



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA  
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ  
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA  
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR  
15

# RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979



ANALIZY  
RYNKOWE



GRUDZIEŃ 2012

**Reasumpcja**

**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

**mgr inż. Tomasz Zagórski**

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
- Tel.: (22) 860-65-06

**dr Andrzej Zadura**

- Stowarzyszenie MEN-AGRO •
- Tel.: (22) 304-19-68

**mgr inż. Bogdan Buks**

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •
- IERiGŻ-PIB •
- Tel.: (22) 505-45-45

---

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 18.12.2012 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:  
Tadeusz Chrościcki, Bogumiła Kasperowicz, Jan Małkowski, Jadwiga Seremak-Bulge, Iwona Szczepaniak,  
Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący), Marzena Trajer, Barbara Domaszewicz, Maria Zwolińska (przewodnicząca).  
Kolejna analiza wydana będzie w grudniu 2013 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

Ogółem w 2011 roku zawarto 89 tys. umów kupna-sprzedaży ziemi, a w stosunku do 2010 roku ich liczba uległa powiększeniu o 7,5%, w tym w obrocie prywatnym o 8,2%. Tym samym był to kolejny rok, kiedy odnotowano pewne ożywienie na rynku ziemi rolniczej, po okresie zastoju w skali obrotu gruntami, jaki uwidocznił się wraz z narastaniem spowolnienia gospodarczego związanego z globalnym kryzysem. To zjawisko najsilniej wystąpiło w 2009 roku, kiedy skala obrotu ziemią w formie kupna-sprzedaży zmalała w stosunku do poprzedniego roku o ponad 13%. Aczkolwiek już w 2010 r. trend wzrostu obrotu gruntami powrócił, ale był on bardzo nieznaczny (liczba transakcji powiększyła się o zaledwie 4,4% w stosunku do 2009 r.) i nie dorównał zasięgowi tego zjawiska w 2007 roku, kiedy był on najwyższy w całym okresie ostatnich dziesięciu lat.

Obok uwarunkowań makroekonomicznych, które oddziałują przede wszystkim na wielkość podaży na rynku ziemi oraz koniunktury w rolnictwie, która wywiera wpływ na skalę popytu na grunty rolne, na zmiany w nasileniu obrotu ziemią oddziałują cechy struktury agrarnej. W polskich warunkach znaczenie tego czynnika potęguje fakt, iż z racji roz-

drobnienia agrarnego i zróżnicowania w ekonomicznym znaczeniu działalności rolniczej tylko część gospodarstw rolnych pełni istotną rolę dochodową i dąży do umocnienia pozycji na rynku. Zbiorowość gospodarstw inwestujących w ziemię jest dość stabilna i w związku z tym następują okresy, kiedy kolejne zakupy są przesuwane do czasu uzyskania spodziewanych profitów z wcześniejszych inwestycji i zgromadzenia środków na dalsze rozszerzanie skali produkcji.

W 2011 roku w dalszym ciągu utrzymywały się odmienności w przestrzennym nasileniu obrotu gruntami rolnymi. Najczęściej zawierano umowy kupna-sprzedaży ziemi w środkowozachodnich częściach kraju. Trzeba jednak zaznaczyć, że zdecydowanie więcej transakcji niż w latach wcześniejszych zawarto także w regionach o najbardziej rozdrobnionej strukturze agrarnej.

Przy interpretacji danych dotyczących skali obrotu gruntami rolnymi w ujęciu regionalnym należy uwzględnić, że rozmiar tego zjawiska z racji niemobilności ziemi jako towaru będącego przedmiotem obrotu, zawsze jest w silnym stopniu zdeterminowany lokalnymi uwarunkowaniami podażowymi.

Na terenach północnych i zachodnich znaczący wpływ na skalę obrotu gruntami rolnymi ma działalność Agencji Nieruchomości Rolnych, która została powołana w 2003 roku (wcześniej działała pod nazwą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) w celu kierowania procesem przekształceń własnościowych w odniesieniu do byłego państwowego mienia rolnego.

W 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych kontynuowała realizację zadań wynikających głównie z ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, związanych przede wszystkim z prywatyzacją majątku państwowego w rolnictwie i działaniami na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych.

Od początku działalności Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,8 mln, a z PFZ 0,6 mln ha. Do końca 2011 roku w wyniku sprzedaży, nieodpłatnego przekazania i innego trwałego rozdysponowania ubyło z Zasobu około 2,8 mln ha tj. prawie 60% z całej przejętej powierzchni. Domi-

\*\*\*

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

\*\*\*

nującą formą zagospodarowania tych gruntów była ich sprzedaż, przeniesienie własności objęło ponad 2,2 mln ha. W Zasobie wg stanu na dzień 31.12.2011 pozostawało około 1,9 mln ha, w tym 76,8% z tych gruntów znajdowało się w dzierżawie.

W roku 2011 Agencja odnotowała rekordową sprzedaż na poziomie 125 tys. ha – największą od 9 lat, a w porównaniu z 2010 roku o ponad 26% wyższą. Wzrosła liczba zorganizowanych przetargów na sprzedaż, jak i areal gruntów przygotowanych i zaoferowanych do sprzedaży. W 2011 r. o ponad 12% wzrosła przeciętna cena 1 ha gruntów rolnych sprzedanych przez Agencję, z 15 281 zł/ha w 2010 r. do 17 165 zł/ha w 2011 r.

Na rynku dzierżaw państwowych, podobnie jak w ostatnich kilku latach, nastąpił dalszy spadek ilości gruntów wydzierżawionych (było to 11 tys. ha) – do powierzchni najmniejszej od początku prywatyzacji. Przeciętny czynsz z nowo zawieranych umów wyniósł 8,5 dt/ha pszenicy i był o 10% wyższy w porównaniu z rokiem poprzednim. Średni czynsz w trwających umowach dzierżawy nie uległ natomiast większym zmianom i wyniósł 3dt/ha pszenicy. Nadal zmniejszała się liczba trwających umów dzierżawy. Według stanu na koniec roku było ich 77,8 tys. Również powierzchnia gruntów znajdujących się w dzierżawie uległa dalszemu zmniejszeniu, w 2011 roku ubyło 125 tys. ha.

Oprócz prowadzonych działań związanych z rozdysponowaniem gruntów w różnych formach, kontynuowane były zadania w ramach nadzoru właścicielskiego nad realizacją umów dotyczących mienia Zasobu, głównie umów dzierżawy, jak też wtórna restrukturyzacja dzierżaw, polegająca przede wszystkim na wyłączeniu z większych obszarowo nieruchomości gruntów do odrębnego zagospodarowania, zwłaszcza na potrzeby rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne oraz gruntów kwalifikujących się do realizacji innych zadań (np. aktywizacji gospodarczej kraju, na budownictwo mieszkaniowe, zalesianie, rekreację). Do ponownej restrukturyzacji, w trwałej formie przeniesienia własności (sprzedaż) Agencja przygotowywała także nieruchomości pochodzące z zakończonych umów dzierżawy.

Pod koniec 2011 r. Agencja podjęła działania wynikające z wejścia w życie nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zamianie niektórych innych ustaw, które nakładały na nią obowiązek zaproponowania części dzierżawcom wyłączenia 30% użytków rolnych stanowiących przedmiot umów, celem ich włączenia do obrotu rynkowego w formie sprzedaży.

Przewiduje się, że również w najbliższych latach głównym celem działalności Agencji będzie dążenie do utrzymania wysokiego tempa prywatyzacji oraz poziomu generowanych przychodów i wpłat do budżetu państwa. Realizacja tego zadania w dużym stopniu będzie uzależniona od skali popytu na ziemię rolniczą, zarówno ze strony potencjalnych nowych kontrahentów jak też dotychczasowych dzierżawców, którzy mogą ją nabywać w ramach pierwszeństwa. Takie postawy są zdeterminowane dostępnością kapitału własnego lub z kredytów.

W 2011 roku, w obu segmentach rynku ziemi wzrosła cena jej sprzedaży. W przypadku ziemi pochodzącej z Zasobu Skarbu Państwa tempo tego wzrostu w stosunku do jej rynkowej wartości w 2010 roku wyniosło 12,3% i było to nieco więcej niż wzrost cen na rynku prywatnym, na którym grunty podrożały o niespełna 11%. W konsekwencji zmniejszeniu uległy dysproporcje w cenach ziemi między porównywanymi rynkami i o ile w 2010 roku, grunty w obrocie międzysąsiedzkim były o 18% droższe od pochodzących z Zasobu, to w 2011 ten wskaźnik kształtował się na poziomie 16,5%.

Obok rynkowego obrotu ziemią, zmiany w jej użytkowaniu są efektem przekazywania gruntów rolnych na zasadach nierynkowych. Najczęściej są to przejęcia w ramach rodziny i dotyczą darowizn, spadków i działów rodzinnych oraz umów o dożywocie. Ogółem w 2011 roku notariaty odnotowały około 72 tys. wpisów o przeniesienie własności ziemi i było to o 9% więcej niż w roku poprzednim. Niezmiennie wśród form nierynkowego obrotu ziemią przeważały akty darowizny, które obejmowały prawie 79% z ogółu aktów pozarynkowego przeniesienia własności ziemi rolniczej. Częstość przejęć

rodzinnych z zasady jest zdeterminowana sytuacją makroekonomiczną (skala bezrobocia), a ostatnio również zapowiedziami ustanowienia nowych reguł w polityce społecznej (ubezpieczenia KRUS), niemniej już od 2006 roku zaznacza się tendencja zmniejszania znaczenia obrotu nierynkowego i wśród ogółu umów nieznacznie przeważać zaczęły transakcje rynkowe (55% w 2011 roku).

Odrębny segment obrotu gruntami rolnymi dotyczy nabywania ziemi rolniczej przez cudzoziemców. W odniesieniu do takich transakcji w Polsce od 2004 roku, przez okres następnych 12 lat obowiązuje konieczność uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji po uzyskaniu akceptacji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ten warunek nie dotyczy cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, którzy mogą nabywać grunty rolne wcześniej dzierżawione przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od województwa w którym położona jest nieruchomość).

Od wielu lat zasięg nabywania ziemi rolniczej przez cudzoziemców jest znikomy. Z rejestrów MSWiA wynika, że spośród 4 491 nieruchomości gruntowych nabytych w 2011 roku, 531 miało charakter rolniczy, a ich powierzchnia wynosiła łącznie 572 ha. Tym samym skala zjawiska była niewiele większa niż w 2010 roku, kiedy cudzoziemcy nabyli 416 nieruchomości rolnych o powierzchni 518 ha. Wśród umów zawartych w 2011 roku 48% stanowiły transakcje zawarte po uzyskaniu stosownego zezwolenia, a w odniesieniu do arealu gruntów było to 88%. W 2010 roku analogiczne udziały wynosiły 42 i 86%. Należy zaznaczyć, że przeprowadzane dotychczas transakcje na rynku ziemi rolniczej z udziałem cudzoziemców nie wpłynęły na zmianę skali tego zjawiska w ujęciu globalnym i w dalszym ciągu można szacować, że w formie własności użytkują oni około 0,3% ziemi rolniczej w Polsce.

Na tle funkcjonowania rynków ziemi rolniczej w innych państwach należących do UE, regulacje prawne obowiązujące w Polsce są zbliżone. Dotyczy to zwłaszcza upodobnień do legislacji obowiązującej we Francji, Niemczech, Danii i Austrii. W wy-

mienionych państwach ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych stosowane są zarówno w odniesieniu do krajowych jak i zagranicznych nabywców gruntów, a istniejące przepisy preferują potrzeby lokalne i aktywnych rolników. Najbardziej liberalne zasady nabywania gruntów rolnych charakteryzują rynek ziemi

w Wielkiej Brytanii, Belgii, Holandii, Luksemburgu, Włoszech, Grecji, Finlandii, Irlandii i Portugalii. Na ich terenie problemy nowych państw członkowskich UE z regionów środkowo-wschodnich (Bułgaria, Węgry) niezmiennie borykają się z konsekwencjami restytucji własności nieruchomości rolnych.

