 25%. W 2005 r. średnia cena 1 ha stanowiła 5 607 zł/ha (wzrost o 19,8% w porównaniu do roku poprzedniego). Znaczący wzrost cen nieruchomości rolnych utrzymał się w latach 2005-2006. W 2006 r. ANR sprzedawała grunty rolne przeciętnie po 7 374 zł/ha (wzrost cen o 31,5%, w porównaniu do roku 2005). W 2007 było to już 9 773 zł/ha, tj. 32,5% więcej, niż w roku 2006. Rok 2008 był kolejnym okresem, w którym państwowa ziemia rolnicza znacznie podrożała, bowiem 1 ha gruntów typowo rolnych kosztował średnio 12 540 zł, czyli o ponad 28% więcej, niż w 2007 r., mimo pewnych symptomów spadku popytu. Tendencje wzrostowe utrzymały się również w 2009 r. kiedy to średnio za 1 ha ziemi, płacono ANR 14 932 zł – wzrost o 19%. Z kolei w 2010 r. w transakcjach sprzedaży uzyskano średnią cenę w wysokości 15 281 zł za 1 ha, czyli nastąpiła pewna stabilizacja w wycenie rynkowej wartości ziemi, bowiem wzrost jej ceny w porównaniu do poprzedniego roku był niewielki i wyniósł tylko 2,3%.

Trzeba zaznaczyć, że pomimo znaczącego wzrostu cen ziemi sprzedawanej z Zasobu w kolejnych latach nadal zaznaczała się różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a osiąganymi w transakcjach zrealizowanych bez jej udziału, aczkolwiek skala dysproporcji uległa zmniejszeniu. Prawdopodobnie, że przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu, wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym mniejszym popycie, zwłaszcza ze strony rolników. Rynek prywatny koncentruje się natomiast w Polsce centralnej i południowej, gdzie nierównowaga popytowo-podażowa znacząco wpływa na wysokie ceny gruntów rolnych. Nie może jej tam łagodzić działalność ANR ze względu na nieznaczny udział gruntów Zasobu na tym terenie. Inna jest również metodyka wyliczenia średniej, ponieważ dane o rynku prywatnym dotyczą cen użytków rolnych w rozbiciu na grunty orne i łąki, natomiast ANR podaje cenę 1 ha gruntów rolnych łącznie (poza gruntami ornymi obejmują one również użytki zielone i nieużytki).

Diagram 9.
Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2010 r. (w zł za 1 ha)



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

W 2010 roku najwyższe ceny sprzedaży nieruchomości rolnych uzyskała ANR na terenie województw: śląskiego, wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego i łódzkiego – powyżej 20 tys. za 1 ha. Najniższe średnie ceny płacono za ziemię z Zasobu w woj. lubuskim, lubelskim i podkarpackim – poniżej 12 tys. za 1 ha. W ujęciu kwartalnym, podobnie

jak i w latach 2008 i 2009, średnie ceny sprzedaży ziemi przez Agencję były niższe w I połowie roku niż w II półroczu (zwłaszcza w ostatnim kwartale).

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2010 ceny gruntów rolnych Zasobu były zróżnicowane w zależności od powierzchni zbywanej nie-

ruchomości. Od lat utrzymuje się tendencja, iż z reguły najtańsze były nieruchomości największe obszarowo (około 17 tys. zł za 1 ha), a najdroższe najmniejsze, zwłaszcza działki o wielkości w grupie do 1 ha (20 tys. zł za 1 ha). W pozostałych grupach obszarowych, średnie uzyskiwane ceny mieściły się w granicach od 13 tys. zł/ha do ponad 16 tys. zł/ha.

Tabela 8.

Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2010 r. (w zł za ha)*

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2010
Dolnośląskie	17 478	15 269	14 977	17 060	16 251
Kujawsko-pomorskie	18 381	21 703	19 602	21 579	20 693
Lubelskie	8 843	12 421	10 428	12 256	11 336
Lubuskie	10 774	11 113	9 673	10 939	10 688
Łódzkie	12 925	19 807	25 979	18 623	20 369
Małopolskie	22 665	15 507	16 512	24 545	18 636
Mazowieckie	12 819	13 770	15 873	14 506	14 319
Opolskie	19 190	18 086	19 303	22 697	19 939
Podkarpackie	11 374	11 097	12 324	12 501	11 809
Podlaskie	13 184	11 452	12 225	12 601	12 293
Pomorskie	15 048	18 688	20 239	18 725	18 075
Śląskie	20 120	22 894	20 702	22 121	21 533
Świętokrzyskie	11 493	9 326	12 176	14 765	12 209
Warmińsko-mazurskie	13 224	12 804	13 092	13 833	13 431
Wielkopolskie	24 567	19 816	18 956	21 899	21 289
Zachodniopomorskie	14 451	14 557	13 077	15 192	14 701
RAZEM	14 533	14 880	15 044	15 875	15 281

Zródło: Dane ANR.

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

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł za 1 ha) w 2010 r.

Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	14 533	20 012	12 910	14 222	15 535	15 047
II	14 880	18 260	13 426	14 320	16 585	18 673
III	15 044	19 369	13 301	14 593	15 771	21 811
IV	15 875	22 620	15 550	15 392	16 562	16 304

Zródło: Dane ANR.

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

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Obok transakcji kupna-sprzedaży, dzierżawa (czyli przejęcie gruntów w okresowe użytkowanie w zamian za określoną zapłatę) zawsze stanowiła ważny segment w rynkowym obrocie ziemią rolniczą. W Polsce ma ona długą tradycję, jednak dotychczas nie odgrywała aż tak istotnej roli w formach użytkowania gruntów, jak ma to miejsce w innych krajach europejskich.

Dzierżawa jest szczególnie rozpowszechniona w państwach, gdzie ziemia jest zachowana w wysokiej kulturze rolnej, a użytkowane grunty są wykorzystywane głównie w celach produkcyjnych i stanowią podstawę prowadzonej działalności ekonomicznej. W takich warunkach decyzje odnośnie gospodarstwa rolnego i skali produkcji są podejmowane pod dużą presją rynku, a użytkowany obszar dostosowuje się do spodziewanych korzyści ekonomicznych. W tzw. „starych” państwach UE około 40% powierzchni upraw jest użytkowane w formie najmu. W Polsce ich wielkość jest zdecydowanie mniejsza, niemniej odgrywa coraz bardziej istotną rolę w stymulowaniu procesów koncentracji rolnictwie (diagram 10.).

Szczególnie istotną rolę odgrywa dzierżawa w odniesieniu do wielkoobszarowego rolnictwa powstałego na bazie restrukturyzowanego Zasobu Skarbu Państwa. W przypadku indywidualnego rolnictwa wraz ze zmianami jakie przyniosła gospodarka rynkowa, a zwłaszcza objęcie polskiego rolnictwa WPR, stopniowo zaczęło się powiększać zainteresowanie dzierżawami. Sprzyjały temu wzrastające ceny ziemi rolniczej oraz dążenie części gospodarstw do maksymalizacji dochodu poprzez rozszerzenia skali produkcji.

6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie

W Polsce prywatny obrót ziemią rolniczą w formie dzierżaw ciągle jeszcze jest w słabym stopniu sformalizowany, a większość umów zawieranych jest na zasadzie ustaleń słownych. Z punktu widzenia dzierżawcy słabością tej formy użytkowania ziemi są niezmiennie utrzymujące się od wielu lat, w odniesieniu do umów sąsiedzkich, stosunkowo krótkie okresy najmu. Według danych ankiety IERiGŻ-PIB średnio obejmują one zazwyczaj 5-10 lat (około 60%

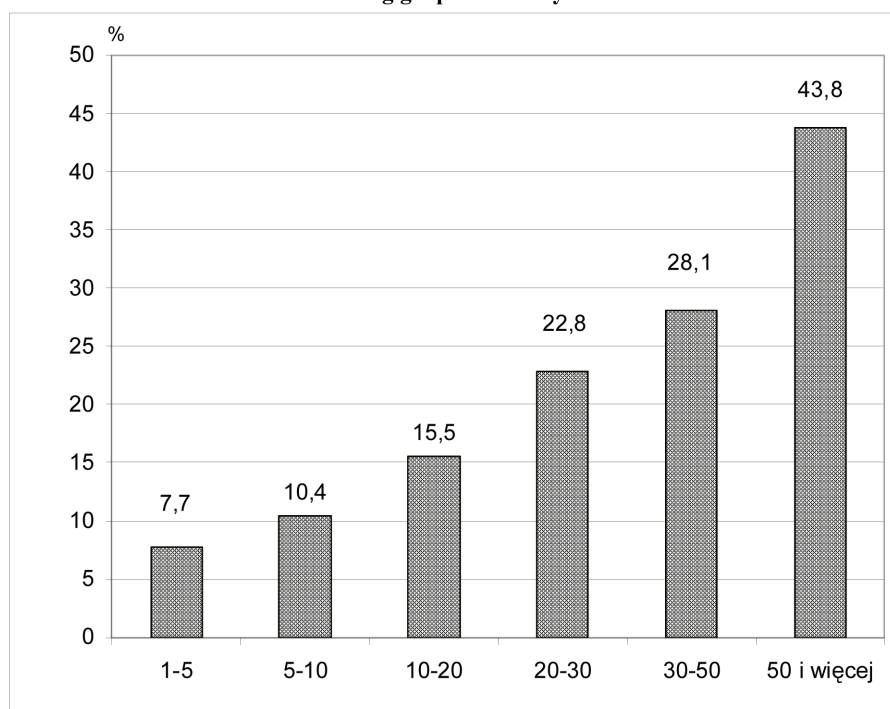
ogółu umów). Niemniej w wielu przypadkach jest to jedyna realna droga rozszerzenia skali produkcji, bowiem większość właścicieli gruntów, niezależnie od form aktywności ekonomicznej, nie jest skłonna do całkowitego wyzbywania się posiadanej własności gruntowej.

Ze względu na częste nieformalne przekazywanie powierzchni gruntowych do użytkowania w formie dzierżaw informacje na temat skali tego zjawiska w obrocie międzysąsiedzkim wymagają odrębnych badań terenowych i na tym etapie analizy można oprzeć się wyłącznie na danych szacunkowych. Wynika z nich, że w 2010 roku, średnio w skali kraju, co piąte indywidualne gospodarstw rolne użytkowało ziemię własną i dzierżawioną. Niezmiernie rzadko, natomiast, występowały sytuacje, w których gospodarstwa rodzinne funkcjonowały wyłącznie na bazie gruntów dzierżawionych (w odniesieniu do ogółu jednostek powyżej 1 ha UR było to około 1%).

W ujęciu przestrzennym najbardziej dzierżawa ziemi była rozpowszechniona na zachodnich i pół-

Diagram 10.

Udział gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni użytków rolnych według grup obszarowych



Źródło: Szacunki na podstawie danych IERiGŻ-PIB

nocnych terenach kraju, gdzie korzyści z tej formy użytkowania gruntów dokumentowała wieloletnia działalność Agencji Nieruchomości Rolnych.

Przestrzenne natężenie skali dzierżaw odzwierciedlają przede wszystkim regionalne różnice w strukturze agrarnej gospodarstw (mapka 5.). Aczkolwiek przedmiotem umów najmu w obrocie sąsiedzkiem są na ogół stosunkowo niewielkie kilkuhektarowe działki, to coraz silniej zaznacza się zjawisko łączenia dzierżaw od kilku kontrahentów. W konsekwencji jednostki zwiększające posiadaną własność gruntową w drodze dzierżawy średnio dysponują ponad dwukrotnie większym arealem niż przeciętne gospodarstwo indywidualne.

Czynnikiem, który coraz silniej oddziałuje na zwiększenie zainteresowania dzierżawami jest nie tylko nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi, ale także bardzo dynamiczny wzrost jej ceny w transakcjach sprzedaży, co dla wielu rolników zainteresowanych zakupem gruntów staje się istotną barierą w realizacji takiej inwestycji. W takiej sytuacji najbardziej dostępną formą powiększenia rozmiaru

upraw staje się dzierżawa. Podkreślić jednak należy, że podobnie jak i koszt zakupu ziemi, w ostatnich latach wielkość czynszów dzierżawnych niezmiennie wzrastała.

6.2. Czysze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkiem

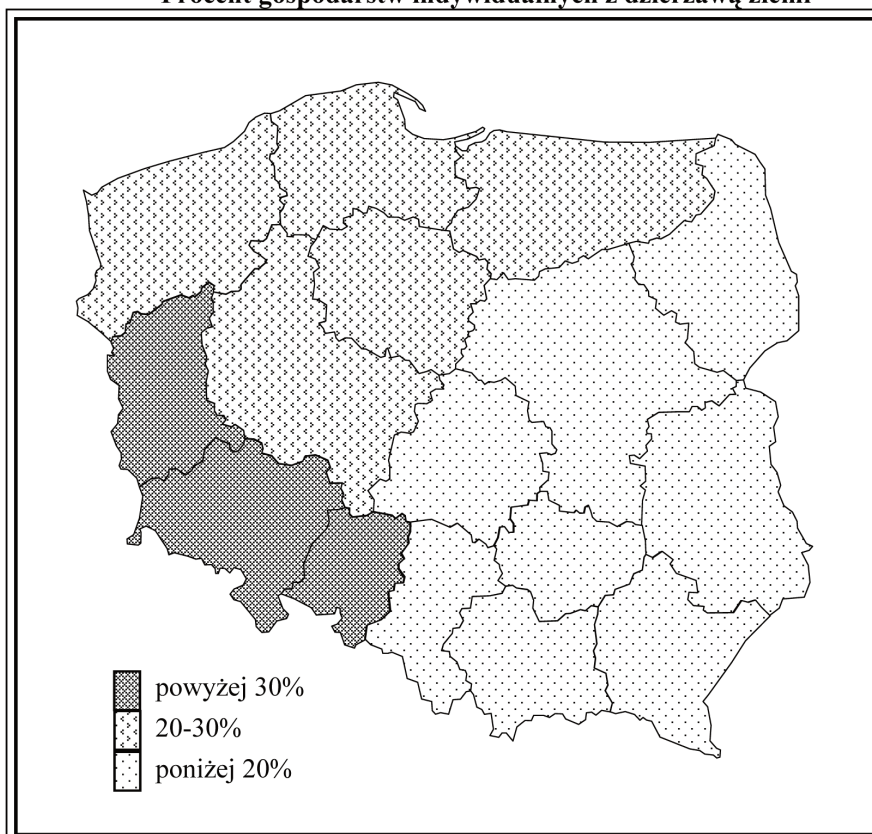
Od czasu wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i objęcia naszego rolnictwa WPR, ceny czynszów dzierżawnych uległy znacznemu zwiększeniu. W latach 2005-2008 rosły one średnio o ponad 20% w skali roku. Jednak już w 2009 roku opisywany trend uległ zahamowaniu i średnia roczna opłata dzierżawy obniżyła się o około 3% w stosunku do poprzedniego okresu.

Na tle zaprezentowanych tendencji należy uznać, że rok 2010 charakteryzował się ogólną stabilnością w rynkowej wartości dzierżawy ziemi, bowiem w porównaniu z ceną w 2009 roku jej wzrost wyniósł zaledwie niespełna 2%. Niemniej, analiza danych w ujęciu przestrzennym wskazywała, że ten proces regionalnie był silnie zróżnicowany i obok terenów, gdzie

ceny najmu gruntów w zasadzie nie uległy zmianie (wielkopolskie, podlaskie, zachodniopomorskie, małopolskie) zaznaczyły się obszary, na których opłata najmu gruntów znacząco wzrosła (mazowieckie, warszawskie, lubuskie) bądź zmalała (kujawsko-pomorskie, opolskie). Przy interpretacji tych odmienności trzeba uwzględnić fakt, że rynek ziemi rolniczej zawsze ma lokalny charakter, a ceny dzierżaw są uzależnione nie tylko od presji popytowej i dostępu do gruntów wystawianych na sprzedaż. Należy także wziąć pod uwagę, że ze względu na ściśle określone czasowo użytkowanie ziemi w formie najmu (jak już podkreślano w przypadku dzierżaw pomiędzy osobami fizycznymi jest to zazwyczaj okres stosunkowo krótki) wielkość ustalonego czynszu jest bardziej wrażliwa na zmiany koniunktury gospodarczej niż cena zakupu nieruchomości gruntowej. Wpływ tego czynnika uwidocznił się zwłaszcza w województwie mazowieckim, na terenie którego między 2008, a 2009 rokiem dzierżawa potaniała aż o 27%, by w kolejnym okresie znowu znacząco wzrosnąć. W efekcie ceny dzierżawy w województwie mazowieckim w 2010 roku

Mapka 5.