Doświadczenia ostatnich lat dowodzą, że wobec przeciągającego się kryzysu w strefie euro, rolnictwo nabiera znaczenia jako miejsce aktywności ekonomicznej ludności. W większości krajów UE zaznacza się trend wzrostu cen gruntów rolnych, a Polska wyróżnia się pod tym względem wśród nowych państw członkowskich UE.

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

In total, 89 thousand contracts of land sale/purchase were concluded in 2011, and in relation to 2010 their number has increased by 7.5%, including in private trade by 8.2%. Thus, it was another year which has noted some recovery on the agricultural land market, after a period of stagnation in land trading that became apparent with the escalation of the economic slowdown related to the global crisis. This phenomenon was most severe in 2009, when the scale of the trade in land in the form sale/purchase decreased compared to the last year by more than 13%. However, already in 2010, the upward trend in land trade returned, but it was very small (the number of transactions increased only by 4.4% compared to 2009) and did not match the scale of this phenomenon in 2007, when it was the highest over the last ten years.

In addition to macroeconomic conditions that affect primarily the size of the market supply of land and the economic situation in agriculture, which has an impact on the

scale of the demand for agricultural land, the changes in the intensity of trade in land are affected by the characteristics of the agrarian structure. Under the Polish conditions, the importance of this factor is compounded by the fact that due to the agrarian fragmentation and diversity in the economic importance of farming, only part of farms plays an important income role and seeks to strengthen the position on the market. The population of households investing in land is fairly stable, and therefore there are periods when additional purchases are moved until receiving expected profits from earlier investments and collecting funds to further expand the scale of production.

In 2011, the differences in the spatial intensity of trade in agricultural land continued. Most contracts for the land sale/purchase were concluded in the central and western parts of the country. It should be noted that far more transactions than in previous years were concluded in the regions with the most scattered agrarian structure.

When interpreting the data on the scale of the trade in agricultural land by region, one should consider that the size of this phenomenon, because of the immobility of land as a traded commodity, is always strongly determined by local supply conditions.

In the northern and western areas, the scale of trading in agricultural land is significantly affected by the activities of the Agricultural Property Agency, which was established in 2003 (previously it was run under the name Agricultural Property Agency of the State Treasury) in order to direct the process of privatisation in relation to the former state-owned agricultural property.

In 2011, the Agricultural Property Agency continued to implement the tasks stemming mainly from the Act of 19 October 1991 on the management of agricultural property of the State Treasury and the Act of 11 April 2003 on shaping the agricultural system, mostly related to the privatisation of state-owned property

in agriculture and measures to improve the area structure of individual farms.

Since the beginning, the Agency took over 4.74 million hectares of land, including 3.8 million from the former state-owned farms, and 0.6 million hectares from the National Land Fund. By the end of 2011, as a result of sales, free transfers and other permanent allocation, the resources of the Agency diminished by ca. 2.8 million hectares, i.e. almost 60% of the entire acquired area. The dominant form of land management was their sales; transfer of ownership covered more than 2.2 million hectares. The resources as of 31 December 2011 amounted to ca. 1.9 million hectares, including 76.8% of those lands were leased.

In 2011, the Agency noted record sales of 125 thousand ha - the largest of nine years, and more than 26% higher than in 2010. Both, the number of tenders for sale, as well as the area of land prepared and offered for sale, increased. In 2011, there was more than 12% increase in the average price of 1 ha of agricultural land sold by the Agency, from 15,281 PLN/ha in 2010 to 17,165 PLN/ha in 2011.

On the market of state leases, as in the past few years, there was a further decrease in the amount of land leased (11 thousand ha) – to the smallest area since the beginning of privatisation. The average rent in new contracts totalled 8.5 dt/ha and was 10% higher compared to the previous year. The average rent in continuing contracts for lease has not changed much and amounted to 3 dt/ha. The number of ongoing leases continued to reduce. As of the end of the year, it was 77.8 thousand contracts. Also the area of land contained in the lease was further reduced; by 125 thousand ha in 2011.

In addition to the activities carried out for allocation of land in various forms, tasks performed under owner supervision over the implementation of the contracts relating to property in the resources, mainly leases, were continued, as well as secondary restructuring of leases, consisting primarily in the separation of land for development from the spatially larger

properties, especially for farmers wishing to enlarge their family farms and land eligible for other tasks (e.g. economic revival of the country, housing, afforestation, recreation). The Agency also prepared properties from the completed real estate lease agreements for re-restructuring, in the form of a permanent transfer of ownership (sale).

At the end of 2011, the Agency took action resulting from the entry into force of the amendment of Act on the management of agricultural property of the State Treasury and on the replacement of some of other acts that imposed upon it the duty to propose to leaseholders the exclusion of 30% of agricultural land which are the subject of contracts, in order to market it for sales.

It is expected that in the coming years, the main objective of the Agency will be to strive to maintain a high pace of privatisation and the level of revenues and payments to the state budget. This task will largely depend on the scale of the demand for agricultural land, both on the part of potential new customers as well as existing leaseholders who may purchase it under the priority right. Such attitudes are determined by the availability of capital or credit.

In 2011, the sales price of land increased in both segments of the land market. In the case of land coming from Treasury Resources, the rate of this growth in relation to its market value in 2010 was 12.3% and it accounted for a little more than the increase in the private market, where land prices rose by nearly 11%. As a consequence, the gap in land prices between markets have reduced and if compared to 2010, the land on the private market was 18% more expensive than land from the Resources, in 2011 this figure stood at 16.5%.

In addition to trade in land, the changes in its use are the result of transfers of agricultural land under non-market principles. Mostly, such transfers involve taking over by the family, donations, legacies and family divisions and contracts for life. Overall in 2011, the notaries recorded about 72 thousand entries for the transfer of ownership of land and it was about 9% more than in the previous year.

Consistently, the forms of non-market trade in land were dominated by acts of donation, which covered almost 79% of all non-market transfers of ownership of agricultural land. Generally speaking, the frequency of family acquisitions is in principle determined by the macroeconomic situation (rate of unemployment), and recently also by the announced establishment of new rules in social policy (ASIF insurance), but since 2006 there has been a tendency to reduce the importance of non-market trade and market transactions slightly overweight non-market transactions (55% in 2011).

A separate segment of the market relates to the acquisition of agricultural land by foreigners. With respect to such transactions, for the next 12 years since 2004, there is a need to apply for authorisation of the Minister of Agriculture and Rural Development. This condition does not apply to foreigners being nationals of EEA Member States and the Swiss Confederation, who can purchase agricultural land previously leased for a period of 3 or 7 years (depending on the voivodeship in which the property is located).

For many years, the scope of the acquisition of agricultural land by foreigners has been negligible. The records of the Ministry of Justice and Administration show that out of 4,491 land properties acquired in 2011, 531 were agricultural properties with the total surface of 572 hectares. Therefore, the scale of the phenomenon was not much greater than in 2010, when foreigners bought 416 agricultural properties with an area of 518 hectares. Among the agreements concluded in 2011, 48% were the transactions concluded after obtaining the relevant permits, and in relation to the area of land it was 88%. In 2010, the corresponding shares were 42% and 86%. In general, it should be noted that the transactions carried out so far on the market of agricultural land involving foreigners did not change the scale of this phenomenon on a global basis and still it should be estimated that in the form of ownership they use ca. 0.3% of agricultural land in Poland.

Against the background of agricultural land markets in other EU Member States legislation in force

in Poland is similar. This is especially true for the legislation binding in France, Germany, Denmark and Austria. In these countries, the limits in the acquisition of agricultural land are used for both domestic and foreign buyers of land and existing laws favour local needs and active farmers. The most liberal rules for acquisition

of agricultural land market are in the UK, Belgium, Netherlands, Luxembourg, Italy, Greece, Finland, Ireland and Portugal. Against this background, the problems of the new EU Member States from Middle Eastern regions (Bulgaria, Hungary) continue to struggle with the consequences of agricultural land restitution.

The experience of recent years shows that, given the protracted crisis in the euro area, the agriculture is gaining importance as a place of economic activity. In most EU countries there has been an increasing trend in the prices of agricultural land, and Poland stands out in this respect among the new EU Member States.

Le rapport a été élaboré dans le cadre de la tâche n° 3 de la rubrique VI, intitulée:  
**« Les changements dans la structure socio-économique du village comme un facteur de compétitivité des zones rurales »**

sur :

**« La compétitivité de l'économie alimentaire polonaise dans les conditions de la mondialisation et l'intégration européenne »**

## RÉSUMÉ

Au total en 2011, 89 000 contrats d'achat-vente ont été conclus, et par rapport au 2010, leur nombre a augmenté d'environ 7,5%, y compris environ 8,2% dans le secteur du commerce privé. C'était donc une nouvelle année où le marché a connu une reprise sur le marché des terres agricoles, après une période de stagnation dans l'ampleur du commerce des terres, qui est devenue évidente avec la croissance dans le ralentissement économique associée à la crise mondiale. Ce phénomène s'est produit le plus en 2009, lorsque l'ampleur du marché des terres, en termes des achats-ventes, a diminué par rapport à l'année précédente de plus de 13%. Pourtant, déjà en 2010, la tendance à la hausse sur le marché des terres est retournée, mais elle était négligeable (le nombre de transactions a augmenté seulement de 4,4% par rapport à 2009) et n'a pas égalé la portée de ce phénomène en 2007, quand le chiffre était le plus élevé au cours des dix dernières années.

En plus des conditions macro-économiques affectant principalement la taille de l'approvisionnement sur le marché de terres et la conjoncture

dans le secteur agricole, qui se répercute sur l'ampleur de la demande de terres agricoles, les changements dans le volume du marché des terres sont conditionnés par les caractéristiques de la structure agraire. En ce qui concerne la Pologne, l'importance de ce facteur est aggravée par le fait que, en raison de la fragmentation agraire et la diversification, dans le sens économique, de l'activité agricole, il n'existe qu'une partie des exploitations agricoles jouant un rôle important sur le plan de revenu et visant à consolider leur position sur le marché. La collectivité des exploitations investissant dans la terre est assez stable, et donc il y a des périodes quand les nouveaux achats sont reportés jusqu'à ce que les avantages attendus des investissements antérieurs soient réalisés et des fonds pour élargir encore l'ampleur de la production soient recueillis.

En 2011, il existait encore des différences dans le volume spatial du commerce des terres agricoles. Dans la plupart des cas, les contrats d'achat-vente de terres étaient conclus dans les régions du moyen ouest du pays. Mais il faut noter que beaucoup

plus de transactions que dans les années antérieures ont été réalisées dans les régions avec une structure agraire la plus fragmentée.

Dans l'interprétation des données sur l'ampleur du marché des terres agricoles, sur le plan régional, il faut tenir compte du fait que la taille de ce phénomène, à cause de l'immobilité de la terre comme une marchandise commercialisée, est toujours en grande partie déterminée par l'offre locale.

Sur les zones du nord et de l'ouest une influence considérable sur l'ampleur du commerce des terres agricoles est exercée par l'Agence de la propriété agricole, qui a été mise en place en 2003 (avant : l'Agence de la propriété agricole du Trésor) afin de gérer le processus de transformation de la propriété des anciens biens immobiliers agricoles appartenant à l'Etat.

En 2011, l'Agence de la propriété agricole a poursuivi la mise en œuvre des tâches découlant surtout de la loi du 19 octobre 1991 sur la gestion des propriétés agricoles du Trésor et de la loi du 11 avril 2003 sur le dé-

veloppement du système agricole, liées principalement avec la privatisation des biens de l'Etat dans l'agriculture et des activités pour l'amélioration du plan structural des exploitations individuelles.

Depuis le début de ses activités, l'Agence a repris à la Ressource 4,74 millions ha des terres, y compris 3,8 millions des anciennes Entreprises d'Etat de l'Economie Agricole (PPGR) et 0,6 millions ha du Fonds National des Terres (PFZ). À la fin de 2011, à la suite des ventes, l'allocation gratuite et autres dispositions permanentes, environ 2,8 millions ha ont disparu de la Ressource, soit près de 60% de la surface acquise. La forme dominante de l'aménagement de ces terres était leur vente. Le transfert de propriété concernait plus de 2,2 millions ha. Au 31.12.2011, il restait dans la Ressource environ 1,9 millions ha, dont 76,8% de ces terres étaient louées.

En 2011, l'Agence a connu des ventes record de 125 000 ha, les plus grandes depuis 9 ans - une augmentation de 26% par rapport à 2010. Le nombre d'invitations à vendre organisées a augmenté, ainsi que la superficie des terres préparées et mises en vente. En 2011, le prix moyen pour 1 ha de terres agricoles vendues par l'Agence a augmenté de plus de 12%, de 15 281 PLN/ha en 2010 et à 17 165 PLN/ha en 2011.

Sur le marché des locations publiques, comme au cours des dernières années, il y a eu une nouvelle diminution de la quantité de terres louées (il y avait 11 000 ha) - la moindre superficie depuis le début de la privatisation. Le loyer moyen des contrats conclus récemment s'est élevé à 8,5 dt/ha et a été supérieur d'environ 10%, par rapport à l'année précédente. Le loyer moyen dans les contrats de location en cours n'a pas vraiment changé et s'est élevé à 3dt/ha. Le nombre de contrats de location en cours était toujours en baisse. À la fin de l'année, il y en avait 77,800. La superficie des terres louées s'est encore réduite. En 2011, 125 000 ha ont disparu.

En plus des activités liées aux cessions de terres sous diverses formes, des tâches ont été réalisées dans le cadre de la surveillance propriétaire concernant la mise en oeuvre des

contrats sur la propriété du Ressource, principalement sous forme de contrats de location, ainsi que la restructuration secondaire des locations, consistant surtout à la séparation des terres de l'immobilier, d'une taille plus grande, pour l'aménagement individuel, en particulier pour les agriculteurs souhaitant agrandir les exploitations agricoles familiales et les terres admissibles pour la mise en œuvre d'autres tâches (par exemple l'activation économique du pays, logement, boisement, loisirs). Pour la nouvelle restructuration, sous la forme d'un transfert de propriété (vente) permanent, l'Agence a préparé aussi les propriétés provenant des contrats de location terminés.

À la fin de 2011, l'Agence a pris des mesures découlant de l'entrée en vigueur de l'amendement à la loi sur la gestion des propriétés agricoles du Trésor et le remplacement de certaines lois, qui l'obligeait à proposer, à une partie des locataires, 30% des terres agricoles faisant l'objet des contrats, dans le but de les intégrer sur le marché, sous la forme de vente.

Il est également prévu, dans les prochaines années, que l'objectif principal des activités de l'Agence soit l'aspiration de maintenir un rythme élevé de la privatisation et du niveau des recettes générées et des versements au budget de l'Etat. La mise en œuvre de cette tâche, dans une large mesure, dépendra de l'ampleur de la demande de terres agricoles, tant de la part de nouveaux clients potentiels, ainsi que les locataires actuels qui peuvent acquérir les terres de façon prioritaire. De telles attitudes sont déterminées par la disponibilité des capitaux propres ou des crédits.

En 2011, dans les deux segments du marché des terres leurs prix de vente ont augmenté. Dans le cas des terres provenant du Ressource du Trésor, la croissance par rapport à leur valeur de marché en 2010 s'est élevée à 12,3% et elle était un peu plus importante que la hausse des prix sur le marché privé, où les prix des terres ont augmenté de moins de 11%. Par conséquent, les disparités dans les prix des terres, entre les marchés comparés, se sont réduites, et bien qu'en 2010 les terres vendues entre les voisins aient été, d'environ, 18% plus chères que celles provenant de la Ressource, ce taux s'élevait à 16,5% en 2011.

En plus de la commercialisation des terres, les changements dans leur utilisation sont le résultat de la transmission des terres agricoles à des conditions ne correspondant pas à celles du marché. Les plus courantes sont les acquisitions en famille et elles concernent les dons, les héritages et les subdivisions familles et les contrats de rente. Au total, en 2011 les bureaux de notaire ont rapporté environ 72 000 des inscriptions pour le transfert de propriété des terres et c'était environ 9% de plus qu'en l'année précédente. Toujours, parmi les formes de commerce de terres non marchand, les actes de donation ont été les plus nombreux, comprenant presque 79% de l'ensemble des actes de transfert de propriété non marchand des terres agricoles. Dans l'ensemble, l'incidence des transferts familiaux est déterminée par la situation macroéconomique (l'ampleur du chômage) et, récemment, par les annonces de la mise en place de nouvelles règles de la politique sociale (assurance KRUS - Fonds d'assurance sociale dans le secteur agricole), mais depuis 2006 la tendance à réduire l'importance du commerce non marchand devient marquée, et dans l'ensemble des contrats, les transactions sur le marché ont commencé à prévaloir, mais légèrement (55% en 2011).

Un segment distinct du marché de commerce des terres agricoles concerne l'acquisition de terres agricoles de terres agricoles par les étrangers. En ce qui concerne ces transactions en Pologne, depuis 2004, pendant les 12 prochaines années, il y aura la nécessité d'obtenir une autorisation du ministre de l'agriculture et du développement rural. Cette condition ne s'applique pas aux étrangers qui sont des ressortissants des États membres de l'EEE et la Confédération Suisse, qui peuvent acheter des terres agricoles déjà louées pour une période de 3 à 7 ans (selon la province où se trouve la propriété).

Depuis de nombreuses années, l'ampleur des acquisitions des terres agricoles par les étrangers est négligeable. Les registres du ministère de la justice et l'administration montrent que parmi 4 491 propriétés foncières acquises en 2011, 531 étaient agricoles et leur superficie était de 572 hectares au total. L'ampleur du phénomène a été un peu plus grande qu'en 2010, quand les étrangers ont acheté 416 propriétés agricoles de 518 ha. Parmi



les contrats conclus en 2011, 48% étaient des transactions conclues après avoir obtenu des permis pertinents, et en ce qui concerne la superficie des terres, ce chiffre s'élevait à 88%. En 2010, les proportions analogues étaient à 42 et 86%. En général, il est à noter que les transactions sur le marché de terres agricoles, menées avec la participation des étrangers n'ont pas globalement modifié l'ampleur de ce phénomène et il faut continuer à estimer que, sous la forme de propriété, ils utilisent environ 0,3% de terres agricoles en Pologne.

Sur le plan du fonctionnement des marchés des terres agricoles dans

les autres pays membres de l'UE, la législation en vigueur en Pologne est pareille. Cela concerne en particulier les similitudes avec la législation en vigueur en France, Allemagne, Danemark et Autriche. Dans ces pays, les restrictions à l'acquisition de terres agricoles sont utilisées ainsi pour les acheteurs des terres nationales et étrangers, et les dispositions existantes favorisent les besoins locaux et les agriculteurs actifs. Les règles plus libérales pour l'acquisition de terres agricoles sont caractéristiques du marché foncier en Grande Bretagne, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, Italie, Grèce, Finlande, Irlande et au Portugal. Par rapport à ces pays, les

problèmes de nouveaux États membres de l'UE, de régions centrales et orientales (Bulgarie, Hongrie) luttent invariablement avec les conséquences de la restitution de la propriété des terres agricoles.

L'expérience de ces dernières années montre, dans le contexte de la crise prolongée dans la zone euro, que l'agriculture gagne en importance comme lieu de l'activité économique de la population. Dans la plupart des pays de l'UE, la tendance à l'augmentation des prix des terres agricoles devient marquée, et la Pologne se distingue à cet égard parmi les nouveaux États membres.

## I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE<sup>1</sup>

Skutki szybko rozprzestrzeniającej się drugiej fali kryzysu stają się coraz bardziej dotkliwe dla polskiej gospodarki. W ślad za spowolnieniem rozwoju naszych głównych partnerów handlowych, a przede wszystkim Niemiec, tempo wzrostu PKB obniżyło się u nas z 4,3% w 2011 r. do 2,4% w okresie styczeń-wrzesień 2012 r. W konsekwencji potęgującej się bariery popytowej, osłabła dynamika produkcji przemysłowej i budownictwa. Zmalały obroty handlowe z zagranicą. Spadły przewozy ładunków prawie wszystkimi rodzajami transportu. Stagnacja objęła sprzedaż detaliczną. Wzrosły zapasy u producentów i w handlu.

Z otoczenia Polski napływa coraz więcej informacji, że załamanie może być znacznie większe i bardziej długotrwałe niż można się było tego spodziewać. Prognozy Komisji Europejskiej wskazują, że w tym roku PKB w krajach UE zmniejszy się o 0,3%, a w niektórych z nich, także i w pierwszym półroczu 2013 r. pogłębiać się będzie recesja i narastać niezadowolenie społeczne z działań mających na celu wdrażanie reform restrukturyzacyjnych i stabilizujących gospodarke.

W okresie styczeń-listopad 2012 r., w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, produkcja przemysłowa zwiększyła się o 2,1%, w tym artykułów spożywczych o 5,4%, natomiast budowlano-mon-

tażowa o 1,5%. W obu działach było to tempo wyraźnie odbiegające od notowanego w 2011 r.

Największym wyzwaniem w okresie nadchodzącego spowolnienia będzie jednak nie obniżenie dynamiki PKB, lecz kreowane przez nie ograniczenie miejsc pracy i spadek realnych wynagrodzeń. Ostatnie miesiące wykazały, że pogarsza się sytuacja na rynku pracy. O ile na początku roku stopa bezrobocia rejestrowanego była przeciętnie o 0,1 pkt. proc. większa niż przed rokiem, to w listopadzie o 0,8 pkt. proc. W końcu grudnia i w I kwartale 2013 r. stopa bezrobocia wyniesie około 13,5% i będzie najwyższa od sześciu lat. W listopadzie bez pracy pozostawało ponad 2 mln osób, tj. o 143 tys. więcej niż w listopadzie 2011 roku, a zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było o 0,3% mniejsze niż rok wcześniej, podczas gdy jeszcze w I kwartale było o 0,6% większe.

W warunkach dużej konkurencji na rynku pracy i pogarszania się koniunktury maleje presja na wzrost wynagrodzeń, których realny poziom obniża także wysoka inflacja – jedna z najwyższych w Europie. W okresie styczeń-listopad siła nabywcza płac, w sektorze przedsiębiorstw kształtowała się na poziomie o 0,1% niższym od notowanego rok wcześniej, ale od czerwca do listopada odnotowano jej spadek o około 1%. Takiego załamania dynamiki płac dotychczas nie notowano. Niski jest także przyrost siły

nabywczej emerytur i rent pracowników, które w okresie styczeń-listopad realnie wzrosły o 1,2%. Słabnie popyt konsumpcyjny, będący dotychczas siłą napędową gospodarki. W okresie styczeń-wrzesień 2012 r. spożycie indywidualne zwiększyło się o 1,0%, wobec 2,5% w całym 2011 r. Uwarunkowania te wpływają na poziom sprzedaży detalicznej, która, w cenach stałych, w I kwartale była jeszcze o 8,4% większa niż przed rokiem, a po jedenastu miesiącach już tylko o 3%, w tym w listopadzie o 0,7%.