Procent gospodarstw indywidualnych z dzierżawą ziemi



Źródło: Obliczenia na podstawie danych IERiGŻ-PIB.

w zasadzie wróciły do swojej wielkości z 2008 roku, bowiem przekroczyły ją zaledwie o niespełna 2%.

Koszty dzierżawy powiększały się również na terenach, które od wielu lat cechowały się stosunkowo niskimi dochodami z najmu gruntów (województwo warmińsko-mazurskie). W konsekwencji utrwaleniu

uległa, zaznaczająca się już wcześniej, tendencja do stopniowego zmniejszania przestrzennych rozbieżności w cenach dzierżawy. Współczynnik zmienności w odniesieniu do jej średniej wielkości w poszczególnych województwach kształtował się w 2010 roku na poziomie 31,5%, gdy w 2009 roku było to 32,2%, a w 2008 roku 36,4%.

Niezależnie od obserwowanych okresowych wahań w wielkości czynszów dzierżawy, niezmiennie stosunkowo najdrożej ceniono najem ziemi na terenach o wysokiej kulturze rolnej, na których występują duże skupiska profesjonalnych, wysokodochodowych gospodarstw rodzinnych (wielkopolskie, kujawsko-pomorskie, dolnośląskie). Podobnie jak i w okresach

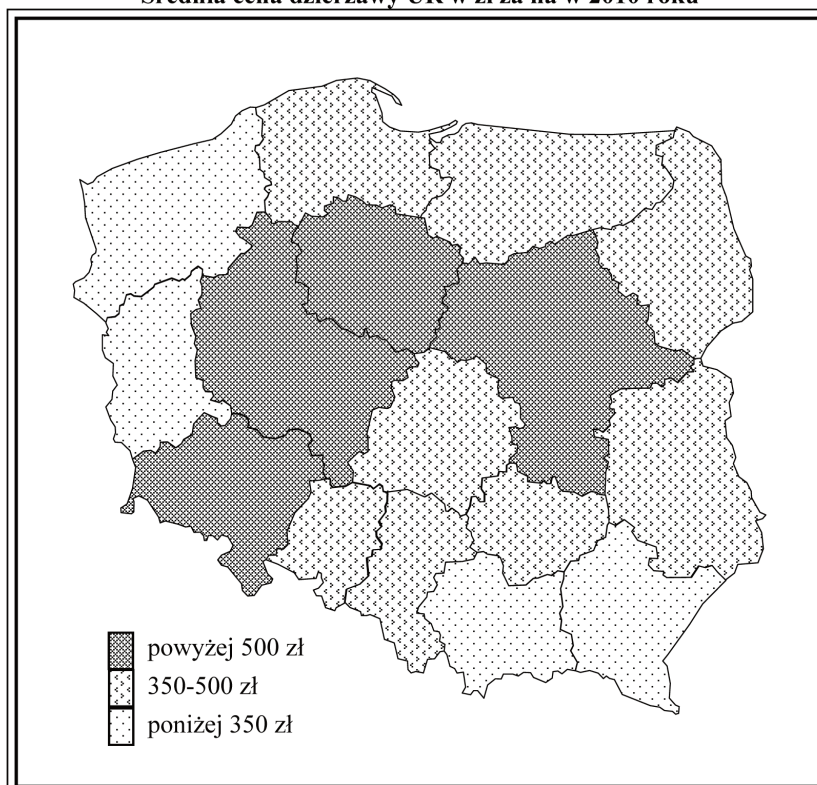
Tabela 10.
Średnie ceny dzierżaw gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł za ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2010 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2009 r.	2010 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	426,8	434,8	562,5	449,3	327,2
Dolnośląskie	525,9	581,8	708,8	577,2	428,9
Kujawsko-pomorskie	634,8	594,3	736,4	617,4	456,9
Lubelskie	384,4	416,1	493,9	401,3	348,6
Lubuskie	218,3	224,5	287,8	249,2	178,7
Łódzkie	422,0	433,5	518,3	479,4	336,4
Małopolskie	308,1	302,2	381,6	298,8	194,8
Mazowieckie	380,0	527,6	642,9	564,6	438,6
Opolskie	429,8	393,2	570,8	391,6	264,8
Podkarpackie	263,5	250,1	308,2	255,6	177,9
Podlaskie	399,1	404,3	445,6	454,9	338,0
Pomorskie	368,4	380,5	597,1	357,1	289,4
Śląskie	370,0	353,5	502,8	333,4	255,1
Świętokrzyskie	378,9	365,9	547,1	353,3	204,2
Warmińsko-mazurskie	304,0	379,1	434,1	422,2	298,5
Wielkopolskie	716,0	716,0	1032,5	750,5	502,0
Zachodniopomorskie	318,7	323,2	400,1	312,4	270,0

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Mapka 6.

Średnia cena dzierżawy UR w zł za ha w 2010 roku



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

wcześniejszych wysoki koszt dzierżawy zaznaczył się zwłaszcza w odniesieniu do gruntów o wysokiej klasie bonitacyjnej, za najem których średnio trzeba było zapłacić o 27% więcej niż za ziemię słabą. Na terenie Wielkopolski, gdzie rynkowa wartość ziemi rolniczej niezmiennie jest najwyższa, czynsz dzierżawy gruntów wysokiej jakości był dwukrotnie większy niż w przypadku gruntów niskiej jakości, przy czym ten ostatni był o 15% większy niż jego przeciętna wartość w skali całego kraju.

Przy ocenie poziomu opłat z tytułu użytkowania ziemi w formie dzierżawy, trzeba zaznaczyć, że w wymienionym okresie stawka jednolitych płatności gruntowych wzrosła zdecydowanie bardziej niż cena najmu, średni udział wypłat z tego tytułu wynosił 562 zł/ha, czyli był o 29% wyższy od przeciętnego czynszu dzierżawy (w 2009 roku ta różnica wynosiła 20%). Relacje pomiędzy wysokością JPG, a wielkością opłat najmu ziemi są tym bardziej istotne, że większość międzysąsiedzkiego obrotu ziemią w formie dzierżawy ma charakter nieformalny, a zasady rozliczeń są jednostkowo ustanawiane,

nie zawsze w zgodzie z intencjami pomocy kreowanej w ramach WPR.

Tym samym należy uznać, że z jednej strony spowolnienie gospodarcze i pogorszenie koniunktury w rolnictwie, a drugiej strony niektóre instrumenty polityki rolnej, również w tym przypadku oddziaływały ograniczająco na stymulowania procesów koncentracji w rolnictwie.

6.3. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

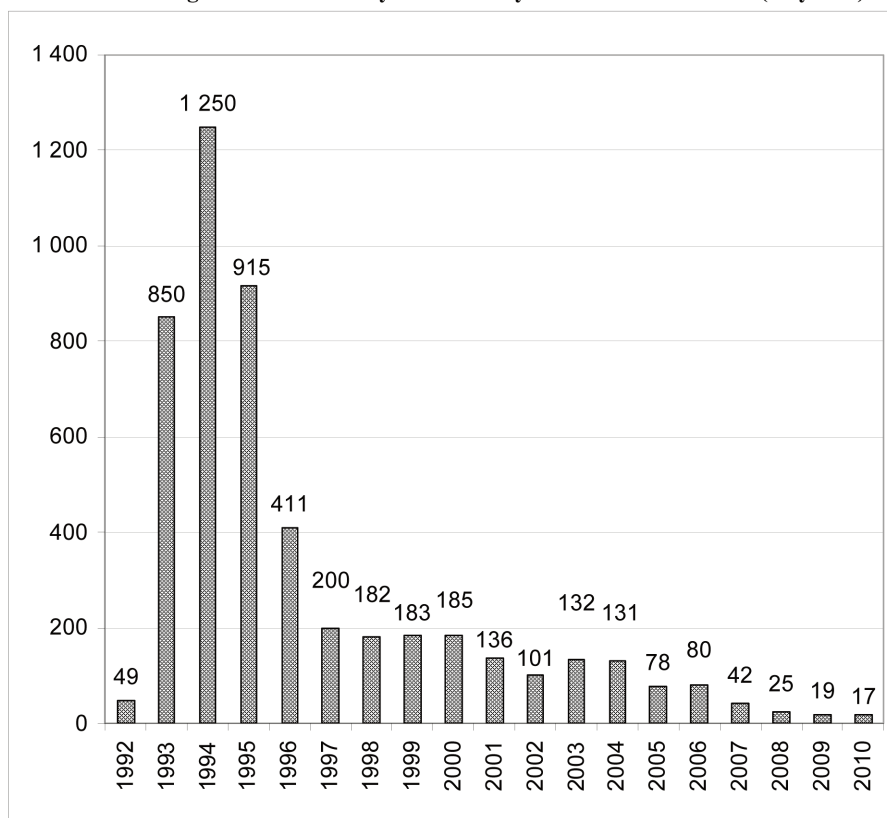
Na początku funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą prywatyzacji gruntów Zasobu. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni przejętych gruntów (4,7 mln ha). W tym samym okresie sprzedano około 230 tys. ha, co świadczy o dominującej roli dzierżaw w zagospodarowywaniu gruntów Zasobu na początku prywatyzacji.

Przyjęta od kilku lat polityka prywatyzacji, zmierza do ograniczenia powierzchni i liczby umów dzierżaw

i praktycznie od 3 lat ANR coraz mniej rocznie wydzierżawia gruntów (diagram 11.). Priorytetem w obecnej działalności Agencji stało się zagospodarowywanie ziemi z Zasobu w formie sprzedaży. W 2009 r. powierzchnia gruntów wydzierżawionych wyniosła około 19 tys. ha, gdy w 2008 r. było to 25,5 tys. ha. W 2010 r. wydzierżawiono już tylko niewiele ponad 17 tys. ha, czyli najmniej w całym okresie prywatyzacji prowadzonej przez ANR. Spadek wydzierżawionej powierzchni inicjowany jest przez samą Agencję, ze względów organizacyjnych i przesłanek ekonomicznych. Agencja ogranicza zwłaszcza liczbę małych obszarowo dzierżaw (w szczególności do 5 ha) i coraz rzadziej przedłuża umowy dzierżawy, oferując dotychczasowym najemcom grunty do sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia lub na przetargach.

Obecnie w dzierżawie pozostaje około 1,58 mln ha, czyli o 100 tys. ha mniej niż w 2009 r. (1,69 mln ha). Spadek ogólnej powierzchni dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2010 r. był na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Diagram 11.
Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2010 (w tys. ha)



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

Zjawisko ograniczenia powierzchni wydzierżawianej ziemi tłumaczyć należy wyczerpywaniem się gruntów Zasobu możliwych do zaferowania na przetargach, jak też preferowaniem formy sprzedaży nieruchomości, zarówno przez Agencję (m.in. z uwagi na nałożone obowiązki znacznych wpłat do budżetu państwa z wpływów z prywatyzacji), jak też przez kontrahentów zainteresowanych gruntami państwowymi. Utrzymania poziomu sprzedaży gruntów Zasobu, kosztem zmniejszenia ilości gruntów oferowanych do dzierżawy i znajdujących się w dzierżawie, należy także spodziewać się w najbliższych latach, tym bardziej w kontekście nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (z 2011 r.).

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego (310 tys. ha), wielkopolskiego (230 tys. ha) i dolnośląskiego (210 tys. ha), natomiast najmniejsza w woj. łódzkim (17 tys. ha), świętokrzyskim (9,7 tys. ha) i małopolskim, (9,5 tys. ha).

Należy podkreślić, że dzierżawa gruntów Zasobu służyć powinna przede wszystkim powiększaniu gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych prowadzonych przez rolników indywidualnych. W związku z przyjmowaną zasadą uznawania za gospodarstwa rodzinne jednostek o obszarze do 300 ha w umowach dzierżawy nieruchomości przekraczających tę powierzchnię zawartych z Agencją mieści się tzw. „klauzula wyłączeniowa”, na podstawie której Agencja w trakcie trwania umowy przejąć może grunty do odrębnego zagospodarowania (do 20% pierwotnej powierzchni objętej umową).

W 2010 r. ANR wydzierżawiła 16,7 tys. ha gruntów typowo rolnych, tj. z wyłączeniem gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze. Było to o ponad 2,4 tys. ha mniej niż w 2009 r., w którym ANR wydzierżawiła 19,1 tys. ha (25,5 tys. ha w 2008 r.). Od trzech lat mamy więc do czynienia z tendencją spadkową w skali zawierania umów dzierżawy.

Najwięcej wydzierżawionych przez Agencję gruntów rolnych było położonych w woj. zachodniopomor-

skim, dolnośląskim i lubuskim, natomiast najmniej w łódzkim, podlaskim i świętokrzyskim.

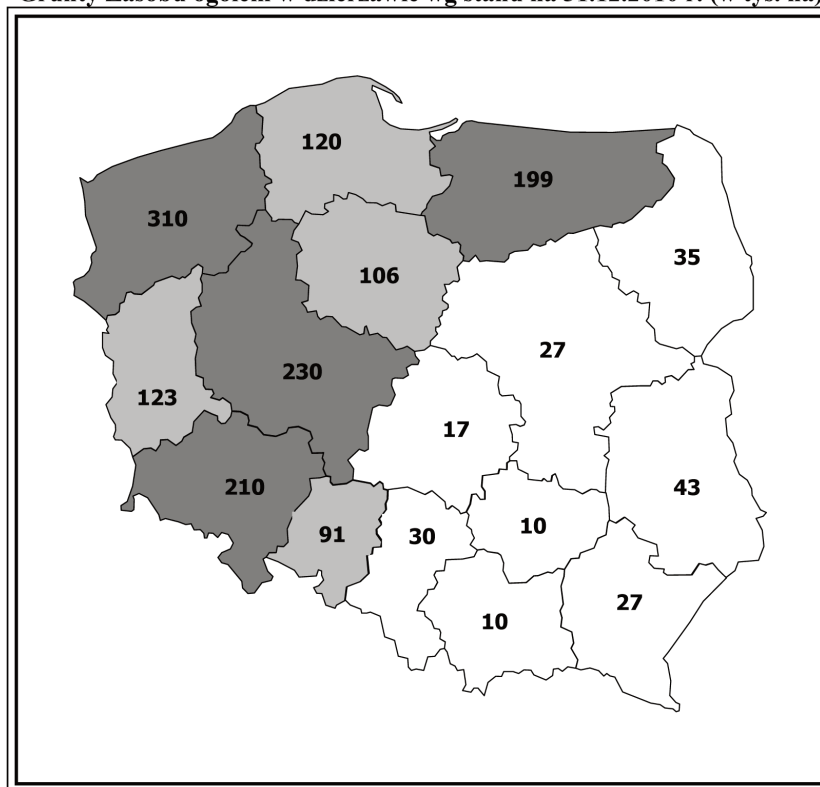
W ujęciu powierzchniowym dominowały dzierżawy nieruchomości od 10 do 100 ha, w tym przedziale wydzierżawiono łącznie 10,9 tys. ha. Podobnie było w trzech poprzednich latach. Jednocześnie rok 2010 był kolejnym okresem, w którym zmniejszała się powierzchnia nowych dzierżaw zawieranych przez ANR w grupie do 1 ha (162 ha w 2010 r., 173 ha w 2009 r., 181 ha w 2008 r., 416 ha w 2007 r.), jak też w grupie obszarowej do 10 ha.

Na spadek roli dzierżawy w zagospodarowaniu ziemi Zasobu wskazywały dane dotyczące liczby zawieranych umów najmu (tabela 12.). W 2010 r. zawarto 1,3 tys. umów dzierżawy i było to mniej niż w 2009 r. (1,5 tys.) i w 2008 r. (1,8 tys.).

Zaprezentowane dane dotyczące skali nowych dzierżaw potwierdzają preferowanie przez ANR sprzedaży jako najważniejszej formy zagospodarowania gruntów Zasobu. Dzier-

Mapka 7.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie wg stanu na 31.12.2010 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 11.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydierżawionych w 2010 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	2 710	6	389	2 105	210	-
Kujawsko-pomorskie	393	19	220	154	-	-
Lubelskie	267	34	181	52	-	-
Lubuskie	1 920	9	266	1 180	143	322
Łódzkie	5	-	5	-	-	-
Małopolskie	158	9	28	120	-	-
Mazowieckie	97	1	24	72	-	-
Opolskie	702	37	196	206	262	-
Podkarpackie	423	6	56	360	-	-
Podlaskie	72	-	17	55	-	-
Pomorskie	578	2	140	435	-	-
Śląskie	809	31	159	517	102	-
Świętokrzyskie	99	2	22	76	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 264	-	94	891	278	-
Wielkopolskie	1 355	2	93	789	470	-
Zachodniopomorskie	5 825	4	187	3 862	1 771	-
RAZEM	16 676	162	2 078	10 876	3 236	322

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 12.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2010 r.*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	187	12	89	84	2	-
Kujawsko-pomorskie	111	43	62	6	-	-
Lubelskie	141	73	65	3	-	-
Lubuskie	129	31	51	45	1	1
Łódzkie	1	-	1	-	-	-
Małopolskie	42	28	11	3	-	-
Mazowieckie	9	1	6	2	-	-
Opolskie	160	81	66	12	1	-
Podkarpackie	40	11	18	11	-	-
Podlaskie	5	-	3	2	-	-
Pomorskie	53	6	28	19	-	-
Śląskie	149	68	62	18	1	-
Świętokrzyskie	10	3	3	4	-	-
Warmińsko-mazurskie	39	-	17	20	2	-
Wielkopolskie	60	3	25	31	1	-
Zachodniopomorskie	176	13	33	117	13	-
RAZEM	1 312	373	540	377	21	1

Źródło: Dane ANR

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

rzawa stosowana jest w sytuacjach, gdy nieruchomość nie może być przeznaczona do sprzedaży np. ze względu na złożone roszczenia reparywacyjne, co do których trwają postępowania w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa, bądź uwarunkowania planistyczne. Ograniczenie liczby małych dzierżaw,

szybka sprzedaż takich gruntów z uwagi na ich liczbę i koszty obsługi, będzie priorytetem ANR także w najbliższych latach.