Na znacznie podwyższonym poziomie utrzymuje się inflacja. Mimo kilkukrotnych podwyżek stóp procentowych, dokonanych w 2011 i 2012 roku, w listopadzie, w skali dwunastomiesięcznej, ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 2,8%, a żywności o 4,0%.

W rolnictwie wysoki wzrost cen dotyczył zarówno produktów zwierzęcych, jak i roślinnych. W listopadzie 2012 r. za trzodę chlewną płacono w skupie o 9,9% więcej niż w listopadzie 2011 r., a za bydło o 7,1%, natomiast pszenica była droższa o 30%, a ziemniaki o 16%.

Na sytuację rolnictwa, podobnie jak w latach poprzednich, istotny wpływ wywierają transfery pieniężne

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

z funduszy unijnych. Wielkość ich, w przeliczeniu na złote, zależy m.in. od kursu naszej waluty do euro (notowania z końca września). Za 2012 r. dopłaty będą realizowane według kursu 4,10 zł, wobec 4,41 zł za 2011 r. Mimo to stawka jednolitej płatności obszarowej na 1 ha gruntów ornych zwiększyła się do 732 zł, podczas gdy w 2011 r. wynosiła 711 zł. Pomimo mniejszego przelicznika dewizowego, wzrost stawki wynikał z przepisów Traktatu Akcesyjnego, zgodnie z którym od 2004 r. corocznie wzrastają, określone w euro, płatności należne polskimi rolnikom. W 2012 r. były one o 10% większe niż przed rokiem.

Słabnie wzrostowy trend procesów inwestycyjnych. W okresie styczeń-wrzesień 2012 r. nakłady brutto na środki trwałe zwiększyły się o 1,3%,

wobec 9,0% w całym 2011 r. Spowolnienie dotyczyło zarówno inwestycji publicznych – w znacznej części związanych z realizacją zadań infrastrukturalnych i współfinansowanych z funduszy unijnych – jak i nakładów na działalność rozwojową firm.

Kryzys zadłużeniowy w strefie euro, będący jednym z głównych czynników ryzyka dla polskiej gospodarki, hamuje przede wszystkim wymianę handlową z zagranicą. W okresie styczeń-październik 2012 r. eksport liczony w euro był o 3,7% większy niż rok temu, a import zmalał o 1,3%. Ujemne saldo wyniosło 7,3 mld euro, ale w wymianie produktów rolno-spożywczych nadwyżka osiągnęła 3,3 mld euro. Osłabił popyt na ofertę sektora motoryzacyjnego oraz

dobrą konsumpcji trwałej, tj. produkty, które są najbardziej wrażliwe na zmiany koniunktury. Skale importu ograniczało natomiast zmniejszające się zapotrzebowanie na zagraniczne dostawy – relatywnie drogie, w wyniku deprecjacji złotego.

Trudna jest sytuacja budżetu państwa. Dynamika wydatków przewyższyła dynamikę dochodów, a w niektórych pozycjach widać poważne zagrożenie osiągnięcia wpływów założonych na cały rok. Dotyczy to np. podatków pośrednich, które od II kwartału 2012 r. są nominalnie niższe niż przed rokiem i to w realiach wysokiej inflacji. Spadek wpływów z VAT (szacowany w skali roku na ponad 10 mld zł) jest wyraźnym sygnałem ze strony, wytracającej dynamikę, gospodarki.

## II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

### 2.1. Uwarunkowania prawne

W 2011 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, podstawowym aktem prawnym określającym zasady obrotu nieruchomościami rolnymi była ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Uchwalono ją w 2003 roku i obok deklaracyjnych celów w zakresie poprawy struktury agrarnej oraz zabezpieczenia interesów polskich rolników przy obrocie gruntami po wejściu Polski w strukturę UE, zapisy zawarte w ustawie znacząco rozszerzyły funkcje Agencji Nieruchomości Rolnej nadając jej uprawnienia organu nadzorującego cały obrót ziemią rolniczą poprzez prawo pierwokupu gruntów wystawionych na sprzedaż. Ustawa ta była kilkakrotnie nowelizowana, ostatnio ustawą z dnia 16 września 2011 r. W ramach tej legislacji kolejny raz uszczelniono przepisy celem ochrony gruntów rolnych przed zakupem spekulacyjnym, służyć ma temu zapis dotyczący definicji rolnika indywidualnego, w którym wprowadzono wymóg 5-letniego zamieszkiwania na terenie gminy, gdzie położona jest jedna z nieruchomości rolnych (uprzednio nie określano tego okresu). Jednocześnie wprowadzono ograniczenia w zakresie prawa pierwokupu, które

mają na celu usprawnienia w powiększaniu obszaru gospodarstw indywidualnych.

W dalszym ciągu rynkowy obrót ziemią rolniczą odbywa się w dwu niezależnych segmentach, z których jeden dotyczy zagospodarowania gruntów należących do Zasobu Skarbu Państwa, a drugi obejmuje transakcje pomiędzy rolnikami. Odmienności wynikają przede wszystkim z bardzo szczegółowo określonych procedur stosowanych w odniesieniu do ziemi będącej w dyspozycji Agencji, w tym gospodarowania gruntami będącymi w dzierżawie.

Przy określaniu prawnych zasad gospodarowania gruntami rolnymi, trzeba uwzględnić, że dystrybucja zasobów ziemi nie dokonuje się wyłącznie w obrębie produkcji rolniczej. Wraz z urbanizacją obszarów wiejskich, rozwojem infrastruktury komunikacyjnej itp. coraz większego znaczenia nabiera konwersja ziemi na cele nierolnicze. Wszystkie tego typu działania objęte są odrębnymi przepisami mającymi na celu ochronę gruntów rolniczych i leśnych. W myśl zapisów ustawowych tylko grunty najslabszych klas bonitacyjnych pozostają w gestii decyzji lokalnych władz odnośnie zmiany ich

użytkowania z przeznaczeniem na cele nierolnicze. Niemniej, pomimo procedur utrudniających eliminację gleb dobrej jakości z użytkowania rolniczego, na postawie planów zagospodarowania przestrzennego – zwłaszcza na terenach w sąsiedztwie wielkich aglomeracji – proces przekwalifikowywania ziemi na cele nierolnicze ma istotny wpływ na zmniejszanie się zasobów gruntów z przeznaczeniem na uprawy rolnicze.

Pośrednio na ubytki w zasobach ziem uprawnych oddziałują zapisy ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. zawierające zmiany w prawie wodnym oraz niektórych innych ustawach. Ta nowelizacja, w celach przeciwdziałania negatywnym skutkom powodzi i zagrożeń z tego tytułu, wprowadza obostrzenia w uprawianiu i zagospodarowywaniu gruntów narażonych, z racji swojego położenia, na ryzyko podtopienia bądź utrudniałyby zabezpieczenie przed skutkami takich zjawisk.

Niezależnie od wielokierunkowej dbałości Państwa o zabezpieczenie gruntów rolniczych, ogólnie należy uznać, że istniejące legislacje w stosunkowo niewielkim stopniu przyczyniają się do ograniczeń w rynkowym

obrocie ziemią rolniczą, zwłaszcza w odniesieniu do transakcji zawieranych pomiędzy osobami fizycznymi. Niezmiennie w odniesieniu do prywatnych dzierżaw większość umów ma charakter nieformalny, a korzyści z tytułu płatności bezpośrednich trafiają najczęściej do właścicieli nieruchomości, a nie ich użytkowników, co nie jest zgodne z intencją w adresowaniu tej formy wspierania rolników.

## 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Niezależnie od uwarunkowań prawnych, podstawowe determinanty oddziałujące na sytuację na rynku ziemi rolniczej wiążą się z postępowaniem w rozwoju makroekonomicznym i koniunkturą w rolnictwie. Pierwszy z wymienionych czynników ma kluczowe znaczenie przy wyznaczaniu wielkości trendu odchodzenia ludności z rolnictwa i podejmowania przez nią pracy w innych zawodach, drugi natomiast oddziałuje na motywację i możliwości inwestycyjne gospodarujących. Z tego punktu widzenia ostatnie lata nie wpływały stymulująco na zwiększanie ożywienia na rynku ziemi rolniczej. Przeciagający się w czasie globalny kryzys, który coraz silniej przyczyniał się do spowolnienia gospodarczego w Polsce, wzrastająca inflacja i coraz większe bezrobocie nie sprzyjały zasadniczym zmianom w kierunkach aktywności ekonomicznej, wyzbywaniu się posiadanego majątku który, jak to ma miejsce w przypadku ziemi rolniczej, pełni nie tylko ważną rolę produkcyjną, ale stanowi zabezpieczenie kapitałowe bardziej pewne i wyżej oprocentowane niż lokaty bankowe.

Czynniki ograniczające zwiększenie obrotów ziemią rolniczą są także powiązane z cechami strukturalnymi gospodarstw indywidualnych. Ogółem w takiej formie użytkowanych jest około 90% gruntów rolnych. Pozostają one w użytkowaniu około 1 567 tys. jednostek, które cechują się znaczącym zróżnicowaniem z racji pełnionych funkcji ekonomicznych. Można szacować, że ponad połowa z ogółu gospodarstw indywidualnych w obszarze od 1 ha UR nie pełni istotnych funkcji dochodowych, ale stanowi źródło samozaparczenia rodziny w niektóre produkty rolnicze oraz jest miejscem aktywności ekonomicznej starszych członków rodziny, którzy zajmują się uprawą roli, a część uzyskanych su-

rowców odsprzedają sąsiadom lub na okolicznych targowiskach. Chociaż ich dochody z tego tytułu są stosunkowo niewielkie, to stanowią istotne uzupełnienie otrzymywanych świadczeń emerytalno-rentowych. Nawet uzyskiwanie stabilnych dochodów ze źródeł nierolniczych, w większości z tych rodzin nie stanowi dostatecznej motywacji do uszczuplenia lub wyzbywania się gruntów w sytuacji, gdy nie ma pilnej potrzeby zamiany zamrożonego w ziemi kapitału na gotówkę. W kontekście uwarunkowań ekonomicznych podłożem uaktywnienia zasobów finansowych mogą być na przykład inwestycje biznesowe w branżach nierolniczych, rozszerzenie takiej działalności, gdy takie posunięcie gwarantuje powiększenie zysków.

Od strony popytowej ekonomiczne motywacje zakupu gruntów rolnych łączyć należy zazwyczaj z zamiarem powiększenia skali produkcji, umocnieniem pozycji rynkowej gospodarstwa, a w konsekwencji dążeniem do zwiększenia dochodów rolniczych. Istniejące rozdrobnienie agrarne gospodarstw i niska dochodowość jednostek słabo wyposażonych w majątek produkcyjny w istotny sposób ogranicza skalę tego zjawiska. W efekcie tylko część gospodarstw, zwłaszcza takich, które pełnią istotną funkcję dochodową tworzy zbiór kreujący popyt na rynku ziemi. Z szacunków wynika, że takie jednostki stanowią dość stabilną grupę, co lokalnie istotnie oddziałuje nie tylko na skalę popytu na rynku ziemi, ale w również zawansowanie w procesie koncentracji gruntów. Środki finansowe jakie napłynęły na polską wieś po wstąpieniu do Unii Europejskiej znacząco wzmocniły finansowo właśnie tę grupę, co przełożyło się na jej aktywność w kreowaniu popytu na rynku ziemi rolniczej i w konsekwencji dynamiczny wzrost jej ceny.

Przy uwzględnieniu wszystkich dopłat bezpośrednich (JPO + ONW + pozostałe) można wyliczyć, że w odniesieniu do ich średniej sumy otrzymywanej na 1 hektar, w 2005 roku użytkownik gospodarstwa o obszarze 16 ha mógł za tę kwotę zakupić 1 ha UR, natomiast w 2011 roku musiało być to już 24 ha. Przy wyznaczaniu wzrostu możliwości inwestycyjnych gospodarstw indywidualnych w wyniku płatności obszarowych należy brać pod uwagę, że przyto-

czony wyliczenia każdorazowo dotyczyły wskaźników w odniesieniu do jednego roku, a z tej formy wsparcia użytkownicy gruntów korzystają już 8 lat.