Od początku funkcjonowania ANR wydierżawiła 4,6 mln ha (część nieruchomości wydierżawiana była więcej niż raz). Rozkład powierzchni dzierżaw pod względem

kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w wypadku sprzedaży. Osoby fizyczne wydierżawiły do 2010 r. 2,8 mln ha (61%), a osoby prawne 1,8 mln ha (39%). W 2010 r. ANR zawierała umowy głównie z osobami fizycznymi, które wydierżawiły 15 tys. ha, czyli 9-krotnie większą powierzchnię gruntów niż osoby prawne (1,6 tys. ha).

Tabela 13.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydierżawionych wg podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2010			W tym w 2010		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	70 852	70 625	227	164	147	17
1,01 - 1,99	84 655	84 211	454	269	245	24
2,00 - 4,99	144 382	142 688	1 694	604	584	56
5,00 - 9,99	160 418	157 021	3 397	1 205	1 158	47
10,00 - 19,99	225 667	218 113	7 554	2 398	2 309	89
20,00 - 49,99	413 057	385 899	27 158	5 258	4 911	347
50,00 - 99,99	315 451	280 283	35 168	3 220	2 788	432
100,00 - 499,99	1 298 943	891 243	407 700	3 558	2 936	622
100,00 - 299,99	x	x	x	3 236	2 614	622
300,00 - 499,99	x	x	x	322	322	0
500,00 - 999,99	975 239	417 5362	557 703	0	0	0
1000,00 i więcej	936 046	180 090	758 956	0	0	0
RAZEM	4 627 720	2 827 709	1 800 011	16 676	15 042	1 634
w tym do 99,99	1 414 492	1 338 840	75 652	13 118	12 106	1 012
100,00 i więcej	3 213 228	1 488 869	1 724 359	3 558	2 936	622

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 14.

Liczba umów dzierżawy zawartych wg podmiotów

Wyszczególnienie Według obszaru w ha	Do 31.12.2010			W tym w 2010		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	141 791	141 362	429	373	330	43
1,01 - 1,99	60 579	60 304	275	185	168	17
2,00 - 4,99	46 735	46 260	475	190	173	17
5,00 - 9,99	22 704	22 233	471	165	159	6
10,00 - 19,99	16 254	15 744	510	168	162	6
20,00 - 49,99	13 288	12 462	826	164	153	11
50,00 - 99,99	4 564	4 074	490	45	39	6
100,00 - 499,99	5 410	3 964	1 446	22	20	2
100,00 - 299,99	x	x	x	21	19	2
300,00 - 499,99	x	x	x	1	1	0
500,00 - 999,99	1 408	630	778	0	0	0
1000,00 i więcej	560	135	425	0	0	0
RAZEM	313 293	307 168	6 125	1 312	1 204	108
w tym do 99,99	305 915	302 439	3 476	1 290	1 184	106
100,00 i więcej	7 378	4 729	2 649	22	20	2

Źródło: Dane ANR

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

W 2010 roku średnia powierzchnia wydierżawianej nieruchomości w przeliczeniu na 1 umowę była prawie identyczna jak w 2009 roku – 12,7 ha, wobec 12,6 w 2009 r., 13,7 ha w 2008 r. i 11,3 ha w 2007 roku.

Podobnie jak w odniesieniu do sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. Do 31.12.2010 r. zawarły one ponad 307

tys. umów, a osoby prawne ponad 6 tys. umów. Także rozkład ilości umów zawartych przez ANR w 2010 r. był podobny do lat poprzednich, dominowały w nim osoby fizyczne, które zawarły ponad 1,2 tys. umów, gdy osoby prawne podpisały zaledwie 108 umów.

Według stanu na 31.12.2010 r. w dzierżawie ANR pozostawało 1,58 mln ha gruntów rolnych. Najwięcej

gruntów w dzierżawie mieściło się w grupie obszarowej o powierzchni ponad 100 ha.

Podkreślenia wymaga fakt, iż na skutek realizacji przyjętej polityki ograniczenia ilości umów dzierżawy istotnemu zmniejszeniu uległa liczba trwających umów. Na koniec 31.12.2010 r. było ich ponad 90,7 tys. czyli około 12 tys., mniej niż w 2009 r.

Tabela 15.

Grunty Zasobu w dzierżawie* według stanu na 31.12.2010 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	209 515	3 574	2 978	5 244	6 270	11 221	22 333	17 670	36 072	45 765	29 301	29 087
Kujawsko-pomorskie	105 188	730	1 014	3 018	3 923	5 285	7 355	5 603	17 400	21 571	15 373	23 914
Lubelskie	42 946	2 418	3 472	4 841	2 582	1 653	2 601	2 554	7 502	8 249	3 002	4 072
Lubuskie	122 296	2 227	3 215	4 870	5 445	8 355	16 662	14 568	21 560	14 805	17 102	13 487
Łódzkie	17 119	93	138	297	120	101	407	923	6 199	3 621	1 783	3 436
Małopolskie	9 544	416	416	548	331	364	558	823	2 499	0	1 698	1 892
Mazowieckie	27 167	314	518	983	618	911	2 157	2 839	10 458	3 979	3 726	663
Opolskie	91 297	954	882	1 427	1 231	1 446	2 673	1 459	8 630	13 501	26 029	33 064
Podkarpackie	27 139	673	629	995	937	1 455	4 132	4 323	7 996	3 145	2 381	472
Podlaskie	34 711	1 628	2 608	4 447	4 560	3 248	3 357	3 182	5 665	4 660	1 356	0
Pomorskie	118 781	439	933	2 606	3 802	7 629	13 558	10 040	20 050	25 836	18 854	15 035
Śląskie	29 520	729	1 050	1 584	973	1 445	3 420	2 637	5 996	5 285	573	5 830
Świętokrzyskie	9 723	194	244	418	268	424	1 481	1 068	4 086	489	1 051	0
Warmińsko-mazurskie	198 863	664	1 717	5 910	10 055	13 812	26 770	19 057	33 868	36 662	22 729	27 620
Wielkopolskie	230 364	497	833	2 547	5 206	10 450	16 769	13 273	31 100	39 055	38 008	72 627
Zachodnio-pomorskie	308 347	1 206	2 445	6 568	9 438	17 766	43 750	33 410	52 814	43 769	51 856	45 324
RAZEM	1 582 518	16 755	23 091	46 303	55 761	85 564	167 983	133 427	271 897	270 393	234 821	276 522

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 16.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu według stanu na 31.12.2010 r.

Wyszczególnienie	Liczba umów dzierżawy											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	14 316	7 459	2 133	1 714	877	785	712	260	203	115	41	17
Kujawsko-pomorskie	4 825	1 734	713	925	557	384	243	81	98	56	24	10
Lubelskie	9 581	4 770	2 461	1 651	394	122	83	34	38	21	4	3
Lubuskie	11 167	4 956	2 315	1 591	782	582	530	210	129	39	24	9
Łódzkie	495	198	101	100	19	8	12	12	31	9	3	2
Małopolskie	1 645	1 035	306	179	49	24	20	12	15	0	3	2
Mazowieckie	1 651	635	368	322	90	59	64	39	57	12	5	0
Opolskie	3 759	2 152	644	458	174	104	84	21	42	33	37	10
Podkarpackie	2 708	1 446	458	323	131	104	128	62	45	8	3	0
Podlaskie	7 360	2 955	1 868	1 467	621	250	109	43	33	12	2	0
Pomorskie	4 355	1 003	664	818	533	535	433	149	113	68	28	11
Śląskie	3 218	1 502	750	525	142	104	103	36	37	14	1	4
Świętokrzyskie	852	388	173	135	41	29	47	14	23	1	1	0
Warmińsko-mazurskie	8 334	1 448	1 184	1 804	1 422	991	874	278	193	94	33	13
Wielkopolskie	5 034	1 139	578	766	724	724	558	193	165	98	54	35
Zachodnio-pomorskie	11 421	2 640	1 730	2 065	1 342	1 256	1 382	484	311	110	73	28
RAZEM	90 721	35 460	16 446	14 843	7 898	6 061	5 382	1 928	1 533	690	336	144

Źródło: Dane ANR.

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

(102 tys. umów dzierżawy). Zmniejszanie liczby umów dzierżawy ziemi zaznacza się już od 3 lat.

Najwięcej umów dzierżawy dotyczy niewielkich obszarowo nieruchomości tj. do 1 ha (35 tys. umów). Liczną grupę stanowią również nieruchomości 1-2 ha (16,4 tys. umów) i 2-5 ha (14,8 tys. umów). W 2010 roku łącznie umowy na obszar do 5 ha obejmowały 66,7 tys. co stanowi 73%, całkowitej ilości umów dzierżawy. Niewielki był natomiast udział liczby umów dzierżawy nieruchomości większych obszarowo niż 300 ha (1170), co stanowiło 1,2% ogólnej liczby umów.

6.4. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsz za wydierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych w formie przetargów. W umowach dzierżawy określa się go z reguły w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana

jest przy użyciu ogłaszanej przez GUS przeciętnej ceny pszenicy z półroczną poprzedzającą termin płatności. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze formy zapłaty decyduje kontrahent.

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

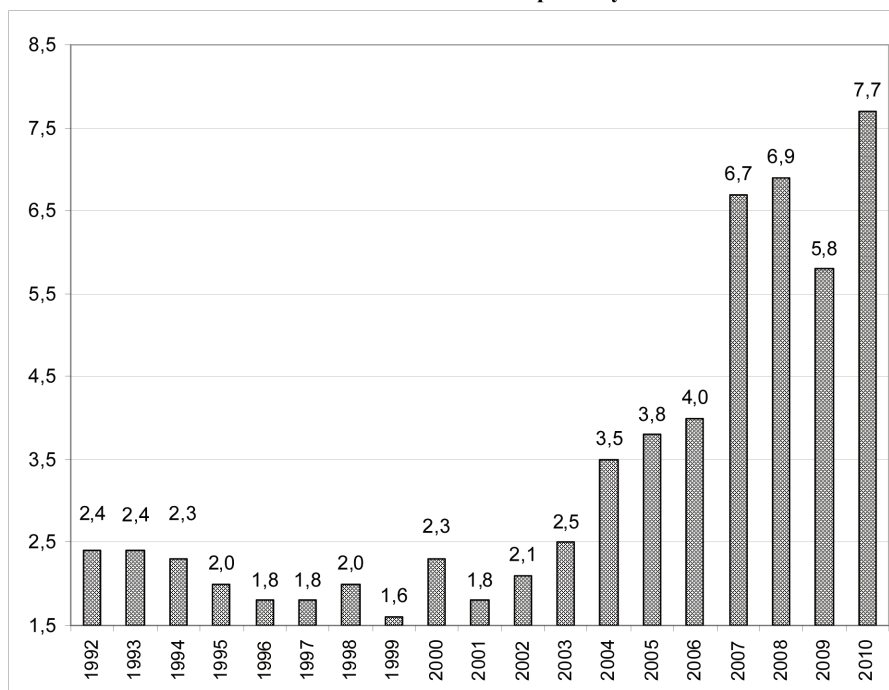
Płacony przez dzierżawców Agencji w latach 1992-2002 czynsz oscylował w kolejnych okresach przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. Podobnie jak w wypadku cen sprzedaży, w okresie po 2003 r. zaobserwować można było tendencję wzrostową wysokości czynszów dzierżawnych uzyskiwanych z nowo zawieranych umów (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 6,9 dt/ha w 2008 r.) i niewielki spadek w 2009 r. do 5,8 dt/ha oraz ponowny wzrost średniego czynszu o około 33% do 7,7 dt/ha w 2010 r.

Nieznaczna ilość gruntów wydierżawianych przez Agencję przy stawkach czynszu osiągniętych na przetargach w 2010 roku, w niewielkim stopniu wpłynęła na zmianę poziomu średniego czynszu z ogółu gruntów będących w dzierżawie. W 2006 r. było to 2,5 dt/ha, w 2007 r. – 2,6 dt/ha, w 2008 r. – 2,9 dt/ha, w 2009 r. – 2,8 dt/ha, a w 2010 r. 2,9 dt pszenicy z 1 ha.

Niskie obciążenia kosztami dzierżawy ziemi z Zasobu, w przeliczeniu na zł daje to około 170 zł z 1 ha rocznie, przy wrastającym poziomie dopłat bezpośrednich, nie zachęca użytkowników dzierżawionych nieruchomości do ich wykupu na zasadach pierwszeństwa nabycia.

Najwyższe czynsze dzierżawne w nowo zawieranych umowach, średnio w całym 2010 roku uzyskała Agencja w województwach warmińsko-mazurskim, kujawsko-pomorskim i wielkopolskim, natomiast najniższe w województwach łódzkim i świętokrzyskim. W poszczególnych kwartałach 2010 r. przeciętny czynsz za 1 ha gruntu rolnego kształtował się następująco: I kwartał 8,6 dt, w II kwartale spadł do 7,6 dt, w III kwartale było to 8,9 dt i w IV kwartale znowu nastąpiło jego zmniejszenie

Diagram 12.
Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2010 w dt pszenicy



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Tabela 17.

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2010 r.
w dt pszenicy za 1 ha***

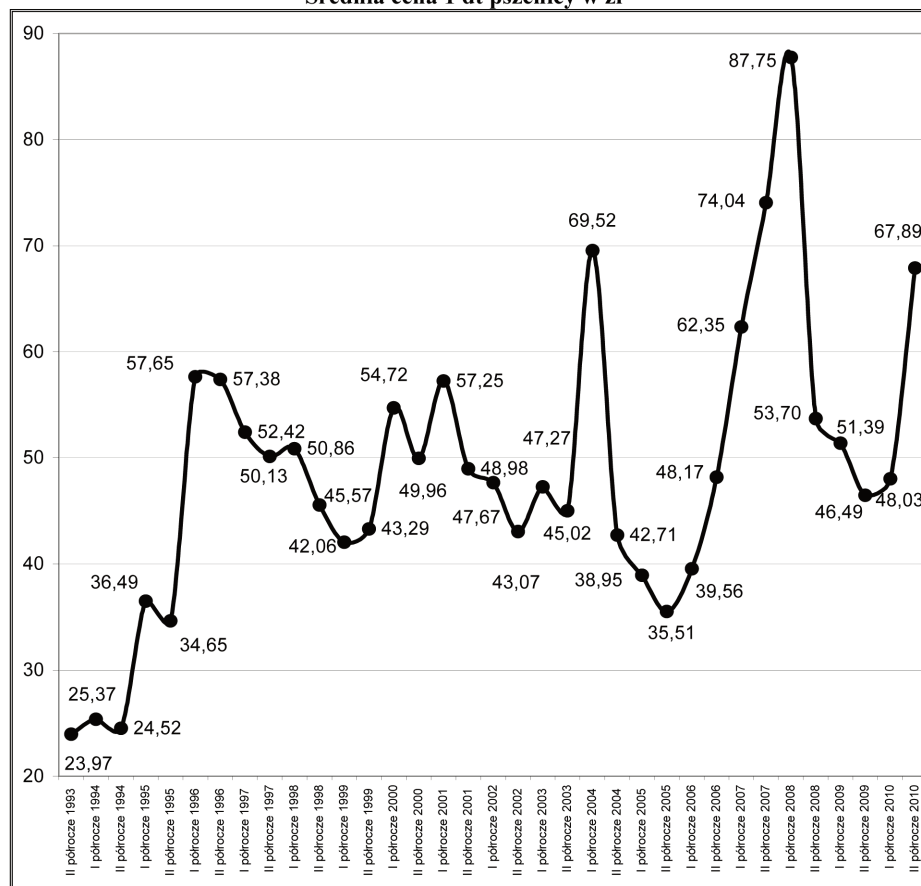
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	8,0	6,7	9,1	4,9	6,9
Kujawsko-pomorskie	13,3	8,0	4,3	5,5	9,5
Lubelskie	9,0	3,6	4,6	8,4	6,5
Lubuskie	6,2	3,6	6,2	6,5	5,8
Łódzkie	0,3	-	-	-	0,3
Małopolskie	2,9	5,4	8,6	5,5	6,5
Mazowieckie	4,6	-	8,2	8,1	8,0
Opolskie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

Źródło: Dane ANR.

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

Diagram 13.

Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: Dane GUS

do 5,6 dt, co przy tych wahaniami stanowiło w skali całego roku 7,7 dt pszenicy z 1 ha.

Należy uwzględnić, że na poziom płatności za dzierżawę gruntów od ANR, zasadniczy wpływ ma rynek pszenicy. Wahaniami jej ceny przedstawione na diagramie 12 decydują, jaki faktycznie czynsz płaci dzierżawca w danym roku gospodarczym, przy czym płatny jest on w dwóch ratach do 30 września i do 28 lutego.

W tym kontekście istotne są dane, że w I półroczu 2010 r. średnia cena pszenicy wyniosła 48,03 zł/dt (wzrost o 3,3%), a w II półroczu 67,83 zł/dt (wzrost o 41,4%).

Niewątpliwie w 2010 r., jak w latach poprzednich, wahaniami ceny dzierżawy mniej odczuli kontrahenci

ANR, którzy czynsz mają ustalony w sumie pieniężnej, waloryzowanej wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie). Ten koszykowy wskaźnik podstawowych produktów rolnych, zmienił się w I półroczu 2010 r. o 0,2% (spadek), a w II półroczu 2010 r. o 9,9% (wzrost). Jednak należy podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płatność w dt pszenicy, a wahaniami jej ceny powodują dla niektórych z nich zagrożenia w płynności finansowej i w terminowym dokonywaniu płatności z tytułu czynszu dzierżawnego.

Z uwagi na coraz mniejszą ilość gruntów oferowanych przez ANR do dzierżawy zainteresowani tą formą

użytkowania ziemi na przetargach organizowanych w niektórych rejonach kraju licytują dość wysokie stawki czynszu.

Analizując wysokość średnich czynszów płaconych za grunty rolne wydierżawione od ANR w 2010 r. w poszczególnych grupach obszarowych i kwartałach można stwierdzić, iż podobnie jak w latach poprzednich wyższe czynsze płacono z reguły za nieruchomości z przedziału obszarowego od 10 ha do 100 ha. Tańsze opłaty dzierżawne dotyczyły nieruchomości do 1 ha oraz powyżej 100 ha. Z kolei w ujęciu kwartalnym wahaniami wskazywały, że czynsz wzrastał w I i III kwartale roku, kiedy uzyskiwano odpowiednio 8,6 dt/ha i 8,9 dt/ha, natomiast mniejsze czynsze płacono w kwartale II i IV (7,6 i 5,6 dt/ha).

Tabela 18.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydierżawione w 2010 wg powierzchni* w dt pszenicy za 1 ha

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

Źródło: Dane ANR.

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

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

7.1. Podstawy prawne

Rok 2010 był szóstym z kolei rokiem działania przepisów znolizowanej ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wprowadzona zmiana była związana z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i gwarantowała obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Począwszy od dnia 1 maja 2004 r., w stosunku do tych osób nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabywanie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wyjątek stanowi nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych, w odniesieniu do których wprowadzono 12-letni okres przejściowy, liczony od dnia przystąpienia do Unii Europejskiej. Ten warunek nie dotyczy cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, którzy nabywają nieruchomości rolne po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona jest nieruchomość) od dnia zawarcia

umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wymóg 7-letniego okresu dzierżawy dotyczy województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, opolskiego, pomorskiego, warmińsko-mazurskiego, wielkopolskiego, i zachodniopomorskiego, natomiast 3-letniego województw: lubelskiego, łódzkiego, małopolskiego, mazowieckiego, podkarpackiego, podlaskiego, śląskiego i świętokrzyskiego.

7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2010 roku cudzoziemcy uzyskali⁵ 264 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 807,89 ha. W obrębie tych zezwoleń 180 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 799,79 ha, w tym 21 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 24,74 ha.

Spośród 180 zezwoleń dotyczących zakupu nieruchomości rolnych, 78 (o łącznej powierzchni 82 ha) zostało

udzielone osobom fizycznym, natomiast 102 (obejmujących obszar 718 ha) osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością areálu na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem, na którego zgodę na zakup otrzymały osoby fizyczne. Dla porównania w 2009 r. areál ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 95% całej powierzchni na jaką udzielono zezwolenia, natomiast w 2010 r. analogiczna powierzchnia wyniosła 90%.

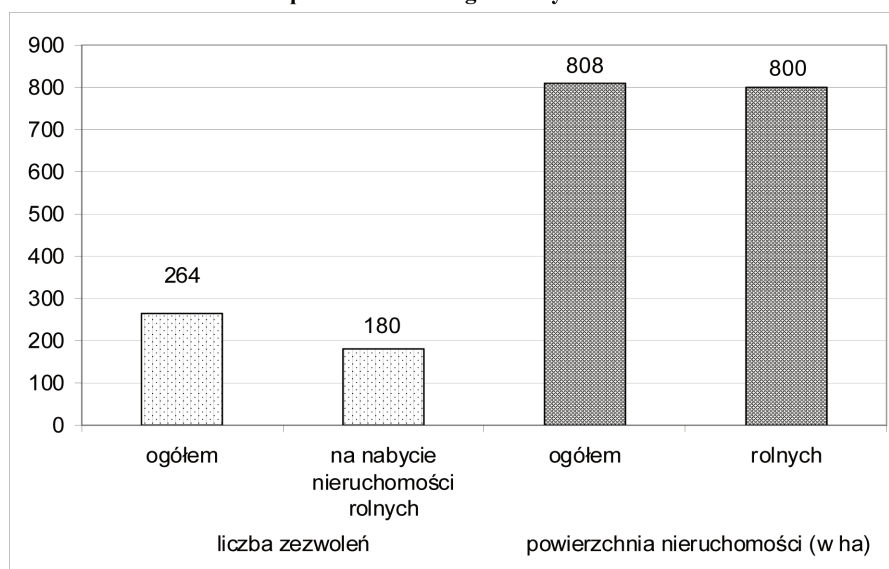
W ramach 78 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 53 (obejmujące powierzchnię 69 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 102 zezwolenia (na 718 ha) jakie uzyskały osoby prawne w całości otrzymali przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

W 2010 r. największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia były położone na terenie następujących województw: dolno-

⁵ „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2010 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.” - Warszawa, marzec 2011 r.

Diagram 14.

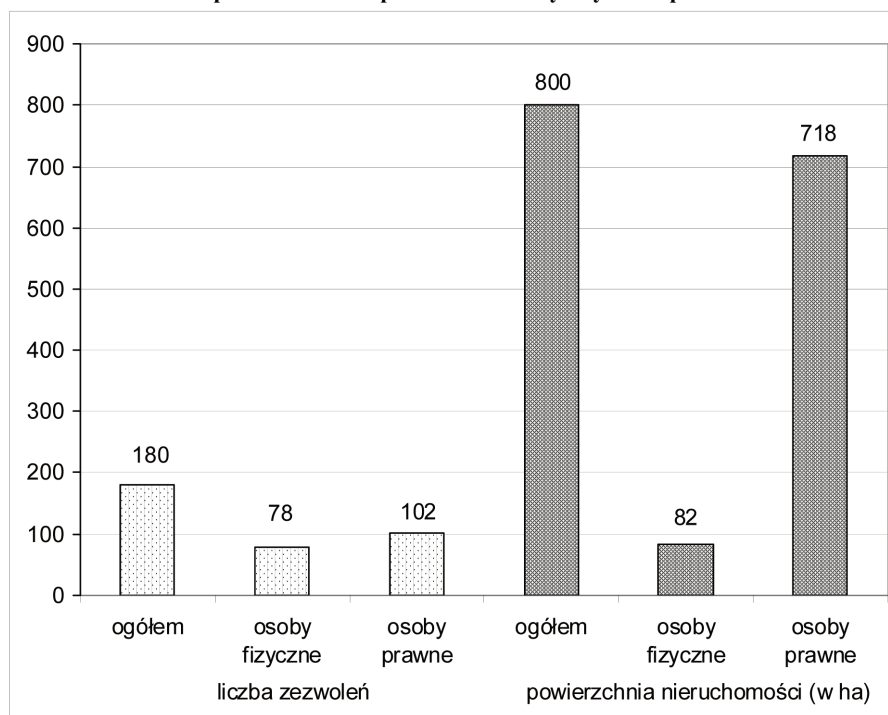
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2010 roku



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 15.

Zezwolenia udzielone w 2010 r. na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA

śląskiego (188 ha – 24%), świętokrzyskiego (120 ha – 15%) i mazowieckiego (104 ha – 13%). W porównaniu z 2009 r. ich rozmieszczenie uległo zmianom, bowiem poprzednio największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były usytuowane w województwach: opolskim (708 ha – 44%), dolnośląskim (459 ha – 28%) i lubuskim (86 ha – 5%).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, w 2010 r. najczęściej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fizyczne i prawne pochodzące z Niemiec (58 zezwoleń na 149 ha), Holandii (18 zezwoleń na 123 ha), Ukrainy (12 zezwoleń na 9 ha) i Austrii (11 zezwoleń na 243 ha). Tym samym nie zaszły istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się inwestorzy uzyskujący największą liczbę zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej. W 2009 r. nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 43 zezwolenia na 90 ha, a z Holandii 27 zezwoleń na 291 ha.

W 2010 r. nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 32% zezwoleń dotyczących 19% powierzchni, a z Holandii 10% zezwoleń dotyczących 15% powierzchni.

Nowością odnotowaną w 2010 r. był istotny wzrost powierzchni objętej zezwoleniami dla inwestorów pochodzących z Austrii. W 2009 roku powierzchnia ta obejmowała 243 ha.

W 2010 r. liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była nieco mniejsza niż w 2009 r. (180 w 2010 r., gdy w 2009 r. było ich 195 – spadek o 8%). Zdecydowanie bardziej zmniejszyła się powierzchnia związana z udzielonymi zezwoleniami (800 ha w 2010 r., 1 613 ha w 2009 r. – spadek o 50%). W konsekwencji średnio na jedno zezwolenie w 2010 r. przypadało 4 ha, podczas gdy w 2009 r. było to 8 ha.

W 2010 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości był nieco większy niż w roku 2009 (68% w 2010 r., wobec 62% w 2009 r.). Jeszcze bardziej znaczący był wzrost udziału powierzchni objętej zezwoleniami na nabycie ziemi rolniczej w ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowej, na nabycie której cudzoziemcy uzyskali zgodę (99% w 2010 r., 92% w 2009 r.).

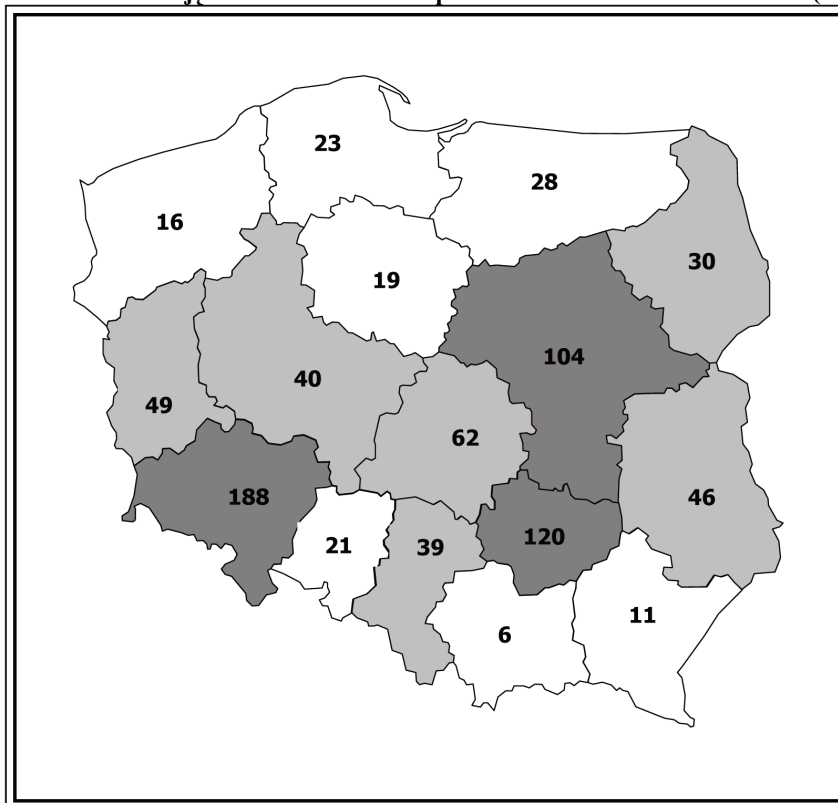
7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

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 2010 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 10 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 57 ha. Spośród tych zezwoleń 2 dotyczyły nieruchomości o charakterze rolnym o powierzchni 4 ha. Grunty te położone były na terenie województwa śląskiego. Zezwolenia dotyczyły spółek z siedzibą w USA i na Wyspie Jersey.

Zezwolenia dotyczące ziemi rolniczej obejmowały 20% wszystkich zezwoleń, jakie cudzoziemcy otrzymali w 2010 roku na zakup akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, natomiast udział ten w ujęciu powierzchniowym wyniósł 7%.

Mapka 8.

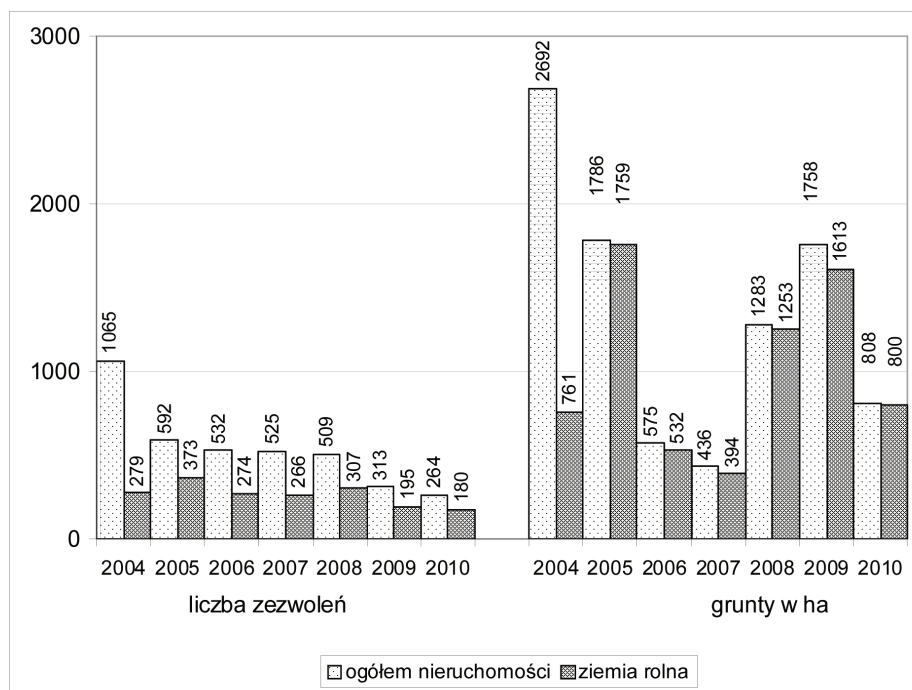
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2010 r. (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 16.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2004-2010