Zasadnicza poprawa w dostępie do środków finansowych nie zmienia faktu, że podstawowe czynniki określające skłonność do inwestowania w majątek produkcyjny, w tym w ziemię, są przede wszystkim zdeteterminowane koniunkturą w rolnictwie oraz perspektywami jej poprawy, a współcześnie głównie presją narastającej konkurencji, która motywuje do zwiększania skali produkcji.

## 2.3. Uwarunkowania społeczne

W polskim rolnictwie 88% gruntów rolnych pozostaje w użytkowaniu gospodarstw indywidualnych, z których 90% powstało na bazie majątku produkcyjnego przejętego przez następną pokolenie w rodzinie. W tym kontekście należy uwzględnić, iż obrót ziemią rolniczą w znacznym stopniu uzależniony jest od decyzji podejmowanych w rodzinach chłopskich, a zamiary jej kupna jak i sprzedaży zawsze są powiązane z aspiracjami i potrzebami członków tych rodzin. Z prowadzonych badań wynika, że inwestycje w majątek produkcyjny podejmowane są zwłaszcza w rodzinach, w których jest następcą zamierzający kształcić się w kierunku rolniczym i przejąć ojcowiznę. Z kolei uszczuplenie posiadanego majątku produkcyjnego, w tym zwłaszcza sprzedaż ziemi może łączyć się z kosztami edukacji młodego pokolenia, którego plany zawodowe wiążą się z pracą poza rolnictwem. Przyczyna decyzji o sprzedaży ziemi może być spowodowana także sytuacją losową, której sprostanie wymaga dużych zasobów pieniężnych, na przykład na potrzeby leczenia. Zawsze takie postanowienie łączy się z koniecznością zamiany posiadanego kapitału na gotówkę, co oznacza że motywacje są podobne jak przy likwidacji lokaty bankowej.

Zazwyczaj uwarunkowania społeczne oddziałują hamująco na ożywienie na rynku ziemi rolniczej poprzez ograniczenia od strony podażowej. Pomimo, że w Polsce kierujący gospodarstwami stanowią zbiorowość relatywnie młodą, to równocześnie w rodzinach użytku-

jących gospodarstwa duża część ludności jest niemobilna zawodowo, przede wszystkim z racji niskich kwalifikacji oraz ograniczonych możliwości sprostania potrzebom rynku pracy, bierności i braku umiejętności poszukiwania zajęcia zarobkowego. Szacuje się, że w rodzinach związanych z gospodarstwami jest około 600 tys. osób zbędnych. Nawet w przypadku znaczącej poprawy na rynku pracy większość z tych osób

nie zmieniłaby swojego statusu i w dalszym ciągu pozostawała w dotychczasowej sytuacji, traktując posiadane gospodarstwo przede wszystkim jako miejsce egzystencji, nawet w przypadku, gdy zapewnia ono bardzo niski poziom warunków bytowych.

Dodatkowym czynnikiem, który powoduje ograniczenia podażowe na rynku ziemi rolniczej i zwiększa mo-

tywacje do jej przekazywania w ramach schedy rodzinnej jest coraz silniej zaznaczający się problem opieki na osobami starszymi. W odróżnieniu od miasta, tradycyjnie wiejska społeczność tworzyła stosunkowo silny układ w ramach pomocy sąsiedzkiej, współcześnie ten typ więzi jest coraz słabszy i ustępuje układom instytucjonalnym, a w obrębie rodziny łączy się z uwarunkowaniami o charakterze ekonomicznym.

## III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

### 3.1. Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych

Od 1992 roku prowadzone są w Polsce przekształcenia własnościowe w odniesieniu do byłego państwowego mienia rolnego, w tym nieruchomości rolnych. Organem powołanym w celu realizacji tej działalności jest Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR), której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w odniesieniu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W skład Zasobu weszło mienie likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (ppgr) wraz ze zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, np. wywodzące się z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ).

ANR odgrywa istotną rolę w procesie obrotu ziemią rolną, w szczególności rynku dzierżaw rolniczych w Polsce i zdynamizowania sprzedaży nieruchomości rolnych będących własnością Skarbu Państwa. Agencja realizuje proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, która jest dominującą formą prywatyzacji oraz dzierżawę i nieodpłatne przekazanie gruntów uprawnionym podmiotom. Od 2003 roku ANR stała się również uczestnikiem rynku prywatnego ziemi rolniczej, uzyskując prawo pierwokupu nieruchomości rolnych od prywatnych właścicieli w celu ich późniejszej odsprzedaży. Ma to na celu uaktywnienie procesu koncentracji gruntów w rodzinnych gospodarstwach rolnych rolników indywidualnych. Zasada pierwokupu (przy

umowach sprzedaży) lub prawa wykupu przy innych transakcjach przeniesienia własności gruntów dotyczy nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha.

Agencja działa na zasadach samofinansowania. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań pokrywane są z przychodów uzyskiwanych z prywatyzacji i gospodarowania powierzonym majątkiem Zasobu. Różnica między wpływami a kosztami odprowadzana jest corocznie do budżetu państwa. W 2011 r. wpływy z prywatyzacji wynosiły około 2,5 mld zł, co oznacza wzrost o 19% w porównaniu z 2010 r. (2,1 mld zł). Główną pozycję w tej kwocie stanowiły przychody ze sprzedaży mienia, w 2011 r. było to ponad 1,9 mld zł, czyli około 80% ogółu uzyskanych środków finansowych.

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 w wymiarze obszaru gospodarstw rolnych, poprzez sprzedaż tych gruntów rolnikom indywidualnym.

Podobne do obecnych zadań realizowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych wykonują we Francji – Spółki Urządzeń i Osadnictwa Rol-

nego (SAFER), we Włoszech specjalne instytucje – 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 – Zarządzenie 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 zmiana zakresu zadań przeprowadzona w 2003 r., potwierdzają celowość i skuteczność istnienia zinstytucjonalizowanej, bezpośredniej regulacji rynku ziemi rolniczej, prowadzonej przez państwo poprzez powiernika, dla wspierania korzystnych zmian strukturalnych.

Obok wspierania polityki agrarnej i strukturalnej zadania Agencji mają na celu wspomaganie rozwoju inwestycji w Polsce (bezpośrednia sprzedaż gruntów inwestorom, współpraca ANR z Państwową Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych, sprzedaż ziemi podmiotom zarządzającym specjalnymi strefami ekonomicznymi). Dotyczy to zwłaszcza nieodpłatnego przekazywania gruntów na potrzeby samorządów. Na ich rzecz od początku działalności do końca 2011 r. ANR przekazała nieodpłatnie około 53 tys. ha (w 2011 r. niecały 1 tys. ha) gruntów Zasobu pod inwestycje infrastrukturalne np.: drogi, mosty, zaopatrzenie w wodę, ochronę zdrowia

i urzędzenia użyteczności publicznej. Nieodpłatne zaopatrzenie samorządów w grunty Skarbu Państwa stanowi realną pomoc ze strony ANR dla społeczności lokalnych i budżetów samorządów, które nie muszą wydawać własnych środków na zakup gruntów pod inwestycje gminne.

Obecnie Agencja koncentruje się głównie na przyspieszeniu tempa sprzedaży nieruchomości pozostających w jej dyspozycji, wtórnej restrukturyzacji dzierżawionych większych obszarowo nieruchomości, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad nieruchomościami pozostającymi w dzierżawie. Istotne znaczenie ma także sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych, która odgrywa istotną rolę w przychodach z prywatyzacji i wysokości wpłat do budżetu państwa.

W 2011 r. wprowadzono kilka zmian przepisów prawa wpływających na funkcjonowanie i organizację ANR oraz kierunki realizowanej prywatyzacji. Zmiany te pośrednio wpływają także na rynek nieruchomości rolnych. Agencja została zobowiązana także do złożenia oferty wyłączenia z umowy 30% ziemi tym dzierżawcom, którzy użytkują grunty Zasobu o powierzchni co najmniej 428,5714 ha użytków rolnych.

Istotne zmiany przyniosła ustawa z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 233, poz. 1382), która weszła w życie 3 września 2011 r. Nowelizacja ta uznała sprzedaż jako główną formę gospodarowania mieniem Zasobu. Wprowadziła możliwość bezprzetargowej sprzedaży przez Agencję nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, o ile ta nie może być samodzielnie zagospodarowana. Obniżeniu do 10% ceny uległa wysokość pierwszej wpłaty, jaką uregulować musi nabywca przy zakupie gruntów na raty (dotychczas 20%) oraz wysokość oprocentowania rat przy nabyciu na powiększenie lub tworzenie gospodarstwa rodzinnego (z 4% do 2% rocznie – do końca 2013 r.). W myśl ustawy dzierżawcy, którzy wyrażą zgodę na wyłączenie, będą mogli nabyć pozostałe w dzierżawie grunty, we wskazanym przez nich terminie (nie dłuższym niż 2, 4 lub 6 lat – w zależności od okresu pozostałego

do zakończenia umowy dzierżawy). Brak zgody na propozycję Agencji oznacza utratę możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionych gruntów i przedłużenia dotychczasowej umowy.

Nowelizacja dotyczy również zmian niektórych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W odniesieniu do definicji rolnika indywidualnego wprowadzono wymóg 5-letniego zamieszkania w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oraz prowadzenia osobiście przez ten okres gospodarstwa. Uszczegółowiono także wymogi dotyczące kwalifikacji rolniczych. Prawem pierwokupu i prawem nabycia przez ANR objęto także obrót gospodarstwami rolnymi (dotychczas dotyczyło to jedynie nieruchomości rolnych).

Z doświadczeń ANR wynika, że obecnie do głównych barier prywatyzacji państwowych nieruchomości rolnych, zaliczyć trzeba trudności związane z:

- pozyskaniem przez nabywców środków na zakup gruntów od ANR związane m.in. z ograniczonymi limitami z budżetu państwa na dopłaty do kredytów preferencyjnych na zakup ziemi.
- określeniem przeznaczenia nieruchomości i brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Brak planów w wielu gminach, oraz częsta praktyka konstruowania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, polegająca na określaniu wielokierunkowych funkcji terenów obecnie rolnych, bez wskazania szczegółowej lokalizacji dla różnych wariantów wykorzystania gruntu, ogranicza sprzedaż gruntów Zasobu i utrudnia w znacznym stopniu identyfikację gruntów, które są i mają być w przyszłości przeznaczone na cele rolne.
- ograniczeniem sprzedaży nieruchomości Zasobu wynikające z art. 28 a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (limit anty-koncentracyjny 500 ha UR – dodany w 2003 r.). Zgodnie z ww. przepisem sprzedaż nieruchomości przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących

własnością nabywcy (łącznie z jego gruntami) nie przekroczy 500 ha. Przepis ten ogranicza sprzedaż ziemi większym przedsiębiorcom rolnym, nawet jeśli wyrażą zgodę na wyłączenie 30% użytków rolnych z dzierżawy. Agencja szacuje, że w związku z wymienionym przepisem około 200-300 tys. ha gruntów nie może być przedmiotem sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców.

- rozdysponowaniem nieruchomości trudno zbywalnych. Znaczna część tych gruntów (zajmują powierzchnię ponad 311 tys. ha) charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem, bo składa się na nie ponad 500 tys. działek. Ponadto część tych ziem ma nieuregulowane stosunki wodne, są to tereny zakamienione, położone na skarpach, urwiskach, między wałami przeciwpowodziowymi, itp. Wymienione nieruchomości wymagają poniesienia znacznych nakładów, aby można było w przyszłości dokonać ich rozdysponowania. Często dodatkowym utrudnieniem jest ich nieuregulowany stan geodezyjno-prawny.

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

Nieruchomości przejęte przez Agencję po byłych ppgr i PFZ lub nabyte na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tworzą Zasób. Podstawowymi formami rozdysponowania gruntów są sprzedaż i dzierżawa. Agencja gospodaruje Zasobem również w innych formach, z których wymienić należy nieodpłatne przekazanie nieruchomości uprawnionym podmiotom, przekazanie w trwałą zarząd, wniesienie mienia aportem do spółki. Zasady gospodarowania Zasobem określone są w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przepisach wykonawczych, Kodeksie cywilnym, a także zarządzeniach i wytycznych Prezesa Agencji.

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy jest publiczny przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny sprzedaży lub czynszu dzierżawnego. Istnieje również możliwość organizowania przetargów ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzyst-

niejszej oferty, pod kątem wymogów określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba tworzonych miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). Agencja organizuje także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, w których może preferować określoną grupę kontrahentów. Przetargi tego typu organizowane są niemal wyłącznie dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych. Tryb ten stosowany jest przez ANR głównie w odniesieniu do nieruchomości nabytych na rynku prywatnym na podstawie prawa pierwokupu lub wykupu oraz mniejszych obszarowo niezabudowanych nieruchomości rolnych.

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 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 sprzedawane 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 za-

licza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego, określoną w sposób przewidziany w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Od początku działalności Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,8 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha.

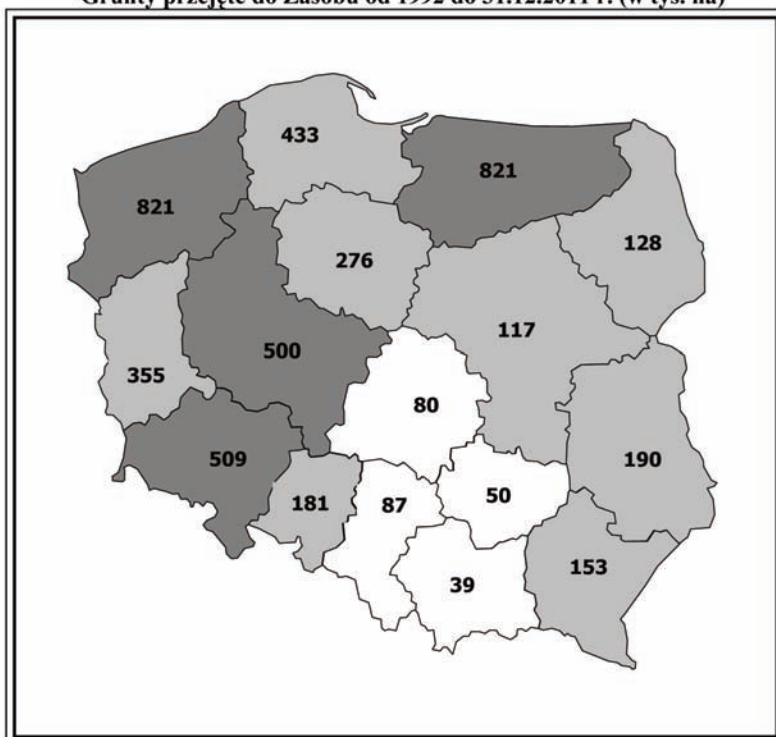
Do końca 2011 r. z przejętych do Zasobu nieruchomości obszarowych, ANR rozdysponowała w sposób trwały (przenosząc własność) 60% gruntów, czyli ponad 2,8 mln ha, w tym poprzez sprzedaż ponad 2,2 mln ha.

W Zasobie wg stanu na 31.12.2011 r. pozostawało około 1,9 mln ha, w tym większość z tych gruntów – 1,4 mln ha znajdowała się w dzierżawie. Do rozdysponowania pozostawało około 311 tys. ha.

Efektom działalności Agencji była zmiana udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce. Uruchomienie rynku państwowej ziemi przyczyniło się do wzrostu średniej powierzchni gospodarstw rolnych. Proces transferu ziemi był zróżnicowany terytorialnie, ze względu na położenie nieruchomości Zasobu prze-

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 31.12.2011 r. (w tys. ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

jętych przez ANR i dotyczył głównie terenów zachodniej i północnej części Polski (mapka 1).

W 1992 r. w początkowym etapie działania Agencji sektor prywatny – gospodarstwa indywidualne użytkowały 72% użytków rolnych (13,4 mln ha), a sektor państwowy i spółdzielczy 28% (odpowiednio 4,7 mln ha i 0,6 mln ha). W 2008 r. gospodarstwa sektora prywatnego stanowiły 90% ogólnej powierzchni (15,9 mln ha UR). Według spisu rolnego w 2010 r. średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego łącznie z działkami rolnymi wyniosła 6,01 ha użytków rolnych (co oznacza jej zwiększenie o 18,5% w stosunku do 2002 r.),

w tym w odniesieniu do gospodarstw o powierzchni powyżej 1 ha UR – 8,6 ha (od 2002 r. wzrost o 16%).

Agencja, rozpoczynając prywatyzację, najwięcej gruntów przejęła do Zasobu na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Stosunkowo niewielki areal przejęty został na terenie woj. świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego.

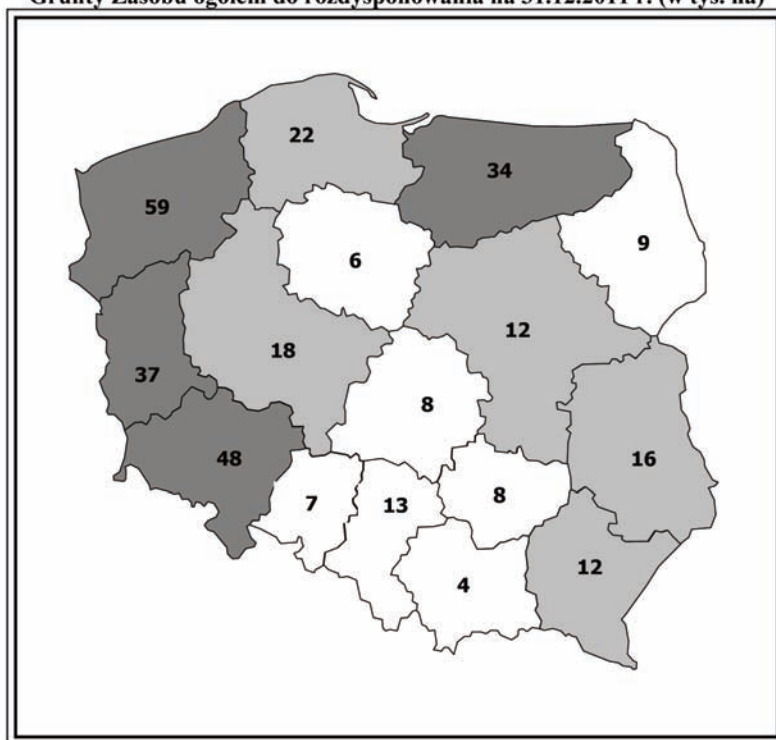
Obecnie głównym źródłem pozyskiwania gruntów przez ANR jest

ich kupno na rynku prywatnym. W 2011 r. Agencja przejęła do Zasobu niewielką powierzchnię gruntów – około 425 ha.

W 2011 r. pozostawało do rozdysponowania 311 tys. ha, większość z tych gruntów posiada niską albo bardzo niską przydatność rolniczą i była odłogowana. Nieruchomości te są położone na około 500 tys. działek. Racjonalne zagospodarowanie opisywanych nieruchomości wymaga przeprowadzenia wymiany i scaleń oraz regulacji stanów prawnych. Najwięcej gruntów do rozdysponowania ANR posiada na terenach woj. zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego.

Mapka 2.

Grunty Zasobu ogółem do rozdysponowania na 31.12.2011 r. (w tys. ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

## IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

### 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

W ostatnich latach, w odniesieniu do liczby transakcji kupna-sprzedaży ziemi najsilniej zaznaczył się wpływ globalnego kryzysu i pogorszenie koniunktury na rynkach rolnych, co w latach 2008-2009 spowodowało spadek skali tego zjawiska.

Jednak już w 2010 roku zaznaczyło się niewielkie ożywienie na rynku ziemi i wzrost obrotów na rynku prywatnym powiększył się o 6%. Niemniej w dalszym ciągu liczba transakcji była zdecydowanie mniejsza niż poprzednio i dopiero w 2011 roku ożywienie na rynku ziemi było znaczące.

W 2011 roku ogólna liczba zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi wynosiła około 57 na 1 000 gospodarstw, w tym 47 stanowiły transakcje zawarte między osobami fizycznymi. Ogółem zawarto o 7,5% więcej umów niż w 2010 roku. Uznać zatem należy, że nasilenie tempa zmian w obrocie gruntami w formie kupna-sprzedaży utrzymywało się na podobnym poziomie jak w poprzednim okresie.

Przy interpretacji zmian zachodzących w kolejnych latach w liczbie transakcji kupna-sprzedaży ziemi na-

leży uwzględnić, że w dłuższych okresach zaznacza się zjawisko falowania w skali rynkowego obrotu gruntami rolnymi i po okresach wzmoczonego nasilenia tego zjawiska (lata 2007-2008) następuje osłabienie w jego zasięgu (2009-2010), by w następnych latach znowu ulec zwiększeniu (2011). Przy poszukiwaniu przyczyn opisanej sytuacji należy uwzględnić, że zakup gruntów zazwyczaj wiąże się z planami rozszerzenia skali produkcji i oczekiwaniami określonych korzyści ekonomicznych. Presja konkurencji powoduje, że nastawieni prorynkowo użytkownicy gospodarstw rolnych są zmuszeni do stałych działań na rzecz zapewnienia odpowiedniego majątku produkcyjnego dla swojej działalności, niemniej kolejne zakupy są przesuwane zazwyczaj do czasu uzyskania spodziewanych profitów z wcześniejszych inwestycji i zgromadzenia środków na dalsze przedsięwzięcia. W polskich warunkach znaczenie tego czynnika potęguje fakt, iż z racji rozdrobnienia agrarnego i zróżnicowania w ekonomicznym znaczeniu działalności rolniczej w źródłach utrzymania rodzin tylko część gospodarstw pełni istotną rolę dochodową i dąży do umocnienia pozycji rynkowej poprzez powiększanie obszaru użytkowanych gruntów. Od wielu lat jest to zbiorowość dość stabilna, obej-

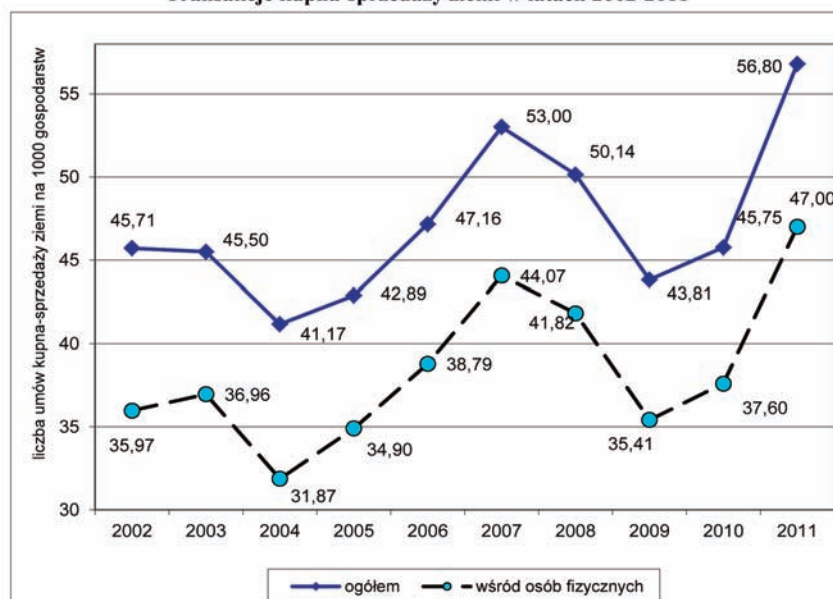
muje około 230-300 tys. jednostek i to ona głównie kreuje popyt na rynku ziemi rolniczej.