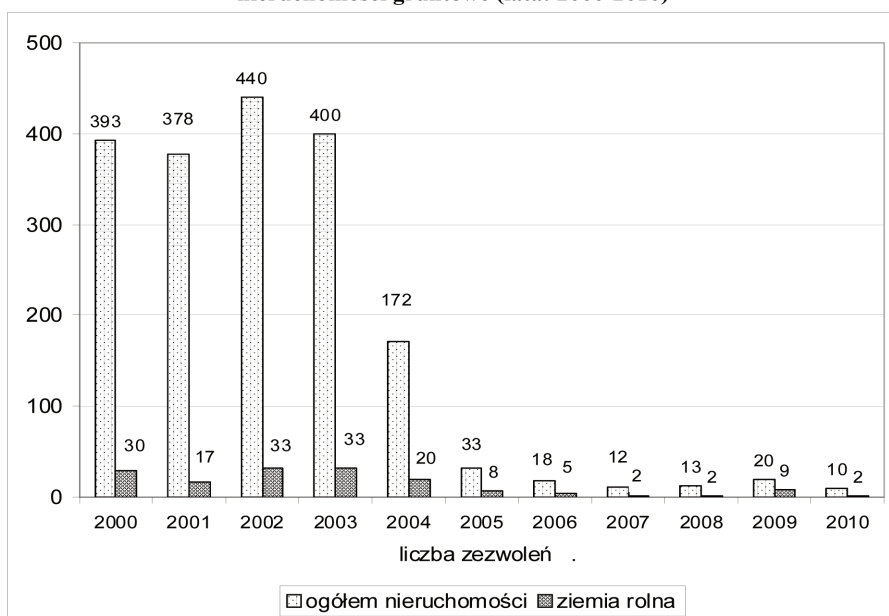
Źródło: Dane MSWiA

W 2010 roku, w porównaniu z 2009 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe była dwukrotnie mniejsza (10 w 2010 r., 20 w 2009 r.). Znacznie mniejsza była również liczba zezwoleń dotycząca nieru-

chomości rolnych (2 w 2010 r., 9 w 2009 r.). Istotnie zmniejszyła się również powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji (57 ha w 2010 r., 123 ha w 2009 r.), w tym powierzchnia nieruchomości rolnych (4 ha w 2010 r., 51 ha w 2009 r.). Przy interpretacji danych

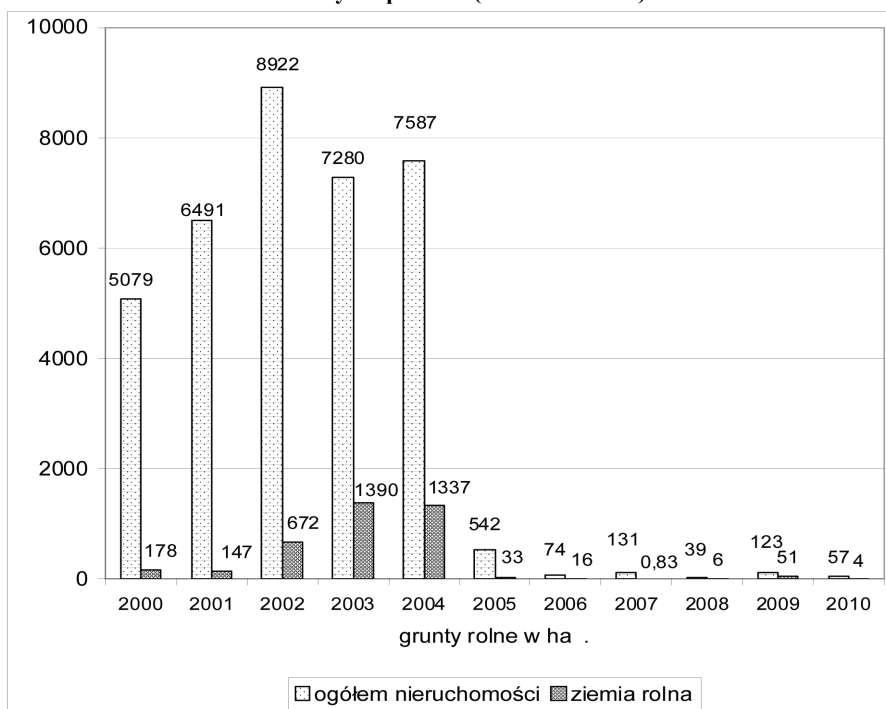
o stosunkowo niewielkich powierzchniach gruntowych nabywanych na podstawie uzyskanej zgody należy uwzględnić fakt, że od 2004 r. obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne, bez zezwolenia.

Diagram 17.
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2010)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 18.
Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2000-2010)



Źródło: Dane MSWiA

W 2010 r. na jedno zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych przypadają średnio około 6 ha, natomiast w odniesieniu do nieruchomości rolnych było to 2 ha. W 2009 r. wielkości te kształtowały się w grupie nieruchomości gruntowych oraz rolnych na poziomie około 6 ha.

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

Zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub przejętych przez cudzoziemców zarówno bez zezwolenia (gdy zezwolenie nie jest wymagane), jak i na podstawie uzyskanego zezwolenia.

Z danych zgromadzonych w 2010 roku wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o nie, łącznie 4 262 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3 116 ha.

W tej liczbie mieściło się 3 954 nieruchomości gruntowych nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia (obejmowały obszar 2 646 ha) oraz 308 nieruchomości gruntowych zakupionych na podstawie otrzymanych zezwoleń (o całkowitej powierzchni 470 ha).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (480 ha), dolnośląskiego (440 ha), łódzkiego (340 ha), śląskiego (336 ha), wielkopolskiego (287 ha), pomorskiego (213 ha) i lubuskiego (144 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (143 ha), Holandii (75 ha), Ukrainy (41 ha), Wielkiej Brytanii (24 ha) i Austrii (16 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (785 ha), niemieckiego (555 ha), luksemburskiego (410 ha), cypryjskiego (123 ha), duńskiego (113 ha) i francuskiego (109 ha).

Spośród wymienionych 4 262 nieruchomości gruntowych nabytych w 2010 roku przez cudzoziemców, 416 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 518 ha (17% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2009, kiedy cudzoziemcy

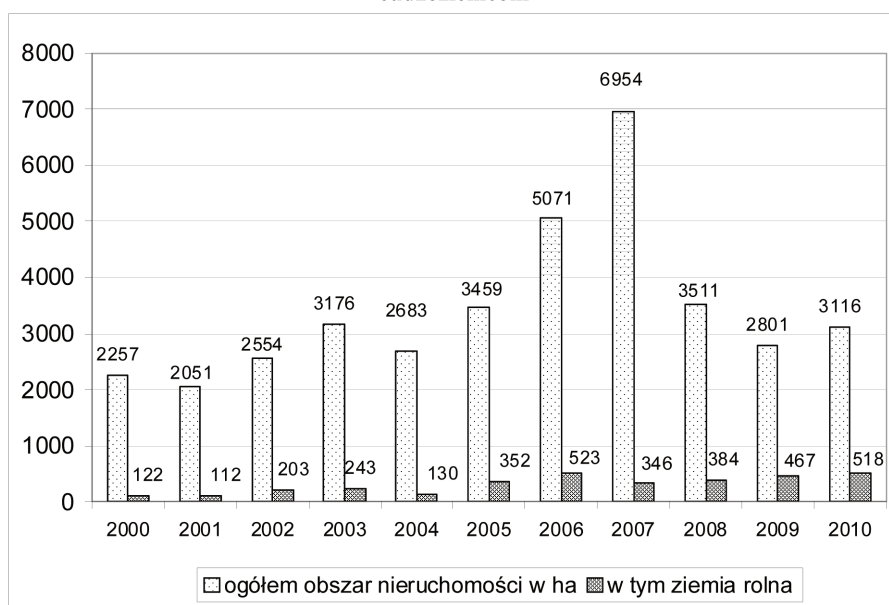
nabyli 467 ha nieruchomości rolnych, oznacza to wzrost o 11%.

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 175 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 446 ha (w 2009 r. było to 188 nieruchomości o pow. 403 ha). Osoby prawne nabyły 107 nieruchomości o powierzchni 396 ha, natomiast osoby fizyczne 68 nieruchomości o powierzchni 50 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2010 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 241 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 72 ha (w 2009 r. 218 nieruchomości o powierzchni 64 ha).

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w 2010 roku 42% (dla porównania w 2009 r. było to 46%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2010 r. 86% areалу dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia. W 2009 r. ten udział był identyczny.

Diagram 19.
Obszar ziemi rolniczej i powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom



Źródło: Dane MSWiA

W 2010 roku zarejestrowano 276 transakcji, które dotyczyły nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych. Łącznie obejmowały one powierzchnię 8 825 ha, czyli o 86% więcej niż w 2009 r., kiedy analogiczny obszar wynosił 4 740 ha.

W wymienionych transakcjach uczestniczyli głównie przedstawiciele kapitału cypryjskiego (59 wpisów), niemieckiego (47), luksemburskiego (25), włoskiego (21) i szwajcarskiego (20).

Umowy dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne dotyczyły łącznie 6 709 ha i były realizowane głównie przez kapitały: niemiecki (2 357 ha), duński (1 961 ha), luksemburski (1 074 ha) i włoski (1 059 ha).

W latach 1990-2010 ogółem wydano cudzoziemcom 23,6 tys. zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 48,2 tys. ha. W całym tym okresie cudzoziemcy nabyli stosunkowo

największą powierzchnię ziemi rolniczej w roku 2006 (523 ha) i 2010 (518 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2010 dotyczyły powierzchni 56,3 tys. ha.

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

VIII. AKTUALNE PROBLEMY RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Ceny gruntów rolnych a dochody w rolnictwie UE w 2010 r.

W 2010 r. w większości krajów Europy widoczne były oznaki wzrostu cen gruntów rolnych, co według opinii niektórych analityków rynków nieruchomości rolnych stanowiło sygnał dowodzący przezwyciężenia obserwowanej w ciągu ostatnich czterech lat recesji na rynku nieruchomości rolnych w krajach UE (tabela 19., diagram 20.). Realna wartość dochodu rolniczego przeliczona na osobę pełnozatrudnioną w 27 państwach członkowskich UE w 2010 r. zwiększyła się w stosunku do 2009 r. o 12,3%⁶. Bardzo wysokie wzrosty dochodu odnotowano w Danii (o 54,8%), Estonii (o 48,8%), Irlandii (o 39,1%), Holandii (o 32,0%), Francji (o 31,4%), Łotwie (o 25,5%), Belgii (o 24,1%) i Bułgarii (o 23,0%). W Polsce realna wartość dochodu w przeliczeniu na osobę pełnozatrudnioną w rolnictwie wzrosła o 18,4%. Spadki dochodu miały miejsce w 6 państwach UE: Wielkiej Brytanii i Rumunii (o 8,2%), Grecji (o 4,3%), Włoszech (o 3,3%), Finlandii (o 1,1%) oraz na Cyprze (o 0,3%). Oznacza to odwrócenie sytuacji z 2009 r., w którym spadki dochodu miały miejsce w 21 państwach UE, a dochód ogółem zmniejszył się o 11,6%. Wzrost dochodu rolniczego był dobrym sygnałem dla rynków gruntów rolnych, choć jak dowodzą tego wieloletnie analizy nie jest jedynym i wyłącznym czynnikiem wpły-

wającym na wzrost obrotów i ceny gruntów rolnych. W podawanej w przeszłości za przykład nadzwyczajnego wzrostu cen gruntów Irlandii, mimo wzrostu dochodu rolniczego w 2010 r. widoczna była nadal korekta cen gruntów rolnych (z 60 tys. eur/ha w 2006 r. do 22,9 tys. eur/ha w pierwszej połowie 2011 r.). Korekta cen nie ominęła również kolejnego lidera rynku gruntów rolnych, jakim po Irlandii była Holandia, gdzie nastąpił pierwszy od 5 lat spadek średniej ceny gruntu rolnego z 47 tys. eur/ha w 2009 r. do 38 tys. eur/ha w 2010 r. W opinii przedstawicieli Holenderskiego Stowarzyszenia Agencji Handlu Nieruchomościami (NVM) przyczynami tak znacznego zmniejszenia średniej ceny sprzedaży gruntów rolnych było obniżenie popytu na grunty wywołane restrykcyjną polityką kredytową banków i obniżeniem opłacalności produkcji określanej w Holandii, jako rolnictwo powierzchniowe⁷. Do tego typu rolnictwa zaliczany jest chów bydła mlecznego z wykorzystaniem trwałych użytków zielonych oraz uprawa zbóż. Na spadek popytu wpłynęło również ograniczenie zakupów gruntów rolnych przeznaczanych przez Państwową Służbę Zarządu Gruntów i Wód (DLG) na cele realizacji projektów rozwoju obszarów wiejskich, ochrony środowiska i rekreacji.

Spośród „starych” państw członkowskich UE, które na przestrzeni lat 2005-2010 odnotowały nieprzerwany

wzrost cen gruntów rolnych są jedynie Niemcy ze wzrostem średniej ceny gruntów rolnych w starych landach w tym okresie o 18%, a w nowych landach aż o 87%⁸. Również niektóre z nowych państw członkowskich (Czechy, Estonia, Litwa, Rumunia) nie zanotowały w tym pięcioleciu spadku średniej ceny gruntów, jednakże jej poziom w większości starych krajów członkowskich UE był wielokrotnością średniej ceny gruntów rolnych w tych krajach. W wymienionym okresie czasu w Polsce odnotowywano również nieprzerwany, liczony w złotych wzrost wartości średniej ceny gruntów rolnych na rynku prywatnym i na rynku z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych. W 2009 r. miał jednak miejsce spadek średniej ceny gruntów rolnych liczonej w euro na obu wymienionych rynkach (odpowiednio o 10,1% i 3,3%) spowodowany wzrostem wartości euro o 23,1% w stosunku do średniego kursu euro NBP w 2008 r.

Korekty cen gruntów u dotychczasowych liderów rynków gruntów rolnych w Europie przypomniały tezę o stopniowym wyrównywaniu (konwergencji) poziomu cen gruntów rolnych w krajach członkowskich

⁶ Agriculture in the European Union. Statistical and Economic Information in 2010, http://ec.europa.eu/agriculture/agriste/2010/table_en/2010.

⁷ BNDeStem.nl, <http://www.bndestem.nl/algemeen/economie/7011871/Landt>.

⁸ Statistisches Bundesamt. Land und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Fachserie 3, Reihe 2.4. Wiesbaden 2011.

Tabela 19.

**Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy
w latach 2005-2010 w EUR/ha**

Kraj	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Belgia	22 053	27 190	27 000	29 824	25 000	23 700
Bułgaria	864	1 023	1 180	1 560	1 518	1 600
Czechy	1 621	1 625	1 867	2 340	2 520	3 000
Dania	18 787	22 791	25 745	26 440	26 850	23 320
Estonia	486	623	777	928	980	870
Finlandia	5 377	5 979	6 250	6 250	6 000	7 840
Francja	bd	4 000	4 880	5 170	5 090	5 230
Grecja	4 930	4 950	5 000	5 000	bd	bd
Hiszpania	7 081	10 402	11 070	10 974	11 000	10 465
Holandia	30 235	31 276	34 969	40 196	47 000	38 000
Irlandia	30 000	60 000	49 990	39 191	27 990	23 930
Litwa	536	734	870	1 000	1 025	1 150
Łotwa	2 301	1 135	1 135	1 374	900	1 430
Niemcy ogółem	8 692	8 909	9 205	9 955	10 908	11 854
Niemcy - stare landy	15 825	15 941	16 394	17 175	17 960	18 719
Niemcy - b. NRD	3 964	4 040	4 134	4 973	5 943	7 405
Rumunia	879	1 200	1 250	1 300	2 000	2 300
Słowacja	982	1 017	1 121	1 328	1 350	1 210
Szwecja	bd	3 706	3 957	4 360	4 320	4 415
Węgry	742	1 550	1 820	2 500	1 639	2 090
Włochy	bd	15 900	17 000	16 210	18 000	18 500
Wielka Brytania	12 995	13 382	11 965	14 413	15 394	16 740
Polska - rynek prywatny	2 108	2 388	3 199	4 379	3 945	4 515
Polska - rynek z udziałem ANR	1 454	1 893	2 583	3 566	3 451	3 825

Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie danych EUROSTAT, agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami, informacji otrzymanych instytucji i ministerstw rolnictwa analizowanych krajów.

UE. Istotnym powodem wyrównywania poziomu cen stał się obecnie kryzys ekonomiczny oddziałujący na rynek nieruchomości rolnych w krajach UE.

Rynki gruntów rolnych w Irlandii i Wielkiej Brytanii

Najwyższy wzrost dochodów w 2010 r. w rolnictwie irlandzkim zanotowano w gospodarstwach specjalizujących się w uprawie zbóż i chowie bydła mlecznego (odpowiednio o 141% i 81%). Głównym powodem wzrostu dochodów w gospodarstwach wyspecjalizowanych w prowadzeniu upraw połowych był wzrost cen zbóż, natomiast w gospodarstwach prowadzących chów bydła mlecznego wzrost cen (o 29%) i wolumenu produkcji mleka (o 8%).

Wartość płatności bezpośrednich wyniosła 98% kwoty wartości dochodu rolniczego irlandzkich gospodarstw. Oznacza to, że bez tych płatności gospodarstwa irlandzkie praktycznie nie osiągnęłyby dochodu rolniczego w 2010 r., a w 2009 r. kiedy wartość płatności bezpośrednich wynosiła 143% wartości ich dochodu rolniczego poniosłyby stratę na prowadzonej działalności rolniczej. Corocznie państwowa instytucja TEAGASC odpowiedzialna za badania naukowe, szkolenie i doradztwo w rolnictwie klasyfikuje gospodarstwa irlandzkie pod względem ich rentowności, zrównoważenia oraz braku zrównoważenia. Dochód rolniczy rentownego gospodarstwa pozwala na opłatę pracy zatrudnionych w gospodarstwie na poziomie średniej płacy w całym sektorze rolnym przy 5% rocznego zysku z inwestycji kapitałowych (bez

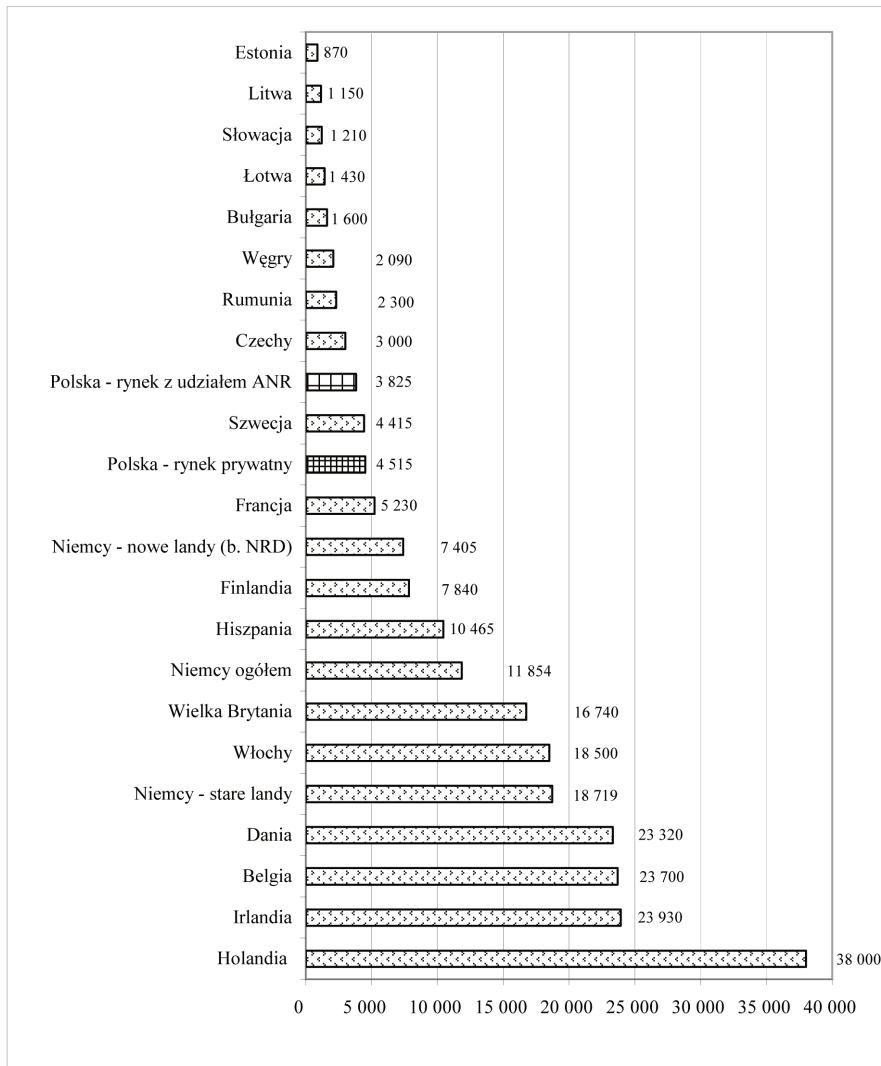
zysku od wartości gruntu)⁹. Gospodarstwa nierentowne uznane są za zrównoważone, jeśli rolnik lub jego małżonka pracują poza rolnictwem. Gospodarstwo o braku ekonomicznego zrównoważenia to gospodarstwo nierentowne, gdzie rolnik lub jego małżonka nie mają dochodów ze źródeł pozarolniczych. W wyniku takiej klasyfikacji w 2010 r. 26% irlandzkich gospodarstw było gospodarstwami rentownymi, 38% gospodarstwami zrównoważonymi a 36% nie miało cechy równowagi ekonomicznej.

Dane raportu opublikowanego w czasopiśmie The Irish Farmers Journal wykazały spadek średniej ceny gruntów rolnych w Irlandii w 2010 r. o 14,5% do poziomu 23930

⁹ W 2010 r. stanowiło to 19084 eur w przeliczeniu na jednego pełnozatrudnionego w rolnictwie.

Diagram 20.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w 2010 roku w EUR/ha



Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie danych EUROSTAT, agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami, informacji otrzymanych instytucji i ministerstw rolnictwa analizowanych krajów.

eur/ha. Spadek ceny nie był już tak wysoki jak miało to miejsce w latach 2007-2009, gdzie średnia cena gruntów rolnych spadała z bardzo wysokiego poziomu 60 tys. eur/ha. W przeciwieństwie do sytuacji z lat poprzednich, gdzie ceny gruntów rolnych podbijane były przez nabywców spoza rolnictwa, obecnie coraz więcej aktywnych rolników decyduje się na nabywanie nieruchomości rolnych. Nie ma podstaw do rozstrzygnięcia, czy spadek cen w 2010 r. oznacza ograniczenie tego procesu, czy też trzeba będzie on kontynuowany. Częściowo odpowiada na to pytanie raport Królewskiego Stowarzyszenia Dyplomowanych Geodetów (RICS), z którego wynika, że średnia cena gruntów rolnych w Irlandii w pierwszym półroczu 2011 r. wyniosła 22850 eur/ha. W porównaniu do średniej ceny w 2010 r. oznacza to

jej dalszy, nieznaczny spadek (o 4,5%) uznawany przez ekspertów stowarzyszenia za oznakę stabilizacji ceny na poziomie akceptowanym przez aktywnych rolników.

W Wielkiej Brytanii w 2010 r. miał miejsce spadek dochodu rolniczego w przeliczeniu na jednego pełnozatrudnionego, niemniej na brytyjski rynek gruntów rolnych już od 2009 r. zaczęli wracać aktywni rolnicy (stanowiący obecnie 70% nabywców gruntów), firmy rozpoczynające działalność w agrobiznesie, jak również osoby spoza rolnictwa inwestujące wolne środki finansowe w zakupy gruntów. W efekcie średnia cena gruntu rolnego wzrosła w porównaniu do 2009 r. o 8,7%. W pierwszym półroczu 2011 r. średnia cena gruntu rolnego wzrosła o dalsze 4,7% (do 17530 eur/ha) i niektórzy z analityków

brytyjskiego rynku nieruchomości rolnych zaczęli twierdzić, że taka tendencja wzrostu cen gruntów (ok. 10% średnio w roku) może się utrzymać przez 4-5 kolejnych lat. Opinia ta wynika z przekonania, że w obecnych warunkach niestabilności rynków finansowych zakup gruntu rolnego jest postrzegany, jako transakcja zdecydowanie bezpieczniejsza niż inwestycje na rynku kapitałowym. Dotyczy to zwłaszcza zakupów gruntu z przeznaczeniem pod uprawę zbóż. Dla uzasadnienia takiej opinii przytaczane są informacje o najwyższym od 15 lat spadku rezerw zbóż w USA, przewidywanym przez ONZ-FAO wzroście światowych cen żywności w bieżącym roku o około 30%, suszy w Chinach i Rosji, powodziach w Australii i Brazylii oraz codziennym wzroście światowej populacji o około 200 tys. osób.

Prywatyzacja państwowych gruntów rolnych na terenie Wschodnich Niemiec

Doświadczenia rolnictwa RFN w prywatyzacji mienia rolnego Skarbu Państwa są najbliższe realiom polskim pod względem skali tego przedsięwzięcia, ponieważ na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku Niemcy rozpoczęły prywatyzację 2,2 mln ha państwowych gruntów rolnych i 2 mln ha lasów na terenie byłej NRD. Od 1992 r. państwowe nieruchomości rolne i leśne na terenie pięciu wschodnich krajów związkowych (landów) Niemiec prywatyzuje Spółka Skarbu Państwa ds. Wyceny i Zarządu Gruntami (BVVG). Wywłaszczenia z lat 1933-1945 przeprowadzone na terytorium całych Niemiec oraz wywłaszczenia na terenie byłej NRD, które miały miejsce w latach 1949-1989 są przedmiotem przywrócenia prawa własności do nieruchomości, natomiast wywłaszczenia przeprowadzone w latach 1945-1949 na mocy dekretu radzieckiej administracji wojskowej nie podlegają restytucji. Właściciele nieruchomości wywłaszczeni w latach 1945-1949 mogą na mocy uchwalonej w 1994 r. ustawy o odszkodowaniach i rekompensatach (EALG) kupić grunty od BVVG na warunkach preferencyjnych (od 1996 r. z 35% obniżką ich urzędowej ceny). Możliwość skorzystania z przepisów tej ustawy stała się również dostępna dla uprawnionej grupy dzierżawców państwowych gruntów rolnych (maksymalnie do 200 ha).

W 2010 r. weszły w życie nowe zasady dzierżawy i sprzedaży państwowych gruntów rolnych na terenie byłej NRD¹⁰. Dzierżawcy, którzy na dzień 1 stycznia 2007 r. byli w posiadaniu umów dzierżawy zawartych z BVVG na okres co najmniej 6 lat, nabyli prawo do kupna określonego przepisami arealu dzierżawionego gruntu w ramach zakupu bezpośredniego bez procedury przetargu. Zakup może być dokonany w trakcie trwania dotychczasowej umowy dzierżawy lub BVVG podpisuje z dzierżawcą nową czteroletnią umowę dzierżawy, w trakcie której dzierżawca powinien wykupić wyliczoną zgodnie z nowymi przepisami powierzchnię dzierżawionego gruntu. Gdy dzierżawca rezygnuje z bezpośredniego zakupu, to dotychczasowa umowa dzierżawy wygaśnie z dniem jej zakończenia lub BVVG może zawrzeć z nim nową

dziewięcioletnią umowę dzierżawy, po której wygaśnięciu dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo zakupu gruntu bez przetargu.

Maksymalna powierzchnia zakupu bezpośredniego wynosi 450 ha (w landzie Saksonii-Anhalt 100 ha) po pomniejszeniu o grunt już uprzednio zakupiony od BVVG lub od innych instytucji zarządzających gruntami państwowymi na terenie byłej NRD. Powierzchnia zakupu bezpośredniego zależy również od udziału gruntu dzierżawionego od BVVG w całkowitej powierzchni gruntów użytkowanych przez rolnika. Transakcja sprzedaży musi spełniać warunki obu ograniczeń. Sprzedane nieruchomości są monitorowane przez okres 20 lat i w przypadku ich dalszej sprzedaży nadwyżka musi być odprowadzona do BVVG.

Od początku swojej działalności do końca 2010 r. BVVG sprzedała ogółem 1225 tys. ha, w tym 662 tys. ha gruntów rolnych, 536 tys. ha lasów i 57 tys. ha gruntów inwestycyjnych (36 tys. ha gruntów rolnych oraz 29 tys. ha lasów średnio w roku). Spośród 662 tys. ha sprzedanych gruntów rolnych 389 tys. ha (59%) zostało sprzedane w ramach EALG. Na koniec 2010 r. w zasobie BVVG było ogółem 445 tys. ha gruntów, w tym 339 tys. ha gruntów rolnych, 75 tys. ha lasów i 31 tys. ha innych gruntów. Prawie wszystkie grunty rolne zasobu BVVG (335 tys. ha) zostały wydzierżawione. Średnia wysokość czynszu od wszystkich trwających dzierżaw wyniosła na koniec 2010 r. 205 eur/ha a w nowych umowach dzierżawy zawartych w 2010 r. 271 eur/ha. W 2010 r. BVVG sprzedała 26 tys. ha gruntów rolnych, w tym 8 tys. ha na otwartych przetargach i 18 tys. ha bezpośrednio dla dzierżawców. Średnia cena gruntów rolnych sprzedawanych przez BVVG na otwartych przetargach wyniosła 10856 eur/ha, a bezpośrednio dla dzierżawców 9887 eur/ha.

Gospodarka przestrzenna a zagospodarowanie państwowych gruntów rolnych w Holandii

Przeznaczanie coraz większych arealów gruntów na cele nierolnicze stawia większość państw UE wobec konieczności rozwiązywania coraz bardziej złożonych problemów planowania przestrzennego terenów zur-

banizowanych i obszarów wiejskich. Swoistym laboratorium wskazującym na możliwe kierunki rozwiązywania tych problemów w Europie jest licząca 41,5 tys. km kw. Holandia, gdzie w latach 1950-2010 nastąpił wzrost gęstości zaludnienia z 309 do 477 osób na km kw. i przewiduje się, że do 2030 r. z rolniczego użytkowania wypadać będzie corocznie 0,3% powierzchni gruntów rolnych.

Holandia ma 2 mln ha gruntów rolnych, z których około 60% użytkowane jest przez gospodarstwa prowadzące chów bydła mlecznego. Pozostałe grunty rolne znajdują się w użytkowaniu gospodarstw wyspecjalizowanych w produkcji roślinnej, ogrodniczej, sadowniczej i ogrodnictwa szklarniowego. Wspólna Polityka Rolna UE stworzyła dla rolnictwa Holandii duże możliwości ekspansji i stało się ono drugim (według niektórych źródeł trzecim) światowym eksporterem produktów rolnych. Obszary wiejskie Holandii stały się „zielonym labiryntem” w sieci obszarów miejskich. Wyzwaniem dla obszarów miejskich i wiejskich w nadchodzących dziesięcioleciach będzie wzrost zapotrzebowania gruntów pod budowę zbiorników wodnych, gdyż z uwagi na zmiany klimatu spodziewany jest wzrost poziomu morza i niebezpieczeństwa powodzi grożące blisko 25% powierzchni kraju.

Daleko posunięta fragmentacja obszarów wiejskich przez infrastrukturę, rosnące zapotrzebowanie przestrzeni na rozwój miast i wzrost intensywności produkcji rolnej wywierają negatywne skutki dla jakości życia na wsi i środowiska naturalnego. Zwłaszcza od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku próbuje się temu zaradzić, między innymi poprzez planowanie zagospodarowania państwowych gruntów rolnych. Jednostką zarządzającą tymi gruntami jest, podległa Ministerstwu Finansów, Holenderska Agencja ds. Własności Państwowej i Rozwoju (SPDA). Agencja uczestniczy w przygotowaniu projektów rozwoju miast i obszarów wiejskich oraz projektowania infrastruktury drogowej, kolejowej, lotniczej i portowej. Państwo posiada jeszcze 48 tys. ha gruntów rolnych, z których większość (44 tys. ha) wydzierża-

¹⁰ <http://www.agrarheute.com/management/betriebs%2FChung/d>. Die wichtigsten Änderungen für Pächter und Käufer im Überblick.

wione jest na bazie umów zwykłych, przedłużanych co 6 lat. W 1962 r. służby administrujące gruntami państwowymi wdrożyły, jako uzupełnienie dzierżaw zwykłych, czterdziestoletnie dzierżawy długoterminowe. Prawa do liczących obecnie 4 tys. ha dzierżaw długoterminowych są przedmiotem dziedziczenia i obrotu rynkowego.

Do pierwszej połowy lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku państwowe grunty rolne nie były sprzedawane, gdyż traktowano je jako rezerwę na realizację projektów służących celom publicznym. W następnych latach polityka sprzedaży ziemi państwowej uległa liberalizacji (również z uwagi na potrzeby budżetu państwa). W tym czasie przy sprzedaży państwowych gruntów rolnych brano pod uwagę interesy strukturalne rolnictwa, gdyż sprzedawane grunty przeznaczone były głównie na powiększanie obszaru istniejących gospodarstw. Jeżeli wartość oferowanego gruntu była poza zasięgiem możliwości finansowych dzierżawcy to decydowano o kontynuacji dzierżawy, co sprzyjało rozdysponowywaniu gruntów państwowych wśród ich dzierżawców. W 2010 r. zdecydowano o reorientacji dotychczasowej polityki sprzedaży państwowych gruntów rolnych wydzielając areał 15 tys. ha, traktowany jako grunty strategiczne, co do których zdecydowano już o ich przyszłym nierolniczym przeznaczeniu, bądź zostanie to zdecydowane w ciągu najbliższych 20 lat. W tym czasie SPDA nie może sprzedawać tych gruntów ich obecnym dzierżawcom.

Okresy przejściowe na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

W traktatach akcesyjnych dziewięciu (Bułgaria, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Polska, Rumunia, Słowacja i Węgry) spośród 12 krajów, które przystąpiły do UE po 2004 r., zawarto zapisy o okresie przejściowym, w trakcie którego obywatele i osoby prawne z innych krajów członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (27 państw UE oraz Norwegia, Islandia i Lichtenstein) ubiegający się o nabycie gruntów rolnych muszą w tym celu uzyskać odpowiednie pozwolenie¹¹. Jednocześnie w każdym z wymienionych krajów obowiązują przepisy wyłączające udzielanie pozwoleń w odniesieniu do niektórych kategorii

obywateli oraz zagranicznych osób prawnych zarejestrowanych w tych krajach. Często stosowanym wyłączeniem jest obowiązywanie przepisu, że obywatele innych państw członkowskich UE lub państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) mogą nabyć grunt rolny bez uzyskiwania pozwolenia, o ile mieszkają legalnie na terenie państwa stosującego przepisy okresu przejściowego, jako aktywni rolnicy i dzierżawili nabywany grunt przez okres co najmniej trzech lat. Malta, Cypr i Słowenia nie występowały o ustanowienie okresu przejściowego. W Polsce okres przejściowy obowiązuje do 2016 r., w Rumunii i Bułgarii do 2014 r., natomiast decyzją Komisji Europejskiej Węgry, Łotwa, Słowacja i Litwa otrzymały zgodę na przedłużenie ich okresów przejściowych trwających dotychczas 7 lat na kolejne 3 lata (do 2014 r.). Czechy i Estonia nie występowały o przedłużenie okresu przejściowego.

W traktatach akcesyjnych zawartych przez kraje wnioskujące o przedłużenie okresu przejściowego wpisano klauzulę, która przewidywała możliwość jego przedłużenia po przedstawieniu dowodów, że zakończenie tego okresu w pierwotnie ustalonym terminie doprowadzi do nadmiernego wykupu gruntów rolnych przez obywateli innych krajów członkowskich UE. W traktacie akcesyjnym zawartym z Polską nie ma takiej klauzuli, ale Polska, jako jedyna z nowych państw członkowskich UE ma najdłuższy okres przejściowy liczący 12 lat. Przedłużenie okresu przejściowego może być udzielone tylko raz na okres nie dłuższy niż trzy lata. Wnioskując o przedłużenie terminu obowiązywania okresu przejściowego władze wymienionych krajów argumentowały, że z uwagi na niski poziom dochodów ich rolnicy nie byłoby w stanie sprostać zagranicznej konkurencji w warunkach funkcjonowania wolnego rynku ziemi. Argumentem przemawiającym za przedłużeniem okresu przejściowego było również nie zakończenie procesu przywracania praw własności do gruntów. Władze litewskie wskazały na zagrożenie spekulacyjnym wykupem gruntów przez cudzoziemców bez zamiaru ich rolniczego użytkowania, co miało by niekorzystne skutki społeczne w sytuacji braku możliwości upełnornolnienia drobnych gospodarstw i by zraziło mieszkańców litewskiej wsi do integracji z UE.

W Republice Czech i Estonii okres przejściowy uległ zakończeniu z dniem 1 maja 2011 r. W Czechach w czasie obowiązywania okresu przejściowego grunty rolne mogli nabyć bez zezwolenia jedynie obywatele państw UE, którzy mieli prawo stałego pobytu w Czechach, przez co najmniej 3 lata i byli zarejestrowani w ewidencji przedsiębiorców rolnych. Z kolei w Estonii w tym samym czasie obywatele z państw EOG mogli nabywać bez zezwolenia grunty rolne i leśne o powierzchni do 10 ha. W okresie obowiązywania okresu przejściowego cudzoziemcy nabyli w Estonii 4%, tj. 38 tys. ha gruntów rolnych. Z publikowanych informacji o rynku gruntów rolnych w Estonii, dotychczas przeciętne ceny gruntów nie przekroczyły tam poziomu 1 tys. eur/ha, a mimo to cudzoziemcy nie dokonywali tam masowego wykupu gruntów. Od 10 lat w Estonii następuje najszybszy z krajów UE proces koncentracji rodzimych gospodarstw rolnych¹². W okresie 2001-2010 liczba gospodarstw o powierzchni powyżej 1 ha gruntów rolnych zmniejszyła się niemal trzykrotnie (z 55,7 tys. do 19,7 tys. gospodarstw), przy wzroście przeciętnej wielkości gospodarstwa z 15,6 ha do 47,7 ha. Grupa gospodarstw największych o powierzchni powyżej 100 ha użytków rolnych zwiększyła swój udział w strukturze użytkowania gruntów rolnych z 49% do 73%. W opinii estońskich analityków rynku gruntów rolnych nie widać oznak, aby estońscy rolnicy byli gotowi sprzedawać swoje grunty zagranicznym nabywcom. Ocenia się, że napływ zagranicznego kapitału spekulacyjnego mógłby spowodować większe wykupy gruntów przez cudzoziemców jedynie przy wyrównaniu estońskich dopłat bezpośrednich do poziomu dopłat w starych państwach członkowskich UE, co pozwoliłoby na czerpanie dochodów z posiadania gruntów bez prowadzenia produkcji rolniczej. Barierą dla zakupów gruntów rolnych i leśnych przez spółki rejestrowane w UE jest obowiązujący nadal wymóg, że przed dokonaniem zakupu spółki winny, co najmniej przez okres 3 lat prowadzić rolniczą lub leśną działalność gospodarczą w Estonii.

¹¹ <http://europa.eu/rapid/pressReleaseAction.do?reference=ME>, Extension of transitional periods for the acquisition of agricultural land.

¹² Valdvee E.: According to the agricultural census data agricultural activity is concentrating more and more into large holdings, <http://www.stat.ee/50481>.

Również czescy eksperci wyrażają na ogół zgodną opinię, że zakończenie okresu przejściowego nie będzie miało istotnego wpływu na strukturę własności i ceny gruntów w Czechach. Według ocen Czeskiego Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Informacji (UZEI) gospodarstwa rolne cudzoziemców mają marginalne znaczenie w rolnictwie Czech, ponieważ cudzoziemcy nabyli dotychczas 29 tys. ha gruntów rolnych, co stanowi 0,7% ogólnej powierzchni użytków rolnych Czech. Około 90% gruntów rolnych w Czechach to grunty dzierżawione, stąd podjęcie działalności rolniczej w tym kraju nie jest wiązane z koniecznością posiadania gruntu. Zamiar nabywania gruntów przez cudzoziemców nie trafia na podaż gruntów ze strony czeskich rolników, gdyż w zdecydowanej większości są oni dzierżawcami a nie właścicielami użytkowanych gruntów. Z kolei zakup gruntów przez cudzoziemców w celu ich wydzierżawienia nie jest przedsięwzięciem opłacalnym przy obecnym kilkakrotnie niższym czynszu dzierżawnym w Czechach niż w starszych krajach UE. To co w opinii czeskich analityków rynku nieruchomości rolnych może realnie wpłynąć na wzrost cen, czynszów dzierżawnych i popytu na grunty rolne to wzrost produkcji biomasy i ubytek gruntów wykorzystywanych na cele budownictwa. Wspomniani eksperci sugerują ponadto, aby władze wykorzystywały fakt liberalizacji czeskiego rynku gruntów rolnych, jako argumentu dla wynegocjowania korzystniejszych warunków dla czeskiego rolnictwa w zreformowanej wspólnej polityce rolnej UE po 2013 r.

Przykłady pomocy państwa w nabywaniu gruntów rolnych i wspieranie młodych rolników

Opowiadając się za modelem prywatnego rolnictwa indywidualnego niektóre z nowych krajów UE (Węgry, Rumunia, Litwa) przeprowadziły konsekwentnie proces przywracania praw własności do gruntów rolnych, którego niechcianym skutkiem stało się powstanie licznej zbiorowości drobnych gospodarstw rolnych. Znaczna część tych gospodarstw nie jest w stanie wygenerować nadwyżki finansowej na rozwój i inwestowanie w modernizację gospodarstwa i zakup gruntów rolnych. Dlatego wzorem Polski – Węgry i Litwa uzyskały zgodę Rady Unii Europejskiej na kontynuację

w latach 2010-2013 pomocy państwa do nabywania gruntów rolnych przez rolników. Rada wyraziła zgodę na stosowanie tej pomocy na Węgrzech w formie subsydiów do oprocentowania kredytów na zakup gruntów rolnych (do wysokości 300 ha gruntów rolnych). Drugim rodzajem pomocy jest możliwość stosowania częściowych dopłat do zakupionego gruntu. Węgry opowiadają się za kontynuacją wspólnej polityki rolnej UE z jej obecnym systemem płatności bezpośrednich, kwot mlecznych i mechanizmów interwencyjnych na rynkach produktów rolnych, gdyż zmiana modelu tej polityki może doprowadzić do likwidacji drobnych gospodarstw rodzinnych w ich kraju.

Komisja Europejska wyraziła również zgodę na kontynuację pomocy państwa przy zakupie państwowych gruntów rolnych na Litwie, świadczonych w formie obniżki ceny gruntu sprzedawanego młodym rolnikom (w wieku poniżej 40 lat), oraz w formie subsydiów udzielanych do kredytów zaciąganych na zakup gruntów na raty. Dotychczas na obszarach wiejskich Litwy zrealizowano proces restytucji w 98,1%, natomiast na obszarze miast w 72,3% ale do rozdysponowania pozostało jeszcze 391 tys. hektarów „wolnych” gruntów państwowych, w tym 257 tys. ha gruntów rolnych i 134 tys. ha lasów. Spośród 257 tys. ha państwowych gruntów rolnych powierzchnia objęta długoterminową, rejestrowaną dzierżawą (na okres do 25 lat) wynosi 70 tys. ha a pozostały obszar jest objęty dzierżawą krótkoterminową. Dzierżawa państwowych gruntów rolnych ma przede wszystkim zastosowanie na tych obszarach, gdzie nie ma wniosków o zakup gruntów.

Należności za państwowe grunty kupowane na raty mają termin płatności do 15 lat z jednorocznym okresem karencji. Pierwsza płatność wynosi 10% wartości gruntu z tym, że młodzi rolnicy wpłacają wspomnianą pierwszą ratę w wysokości 5%. Z pomocy państwa na zakup państwowych gruntów na raty mogą również skorzystać przedsiębiorcy (osoby prawne) osiągnięcy przynajmniej 50% dochodów ze sprzedaży produktów rolnych, którzy udowodnili „perspektywiczną zdolność” ekonomicznego przetrwania ich przedsiębiorstw. Pomoc państwa stosowana jest przy zakupie do 300 ha państwowych gruntów przez jednego

nabywcę. Każdy z beneficjentów pomocy musi w trakcie jej wykorzystywania poddać się kontroli autoryzowanej instytucji państwowej stwierdzającej czy prowadzi produkcję rolną w zgodności z minimalnymi standardami ochrony środowiska naturalnego, higieny i zdrowia zwierząt. Grunty państwowe kupowane są przez beneficjentów pomocy w drodze pierwszeństwa nabycia bez ogłaszania przetargu. W wycenie wartości gruntu państwowego uwzględniane są uwarunkowania rynkowe. Nabywcy państwowego gruntu nie mogą dokonywać zmian w rolniczym przeznaczeniu nabytego gruntu w okresie co najmniej 5 lat od daty jego nabycia.

Interwencja na rynku gruntów rolnych we Francji

Od lat 60-tych ubiegłego wieku polityka rolna państwa określana, jako kształtowanie struktur gospodarstw rolnych realizowana jest we Francji przez stowarzyszenia SAFER. Mocą ustawy SAFER przyznano prawo tworzenia rezerwy gruntów, osiedlania młodych rolników, komasacji gruntów na cele restrukturyzacji gospodarstw, podejmowania działań na rzecz ochrony gruntów rolnych, środowiska naturalnego i tradycyjnego krajobrazu francuskiej wsi. Obecnie we Francji funkcjonuje 27 lokalnych stowarzyszeń SAFER, których działalność finansowana jest poprzez subsydia państwowe, kredyty oraz środki pozyskane ze świadczenia odpłatnych usług (studia, udostępnianie danych, konsultacje). Środki finansowe SAFER przeznaczone są na nabywanie nieruchomości rolnych celem ich dalszej odsprzedaży w zgodności z celami departamentalnej polityki rolnej. SAFER są informowane przez biura notarialne o zamierzonej transakcji sprzedaży nieruchomości i w przypadkach określonych ustaw korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości z możliwością korygowania ceny. Obecnie SAFER najczęściej kupują grunty w drodze polubownych negocjacji (np. w 2009 r. prawo pierwokupu znalazło zastosowanie jedynie w 0,7% przypadków z 200 tys. zgłoszonych transakcji). Prawie 40% gruntów zgromadzonych przez SAFER przeznaczane jest na osadzenie i upełnorolnienie gospodarstw młodych rolników.

W latach 1960-2010 liczba gospodarstw rolnych we Francji uległa zmniejszeniu z 2 mln do 507 tys.,

przy wzroście średniej wielkości gospodarstwa odpowiednio z 14 do 79 ha. W tych latach SAFER zrestrukturyzowały 14 mln ha gruntów, na wcześniejszą emeryturę przeszło 69 tys. rolników posiadających 2,3 mln ha, za renty dożywotnie przekazano 13 mln ha. Obecnie na rynek trafia corocznie ok. 1 mln ha gruntów, z czego z 0,5 mln ha tworzone są nowe gospodarstwa, 0,4 mln ha przeznaczane jest na powiększenie gospodarstw, a 100 tys. ha na cele nierolne. SAFER skupują i sprzedają rocznie 80 tys. ha i średnio w roku mają w swoim zasobie około 40 tys. ha.

Powojenny boom gospodarczy we Francji ułatwiał modernizację gospodarstw rolnych prowadzącą do redukcji zatrudnienia w rolnictwie. Obecna sytuacja ekonomiczna Francji nie jest tak korzystna, jak miało to miejsce w początkach działalności SAFER, a polityka strukturalna w rolnictwie bywa przedmiotem krytyki. Oponenty wobec tej polityki twierdzą, że działania SAFER, prowadzące do wyboru nabywców gruntów rolnych bez uwzględniania mechanizmów rynkowych, zaniżają realną wartość gruntów i obniżają zdolność konkurencyjną francuskiego rolnictwa¹³.

Moratorium na Ukrainie

Grunty rolne na Ukrainie zajmują 42,4 mln ha, ale ocenia się, że pod uprawę wykorzystywane jest obecnie około 35 mln ha. Zmiany w użytkowaniu ziemi na Ukrainie zapoczątkowane zostały w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy rozpoczęto wydawanie tzw. świadectw udziałowych do gruntów rolnych członkom kolchozów, pracownikom państwowych gospodarstw rolnych oraz niektórym pracownikom innych sektorów gospodarki pracującym na terenach wiejskich. Świadectwa udziałowe otrzymało 6,9 mln obywateli Ukrainy do 27,5 mln ha gruntów, z czego 17 mln ha (62%) jest obecnie dzierżawione na bazie 4,6 mln umów. Około 40% umów dzierżawy zawarto z następcą kolchozowego lub państwowego gospodarstwa, 15% z właścicielami większych gospodarstw indywidualnych, które na Ukrainie określa się mianem gospodarstw farmerskich, a pozostałe 45% z innymi dzierżawcami, głównie dużymi przedsiębiorstwami rolnymi o różnym statusie prawnym. Obecnie 53% umów opiewających na dzierżawę 8,8 mln

ha udziałowych gruntów zawarte jest z osobami w wieku emerytalnym. Najwięcej umów dzierżawy (47%) zawarto na okres 4-5 lat, 33% umów na okres 6-10 lat, 11% umów na okres ponad 10 lat i 9% umów na okres 1-3 lat. Szacowana wartość czynszu ogółem za dzierżawę udziałowych gruntów wyniosła w 2010 r. 5055 mln hrywien ukraińskich (UAH), z czego tylko 26% należności czynszowych uregulowane zostało w formie pieniężnej¹⁴. Pozostałe 74% wartości czynszu stanowiły świadczenia w naturze w postaci produktów rolnych lub świadczenia usług przez dzierżawcę. Średnioroczna wartość czynszu z tytułu dzierżawy gruntów udziałowych wyniosła 296 UAH/ha.

Prawie 90% właścicieli świadectw udziałowych posiada tytuły własności do wydzielonej działki gruntu. Grunty te nie mogą być jednak przedmiotem obrotu rynkowego, gdyż na Ukrainie obowiązuje do 1 stycznia 2012 r. moratorium na obrót ziemią o przeznaczeniu rolnym skutkujące nieważnością umów kupna/sprzedaży gruntów. Warunkiem zniesienia moratorium jest uchwalenie przez ukraiński parlament ustawy „O rynku ziemi”, ponieważ druga z koniecznych ustaw „O państwowym katastrze ziemskim” została już uchwalona w lipcu 2011 r. Brak oficjalnego rynku ziemi powoduje, że na Ukrainie istnieje nieformalny obrót gruntami rolnymi sprzedawanymi po bardzo niskich cenach. Po zniesieniu moratorium zagrożeniem może być możliwość spekulacji gruntami, jeśli ich podaż gruntów nie spotka się z ekwiwalentnym zapotrzebowaniem. Dlatego władze Ukrainy zapowiadają wprowadzenie specjalnego podatku zapobiegającego spekulacyjnej odsprzedaży gruntów, gdzie w przypadku odsprzedaży gruntu w pierwszym roku od jego zakupu nabywca będzie musiał opłacić podatek w wysokości 100% normatywnej ceny gruntu, wynoszącej obecnie średnio ok. 11 tys. UAH. W kolejnych latach odsprzedaży wysokość podatku malała będzie o kolejne 10% aż zakończona zostanie w 5 roku z podatkiem w wysokości 60%.

Wiele dużych przedsiębiorstw rolnych dzierżawi obecnie grunty od wielkiej liczby drobnych właścicieli, stąd przed zniesieniem moratorium konieczne byłoby uchwalenie przepisów przeciwdziałających masowe-

mu rozwiązywaniu umów dzierżawy przez właścicieli niewielkich arealów gruntów. Grunty mogłyby zwłaszcza utracić dzierżawcy niewielkich, według ukraińskich standardów, powierzchni o areale 200-300 ha, którzy z racji braku wolnych środków finansowych i możliwości zaciągnięcia kredytów nie będą w stanie ich wykupić. Na rynku gruntów znacznie najprawdopodobniej działać wielu pośredników, którzy mogą wybierać do sprzedaży najbardziej atrakcyjne działki utrudniając zarządzanie gruntami dzierżawionymi przez duże przedsiębiorstwa. Może zatem dojść do tego, co ma już miejsce w niektórych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie po podziale wielkoobszarowych gospodarstw władze borykają się z problemem szachownicy gruntów posiadanych przez wielu właścicieli. Z zapowiedzi przedstawicieli ukraińskich władz wynika jednak, że z uwagi na ograniczone zasoby finansowe potencjalnych nabywców gruntów złagodzą szok wywołany wprowadzeniem rynku ziemi przez limitowanie powierzchni sprzedaży gruntów.

Prezydent Ukrainy Wiktor Janukowycz opowiedział się za przejściowym utrzymaniem zakazu zakupu ziemi rolnej przez obcokrajowców, podczas gdy minister polityki rolnej i żywności Ukrainy Mykoła Prisiażniuk uważa, że transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych winny być zawierane wyłącznie przez obywateli Ukrainy (z wyłączeniem ukraińskich osób prawnych). Z innych informacji medialnych wynika z kolei, że prawo do posiadania ziemi rolnej należeć będzie do obywateli Ukrainy, ukraińskich spółek rolnych, samorządów lokalnych oraz Państwowej Agencji Zasobów Ziemi Ukrainy. Dokument rządowy przewiduje, że osoby prawne, które w wyniku przekształceń kapitałowych uzyskały status podmiotu z kapitałem zagranicznym (ponad 10% kapitału zagranicznego w kapitale statutowym) zobowiązane zostaną do odsprzedaży swojego prawa do posiadanego gruntu. Obowiązek odsprzedaży gruntów rolnych państwu ma być również nałożony na banki, które przejęły grunty od niewypłacalnych dłużników.

¹³ Philippe F.: Le contre-sens économique des SAFER: <http://www.ifrap.org/Le-contre-sens-economique>

¹⁴ Według kursu NBP z 31.12.2010 r. 1 UAH = 0,3722 PLN.

Według premiera rządu Ukrainy Mykoły Azarowa obecny system dzierżaw udziałowych gruntów nie powinien być kontynuowany, ponieważ przynosi dochód z dzierżawy działki udziałowego gruntu, przy obecnym wzroście kosztów utrzymania na Ukrainie, prowadzi do ubożenia ludności wiejskiej. Premier uważa również, że dzierżawcy gruntów winni partycypować w kosztach utrzymania infrastruktury technicznej i socjalnej na obszarach wiejskich. Z kolei według opinii przewodniczącego ukraińskiego parlamentu Wołodymyra Łytwy na cudzoziemcy mogliby nabywać ukraińskie grunty rolne dopiero wówczas, kiedy ich cena zrówna się z cenami gruntów w innych krajach Europy, co jego zdaniem może nastąpić w perspektywie najbliższych 5-10 lat. W kolejnych wypowiedziach minister polityki rolnej i żywności Ukrainy podał więcej szczegółów dotyczących przepisów proponowanych w rządowym projekcie ustawy „O rynku ziemi” gdzie m.in. przewiduje się, że przy wartości transakcji powyżej 150 tys. UAH nabywca musi podać źródło pochodzenia środków na zakup gruntu. Powierzchnia gruntu, która może być sprzedana jednej osobie zależy będzie od regionu kraju, przy czym maksymalnie może to być nawet do 2,1 tys. ha. Prawo pierwokupu gruntu przysługiwać będzie właścicielowi sąsiadującej działki, jednostkom administracji terenowej oraz Państwowej Agencji Zasobów Ziemi Ukrainy. W końcu września 2011 r. Komitet ds. Rolnictwa Parlamentu Ukrainy skierował rządowy projekt ustawy „O rynku ziemi” do dalszych prac wyrażając przekonanie, że zostanie ona uchwalona przez parlament w bieżącym roku.

Badania przeprowadzone przez Ukraińską Akademię Nauk wykazały, że zniesienie moratorium jest nadal sprawą kontrowersyjną, ponieważ 68,5% ankietowanych właścicieli gruntów zamierza nadal je wydzierżawiać a tylko 11,8% pragnęłoby sprzedać swoje grunty. Za zniesieniem moratorium opowiada się część dzierżawców dużych gospodarstw, dla których własny grunt stanowiłby zabezpieczenie kredytów zaciąganych na modernizację gospodarstw. W grupie użytkowników mniejszych areałów gruntów napotkać już można przeciwników zniesienia moratorium, czego dowodem była akcja protestacyjna zorganizowana we wrześniu

2011 r. przez Związek Rolny Ukrainy oraz Ukraińskie Stowarzyszenie Farmerów i Prywatnych Właścicieli Ziemi. Uczestnicy protestu domagali się wycofania obecnego projektu ustawy „O rynku ziemi” oraz przedłużenia moratorium do czasu uchwalenia nowej ustawy. Zdaniem uczestników protestu wejście w życie przepisów o obrocie gruntami rolnymi w ich obecnym kształcie spowoduje wzrost średniej wysokości czynszu dzierżawnego do 100 USD/ha, „co uderzy w małe i średnie gospodarstwa rolne”¹⁵.

Rynek gruntów rolnych i produkcja zbóż w Rosji

Rosja posiada ogromne, szacowane na 400 mln ha, zasoby gruntów przydatnych do wykorzystania na cele rolne, z czego obecnie w rolniczym użytkowaniu jest około 200 mln ha (w tym 121 mln ha gruntów ornych). Rosyjskie podmioty gospodarcze zarejestrowane, jako otwarte spółki akcyjne mogą nabywać grunty rolne podobnie jak osoby prawne i firmy zarejestrowane na terytorium Federacji Rosyjskiej, w których udział kapitału zagranicznego nie przekracza 50%. Zarówno obywatele jak i osoby prawne Federacji Rosyjskiej, jak również obcokrajowcy mogą dzierżawić grunty rolne. Duże przedsiębiorstwa przejmują też w użytkowanie grunty stanowiące najczęściej własność udziałową byłych pracowników spółdzielczych i państwowych gospodarstw rolnych. W Rosji, podobnie jak na Ukrainie, zdecydowana większość pracowników kolchozów i gospodarstw państwowych otrzymała świadectwa uprawniające do udziału we własności gruntu będącego uprzednio w użytkowaniu spółdzielczego lub państwowego gospodarstwa rolnego. Ocenia się, że grunty rolne najczęściej bez geodezyjnie wydzielonych granic działek, będące w posiadaniu 12 mln rosyjskich obywateli to grunty o udziałowym tytule własności. Z uwagi na brak środków umożliwiających podjęcie własnej działalności gospodarczej przez byłych pracowników spółdzielczych i państwowych gospodarstw rolnych, w tym również koszty i długotrwałe procedury geodezyjnego wydzielenia działek, dzierżawa lub zwykłe udostępnienie użytkowania gruntów zdecydowanie przeważa nad obrotem gruntami rolnymi w drodze kupna-sprzedaży.

Pierwsze przypadki przejmowania wielkich powierzchni gruntów rolnych w Rosji przez krajowe i zagraniczne korporacje inwestorów zapoczątkowane zostały w latach 2005-2006. Począwszy od 2007 r. na rynku gruntów rolnych w Rosji pojawili się również inwestorzy, którzy dotychczas nie lokowali kapitałów w rolnictwie. Przedsiębiorstwa korporacyjne zdominowały rynek kukurydzy, pszenicy, jęczmienia jarego, rzepaku i słonecznika. Ocenia się, że blisko 200 największych przedsiębiorstw korporacyjnych przejęło w użytkowanie 11,5 mln ha gruntów ornych. Wspomniane przedsiębiorstwa wielkoobszarowe posiadają na własność tylko 1% gruntów, a ponad 80% uprawianych przez nie gruntów zostało wydzierżawione lub przejęte w użytkowanie od prywatnych najczęściej udziałowych właścicieli. Z informacji podawanych przez niektóre z tych przedsiębiorstw wynika, że cena gruntów oferowanych do sprzedaży w najbardziej atrakcyjnych kompleksach o wielkości około 1000 ha wynosi 750-1200 USD/ha, cena nabycia prawa dzierżawy około 200 USD/ha, a wysokość czynszu dzierżawnego waha się w granicach od 15 do 30 USD/ha. Często spotykane są praktyki stosowania wypłat w naturze (zbożem, cukrem, olejem, masłem itp.), głównie za możliwość udostępnienia użytkowania gruntu. Po zmianie systemu gospodarczego i kryzysie dekady lat 90-tych ubiegłego wieku nieefektywne przez cały okres istnienia byłego ZSRR rolnictwo rosyjskie zaczęło odnotowywać pozytywne rezultaty, czego dowodem jest osiągnięcie przez Rosję dodatniego salda obrotów w handlu zagranicznym produktami rolnymi. Do tego osiągnięcia wydatnie przyczynił się eksport zbóż, dzięki któremu Rosja jest obecnie na liście 6 światowych eksporterów zbóż (włącznie z USA, UE, Kanadą, Ukrainą i Argentyną). W produkcji zbóż w Rosji dominują wielkoobszarowe przedsiębiorstwa rolne.

W 2009 r. Rosja osiągnęła zbiory zbóż w wysokości 97 mln ton i wyeksportowała 21,4 mln ton pszenicy. W 2010 r. rolnictwo Rosji dotknęła, nienotowana od 130 lat, klęska suszy. Susza oraz pożary wyrządziły szkody na 11 mln ha gruntów ornych, stąd

¹⁵ Biuletyn Informacyjny Wydziału Promocji, Handlu i Inwestycji Ambasady RP w Kijowie nr 40/2011 z 10.10.2010 r., www.kiev.trade.gov.pl/pl/Biuletyn.

ten rok był wyjątkowo niepomyślny również dla produkcji zbóż. Z uwagi na konieczność pokrycia krajowego zapotrzebowania na zboża konsumpcyjne i paszowe (szacowanego na około 77 mln ton), oraz celem przeciwdziałania wzrostowi cen żywności rząd Federacji Rosyjskiej podjął decyzję o czasowym zakazie eksportu zbóż i mąki. Wykorzystując klauzulę wyższej konieczności rosyjscy eksporterzy nie zapłacili kar umownych za niewykonanie zawartych umów, tym niemniej decyzja o zakazie eksportu podważyła wizerunek Rosji, jako partnera na światowym rynku zbożowym. Rosja nie osiągnęła wprawdzie jeszcze tak jak USA lub UE opinii stabilnego dostawcy na światowym rynku zbóż, ale to co zaskoczyło jej zagranicznych kontrahentów to szybkie wprowadzenie w życie decyzji o zakazie eksportu.

Według informacji z września 2011 r. rosyjskie Ministerstwo Rolnictwa, z uwagi na wysokie zbiory zbóż na Syberii i Uralu, zmieniło swoją wcześniejszą prognozę zbiorów zbóż w Rosji w 2011 r. określając je na około 80-85 mln ton. Z dniem 1 lipca 2011 r. Rosja zniosła embargo na eksport zbóż stąd wspomniane ministerstwo przewiduje, że w roku handlowym 2010/2011 Rosja wyeksportuje 20-23 mln ton zbóż. Rosyjscy eksporterzy znajdują zagranicznych nabywców na rosyjskie zboże gdyż, jak miało to już miejsce uprzednio, są w stanie przedstawić najlepszą ofertę cenową w relacji do jakości swojego produktu.

Grunty rolne w krajach ze statusem kandydatów do UE

Z grupy trzech państw legitymujących się najdłuższym stażem kandydackim do członkostwa w UE największym potencjałem produkcyjnym rolnictwa dysponuje posiadająca 39 mln ha użytków rolnych Turcja, natomiast pozostałe dwa kraje Chorwacja i Macedonia posiadają odpowiednio 3,1 mln ha oraz 1,1 mln ha użytków rolnych. Turcja uzyskała oficjalny status kandydata do UE już w 1999 r., Macedonia w 2005 r. a Chorwacja zakończyła już negocjacje akcesyjne z przewidywaną datą członkostwa w UE z dniem 1 lipca 2014 r. Zdecydowana większość gruntów rolnych w wymienionych krajach użytkowana jest przez drobne gospodarstwa rodzinne a obcokrajowcy nie mają prawa nabywania gruntów rolnych¹⁶. W Macedonii państwowe grunty rolne są przekazywane w użytkowanie wyłącznie w drodze dzierżawy, a wszystkie z użytkowanych gruntów rolnych (własne lub dzierżawione) są wyłączone z opodatkowania. W Turcji osoby prawne nie mogą posiadać gruntów rolnych. We wszystkich z wymienionych państw rynkowe ceny gruntów rolnych są silnie zróżnicowane w zależności od jakości, miejsca położenia oraz ewentualnej możliwości przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze. W Chorwacji dzierżawcy, a w Macedonii właściciele przylegającej działki, mają prawo pierwszeństwa w nabyciu gruntu. W Turcji obowiązują przepisy zakazujące nadmiernego podziału pól w trakcie ich sprzedaży. W przypadku dzierżawy

gruntu w Chorwacji obowiązuje wymóg minimalnego (5 lat) oraz maksymalnego okresu dzierżawy (20 lat) oraz zawierania umów dzierżawy w formie pisemnej. W razie dzierżawy gruntu państwowego w Macedonii obowiązuje również czasokres minimalnego i maksymalnego okresu trwania dzierżawy oraz minimalne stawki czynszu dzierżawnego uzależnione, od jakości i miejsca położenia gruntu (od 5 do 25 eur/ha). W okresie 2006-2010 Ministerstwo Rolnictwa Macedonii zawarło 3 tys. umów na dzierżawę 123 tys. ha państwowych gruntów rolnych. Jeśli dzierżawca pokrywa wszystkie koszty związane z użytkowaniem gruntu w Turcji, to właściciel gruntu zwyczajowo ma prawo do 1/3 plonu. Czas trwania dzierżawy nie jest prawnie określony a dzierżawca nie ma prawa pierwszeństwa zakupu dzierżawionego gruntu.

Struktura rolnictwa pozostałych państw o statusie kandydatów lub potencjalnych kandydatów do członkostwa w UE (Czarnogóra, Albania, Bośnia i Hercegowina, Serbia, Kosowo) wykazuje wiele podobieństw wynikających z dziedzictwa historycznego tych krajów. Większość z nich musi uporać się z problemem zakończenia procesu restytucji praw własności do gruntów rolnych, z niską produktywnością rolnictwa wynikającą z rozdrobnienia struktury agrarnej oraz z barierami organizacyjnymi i ekonomicznymi utrudniającymi modernizację gospodarstw rolnych.

¹⁶ Bojnec S.: Land Markets in the Three Candidate Countries of the EU. CEPS, Brussels 2011.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Popyt na żywność (13) • marzec 2012,
2. Rynek środków produkcji dla rolnictwa (39) • marzec 2012,
3. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (35) • marzec 2012,
4. Rynek pasz (31) • kwiecień 2012,
5. Rynek mleka (42) • kwiecień 2012,
6. Rynek ryb (17) • kwiecień 2012,
7. Rynek zbóż (42) • maj 2012,
8. Rynek drobiu i jaj (41) • maj 2012,
9. Rynek mięsa (42) • maj 2012,
10. Rynek rzepaku (41) • maj 2012,
11. Rynek owoców i warzyw (40) • czerwiec 2012,
12. Rynek cukru (39) • czerwiec 2012,
13. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (36) • wrzesień 2012,
14. Rynek mleka (43) • wrzesień 2012.

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 introligatorskich**.

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

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY

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