Aczkolwiek gospodarstwa dążące do poprawy konkurencyjności rynkowej poprzez zwiększenie majątku produkcyjnego są rozmieszczone na terenie całego kraju, niemniej wyróżniają się szczególnym zagęszczeniem w regionie środkowozachodnim (województwa wielkopolskie i kujawsko-pomorskie). Znaczenie odmienności w przestrzennych uwarunkowaniach popytowo-podażowych na rynku ziemi potwierdzają dane dotyczące częstości dokonywanych transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej.

W 2011 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najsilniej obrót ziemią rolniczą zaznaczył się na środkowozachodnich terenach kraju. Należy jednak podkreślić, że zdecydowanie więcej transakcji niż w latach poprzednich zawarto także w regionach o najbardziej rozdrobnionej strukturze agrarnej. Dotyczyło to zwłaszcza województwa podkarpackiego. Pomimo, że średni obszar użytków rolnych w przeliczeniu na jedno gospodarstwo o obszarze od 1 ha UR wzwyż w dalszym ciągu był tam najniższy i wynosił około 4,4 ha UR (gdy przeciętnie wśród ogółu gospodarstw indywidualnych było to około

Diagram 1.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2011

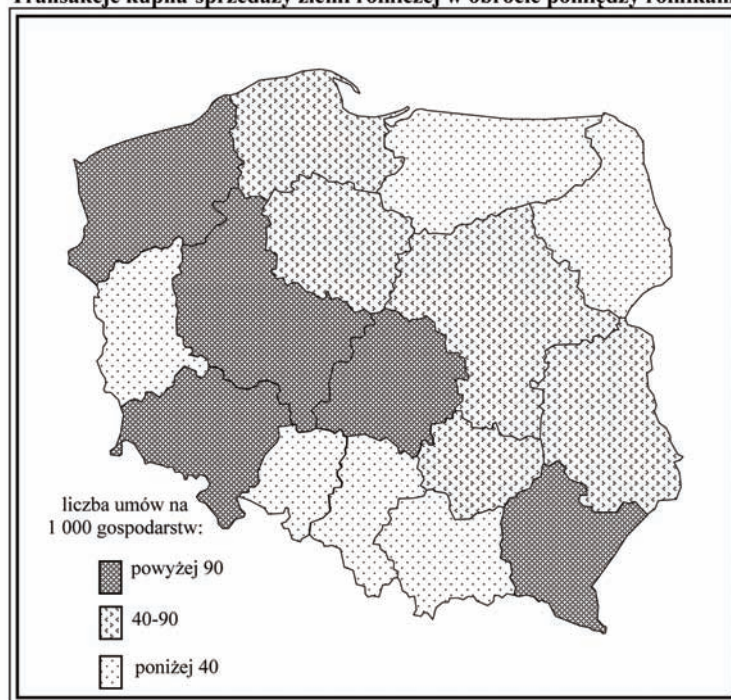


Źródło: obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości



Mapka 3.

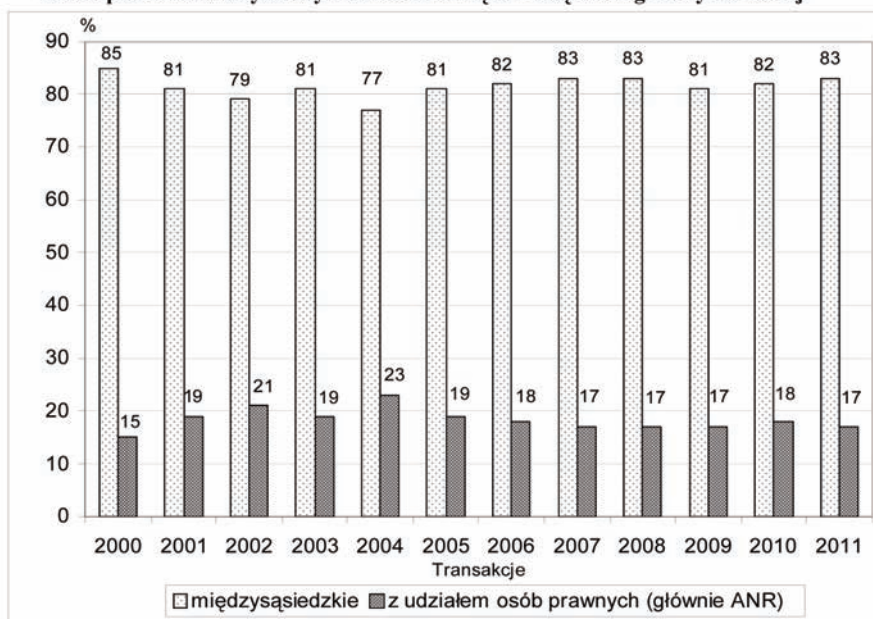
Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Diagram 2.

Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

10 ha), podkreślić należy, że także na tym terenie skala obrotu gruntami rolnymi w ostatnich dwu latach uległa wyraźnemu ożywieniu.

Przy interpretacji danych o przestrzennym zróżnicowaniu nasilenia handlu ziemią rolniczą należy uwzględnić, że rozmiar tego zjawiska w związku z niemobilnością ziemi jako towaru będącego przedmiotem

obrotu, zawsze jest w silnym stopniu zdeterminowany lokalnymi uwarunkowaniami podażowymi. Na terenach północnych i zachodnich wpływ na skalę obrotu gruntami rolnymi ma działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Odpowiednio do lokalizacji ziemi z Zasobu Skarbu Państwa, również w obrębie rolnictwa indywidualnego, po części zapewne jako efekt wtórnego obrotu, stosunkowo

znacząca liczba transakcji jest zawieranych na tych właśnie obszarach. Niemniej trzeba zaznaczyć, że przede wszystkim ze względu na zmniejszanie się arealu niezagospodarowanych gruntów Zasobu, w ogólnej skali obrotu gruntami rolnymi, jej działalność ma tendencję nieznacznie spadkową i w 2011 roku uczestniczyła tylko w około 17% zawartych transakcji kupna-sprzedaży (diagram 2).

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

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2011 r. około 2,2 mln ha gruntów, tj. 46,5% gruntów przejętych do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992-1994, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z barierą braku kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych, jak też z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Należy dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę – jako formę pozyskania nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż miałyby to miejsce w wypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce, pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

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

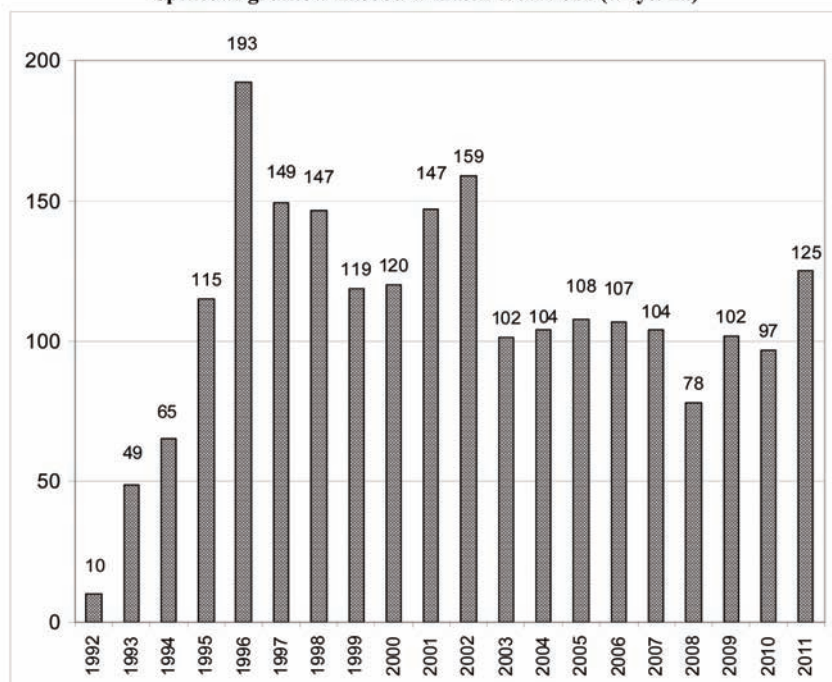
Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 r. (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych Zasobu mogli ubiegać się o zwolnienie na okres 5 lat z podatku rolnego od nabytych gruntów, niezależnie od wielkości ich obszaru.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

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ustawowe wyłączenie możliwości zaliczenia wartości mienia pozostawionego na wschodzie na poczet ceny nabycia nieruchomości Zasobu. W ten sposób stworzone zostały podstawy do umożliwienia „zabużanom” zaspokajania swych roszczeń

na mieniu Zasobu. Brak było jednak przepisów prawnych regulujących zarówno zasady, jak i tryb nabywania nieruchomości przez te osoby od Agencji. Z tego względu, konieczne było znaczne ograniczenie sprzedaży przetargowej nieruchomości Zasobu – do czasu uchwalenia przez Sejm stosownej ustawy. Weszła ona w życie dopiero pod koniec stycznia 2004 r. Obecnie osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości. Przysługuje im prawo do rekompensaty w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa do 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zabużanie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich zainteresowana jest głównie wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego (do 31.12.2011 r. nabyli oni od ANR łącznie 5,4 tys. ha).

Rok 2011 należy ocenić pozytywnie pod względem wyników prywatyzacji. W tym czasie ANR sprzedała 125 tys. ha, było to o ponad 28 tys. ha więcej niż w poprzednim roku (96,5 tys. ha), jednocześnie był to najlepszy wynik sprzedaży od 2002 r.

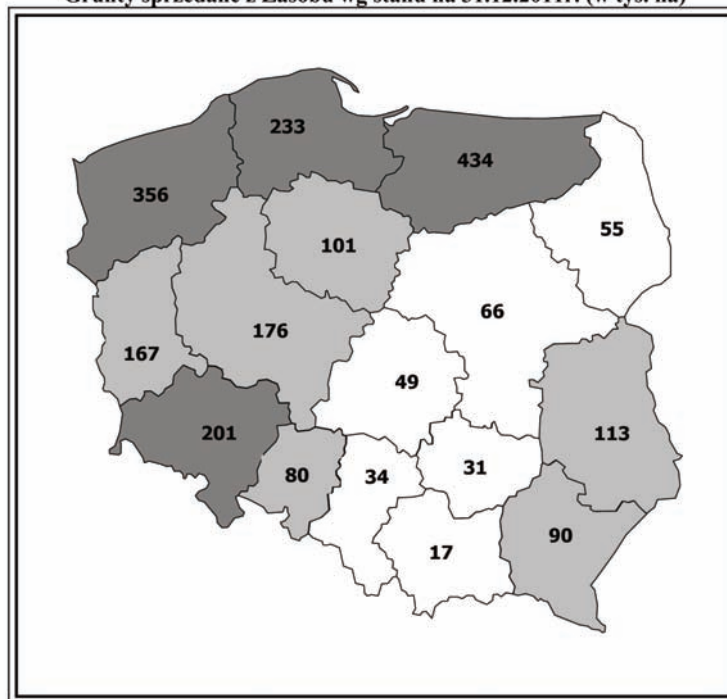
Diagram 3. Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2011 (w tys. ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych AWRSP i ANR

Mapka 4.

Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2011r. (w tys. ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

Agencja zintensyfikowała działania związane z oferowaniem gruntów w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Łączna oferta gruntów na sprzedaż wzrosła do poziomu ponad 204 tys. ha (w 2010 r. było to 175 tys. ha). Istotnie zwiększona została liczba przetargów na sprzedaż (93 tys., czyli 5 tys. więcej niż w 2010 r.).

Od kilku lat Agencja realizuje podobną strategię sprzedaży. Większość gruntów sprzedawana jest w trybie bezprzetargowym, głównie na rzecz dotychczasowych dzierżawców. W 2011 r. bez przetargu sprzedano 67 tys. ha, a w przetargach 58 tys. ha.

Jedną z form sprzedaży ziemi są tzw. przetargi ograniczone, które mają na celu preferowanie określonej grupy nabywców. Są to najczęściej osoby fizyczne spełniające warunki określone w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, czyli rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć gospodarstwa rodzinne. W 2011 r. zorganizowano 868 takich przetargów, w wyniku ich rozstrzygnięcia rolnicy pozyskali 9,7 tys. ha w formie kupna i 1,2 tys. ha w formie dzierżawy.

Przetargi ograniczone organizowane były najczęściej na wniosek samych rolników, izb rolniczych lub

samorządów lokalnych. W ramach przetargów ograniczonych sprzedawane są z reguły mniejsze obszary nieruchomości. Przygotowanie takich gruntów do sprzedaży jest bardziej pracochłonne i czasochłonne, niż w wypadku większych obszarów nieruchomości, a procedury przetargowe są dłuższe i bardziej skomplikowane, niż przy przetargach nieograniczonych.

Najwięcej typowo rolnych nieruchomości ANR sprzedała w 2011 r. w woj. zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, pomorskim i lubuskim, a najmniej w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2011 r. w podziale według poszczególnych grup obszarowych można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię 122 tys. ha gruntów typowo rolnych, analogicznie jak w roku poprzednim, dominowały sprzedaże z grupy obszarowej od 10 do 100 ha (63,6 tys. ha), które stanowiły 52% ogólnej powierzchni sprzedanych gruntów. Drugą grupą pod względem wielkości sprzedanej powierzchni stanowiły nieruchomości z przedziału od 100 do 300 ha (18,9 tys. ha). Kolejną kategorię tworzyła grupa obszarowa od 1-10 ha oraz zbiorowość powyżej 300 ha, w których mieściło się 15% zbywanej powierzchni.

W 2011 r. zawarto blisko 14 tys. umów sprzedaży i było to o ponad 2 tys. więcej niż średnio w latach 2009-2010. Tendencja, iż najczęściej umów sprzedaży dotyczy mniejszych obszarów nieruchomości utrzymuje się od kilku lat, co wynika głównie z przyjętych kierunków prywatyzacji, w tym znacznego ograniczenia liczby umów dzierżawy w odniesieniu do małych obszarów nieruchomości. Najwięcej umów sprzedaży dotyczyło nieruchomości w przedziale do 1 ha (5,8 tys.) i w grupie od 1 do 10 ha (5,6 tys.). Kontraktów dotyczących większych nieruchomości tj. w przedziale od 10 do 100 ha zawarto około 2,3 tys. Transakcji sprzedaży nieruchomości o powierzchni od 100 ha do 300 ha – było 104, a powyżej 300 ha – 45 (dwa razy więcej niż w poprzednim roku).

Na podstawie powyższych danych trzeba zaznaczyć, iż transakcji sprzedaży dotyczących nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha jest niewiele i stanowią one tylko nieco ponad 1% z ogółu podpisanych umów, niemniej w ujęciu obszarowym odgrywają istotną rolę, gdyż stanowią ponad 31% powierzchni obejmującej roczną sprzedaż.

Struktura nabywców nieruchomości Zasobu, od kilku lat praktycznie nie ulega zmianie. Podobnie jak

Tabela 1.

## Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2011 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	11 594	125	1 617	6 973	663	2 217
Kujawsko-pomorskie	5 425	73	541	2 332	1 620	859
Lubelskie	3 869	238	1 195	2 436	-	-
Lubuskie	12 037	208	1 947	6 348	1 557	1 977
Łódzkie	1 952	165	654	451	682	-
Małopolskie	471	64	186	222	-	-
Mazowieckie	3 162	202	841	1 071	1 049	-
Opolskie	8 247	83	468	3 859	1 438	2 399
Podkarpackie	3 055	427	942	1 370	315	-
Podlaskie	2 399	70	831	1 204	294	-
Pomorskie	12 210	137	1 510	6 073	2 681	1 808
Śląskie	2 636	98	347	873	535	782
Świętokrzyskie	1 750	188	530	644	389	-
Warmińsko-mazurskie	19 478	163	3 293	11 237	3 243	1 542
Wielkopolskie	9 913	73	1 131	3 920	919	3 870
Zachodniopomorskie	23 840	179	2 435	14 604	3 589	3 032
<b>RAZEM</b>	<b>122 036</b>	<b>2 492</b>	<b>18 468</b>	<b>63 618</b>	<b>18 973</b>	<b>18 484</b>

Zródło: sporządzono na podstawie danych ANR

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

Tabela 2.

## Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2011 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	962	250	457	246	4	5
Kujawsko-pomorskie	431	197	149	74	9	2
Lubelskie	1 058	526	438	94	-	-
Lubuskie	1 275	456	585	218	11	5
Łódzkie	636	357	261	15	3	-
Małopolskie	250	177	66	7	-	-
Mazowieckie	849	476	332	35	6	-
Opolskie	488	217	143	115	7	6
Podkarpackie	1 586	1 109	429	46	2	-
Podlaskie	455	151	246	56	2	-
Pomorskie	980	318	414	230	14	4
Śląskie	398	223	136	34	3	2
Świętokrzyskie	743	477	245	19	2	-
Warmińsko-mazurskie	1 630	366	835	408	18	3
Wielkopolskie	635	185	280	156	4	10
Zachodniopomorskie	1 584	409	602	546	19	8
<b>RAZEM</b>	<b>13 960</b>	<b>5 894</b>	<b>5 618</b>	<b>2 299</b>	<b>104</b>	<b>45</b>

Zródło: sporządzono na podstawie danych ANR

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

w latach poprzednich pod względem liczby nabytej powierzchni w ha, dominowały osoby fizyczne, które zakupiły łącznie od początku działania Agencji około 1 708 tys. ha (80,6%). Osoby prawne nabyły natomiast około 410 tys. ha (19,4%).

Także w 2011 r. trzy razy większą powierzchnię nabyły osoby fizyczne, obejmowała ona 92,2 tys. ha wobec 29,8 ha gruntów rolnych, które zakupiły osoby prawne.

Od początku działalności do 31.12.2011 r. ANR zawarła ponad 252 tys. umów sprzedaży, co daje średniorocznie ponad 12,6 tys. zawartych transakcji sprzedaży. Z osobami fizycznymi zawarto 245 tys. umów (97,1%), natomiast z osobami prawnymi – 7,3 tys. umów (2,9 %).

ANR od początku działalności najwięcej umów sprzedaży zawarła na niewielkie nieruchomości. Udział umów w grupie do 10 ha w licz-

bie ogółu zawartych transakcji wynosiła 85%.

W okresie 1992-2011 średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę sprzedaży stanowiła 8,38 ha, natomiast w roku 2011 r. była równa 8,74 ha. Osoby prawne nabywały relatywnie większe nieruchomości, gdyż średnia w całym okresie dla tej grupy wynosi około 56 ha na 1 umowę, a w wypadku osób fizycznych było to 6,96 ha na 1 umowę.

Tabela 3.

## Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów\*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2011			W tym w 2011		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	49 027	48 344	683	2 492	2 427	65
1,01 - 1,99	57 768	56 807	961	3 183	3 105	78
2,00 - 4,99	122 797	119 741	3 056	6 761	6 503	258
5,00 - 9,99	149 190	143 841	5 349	8 524	8 052	472
10,00 - 19,99	226 066	214 483	11 583	14 822	13 754	1 068
20,00 - 49,99	552 511	495 900	56 611	33 536	29 465	4 071
50,00 - 99,99	163 537	140 661	22 876	15 260	11 531	3 729
100,00 - 499,99	555 557	383 992	171 565	34 930	16 315	18 615
100,00 - 299,99	.	.	.	18 973	10 866	8 107
300,00 - 499,99	.	.	.	15 957	5 449	10 508
500,00 - 999,99	180 814	87 389	93 425	2 528	1 019	1 509
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 117 906</b>	<b>1 707 780</b>	<b>410 126</b>	<b>122 036</b>	<b>92 171</b>	<b>29 865</b>
w tym do 99,99	1 320 896	1 219 777	101 119	84 578	74 837	9 741
100,00 i więcej	797 010	488 003	309 007	37 458	17 334	20 124

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.

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

Tabela 4.

## Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów\*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2011			W tym w 2011		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	114 578	113 060	1 518	5 894	5 727	167
1,01 - 1,99	40 594	39 926	668	2 271	2 213	58
2,00 - 4,99	38 674	37 741	933	2 140	2 063	77
5,00 - 9,99	21 038	20 288	750	1 207	1 144	63
10,00 - 19,99	16 022	15 232	790	1 034	963	71
20,00 - 49,99	16 769	15 196	1 573	1 050	931	119
50,00 - 99,99	2 320	2 007	313	215	167	48
100,00 - 499,99	2 307	1 691	616	144	76	68
100,00 - 299,99	.	.	.	104	62	42
300,00 - 499,99	.	.	.	40	14	26
500,00 - 999,99	282	139	143	5	2	3
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>252 621</b>	<b>245 292</b>	<b>7 329</b>	<b>13 960</b>	<b>13 286</b>	<b>674</b>
w tym do 99,99	249 995	243 450	6 545	13 811	13 208	603
100,00 i więcej	2 626	1 842	784	149	78	71

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.

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

#### 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Trwałe zmiany w strukturze agrarnej gospodarstw indywidualnych zachodzą nie tylko w wyniku rozpowszechnienia transakcji w obrocie rynkowym, ale wpływ na ich skalę mają przekazywania gruntów rolnych w formie aktów pozarynkowych. Najczęściej są to przejęcia w ramach rodziny i dotyczą darowizn, spadków i działów rodzinnych oraz umów o dożywocie. W nierynkowym obrocie

ziemią mieszczą się także sytuacje, gdy następuje przekazanie ziemi Państwu w zamian za wypłatę emerytury z KRUS (diagram 4).

Ogółem w 2011 roku notariaty odnotowały około 72 tys. wpisów o przeniesieniu własności ziemi i było to o 9 % więcej niż w roku poprzednim. Choć w dalszym ciągu ta forma zmiany właściciela ziemi dotyczyła przekazywania gruntów w ramach rodziny (do tej grupy można zaliczyć około 89% transakcji),

po raz pierwszy od 2008 roku bardzo silnie wzrosła liczba przypadków wyzbywania się ziemi w zamian za wypłatę świadczeń z KRUS. W stosunku do częstości takich umów zawieranych w 2010 roku, w opisywanym okresie ich liczba powiększyła się aż o 72%. W ostatnich latach w tym trybie ziemia była przejmowana przede wszystkim od osób samotnych, nieporadnych, które znajdowały się w szczególnie trudnej sytuacji, a ich gospodarstwo uległo degradacji. Można przypuszczać, że na zwiększenie

grupy skłonnej przekazać ziemię Państwu w zamian za wypłatę z KRUS mogły wpłynąć zapowiadane zmiany w zasadach świadczeń emerytalno-rentowych dla właścicieli nieruchomości rolnych.

O problemach z opieką nad starszymi ludźmi w wiejskim środowisku może świadczyć również znaczący, bo aż o 31%, wzrost liczby umów o dożywocie. Niemniej, w dalszym ciągu, wśród ogółu form nierynkowego

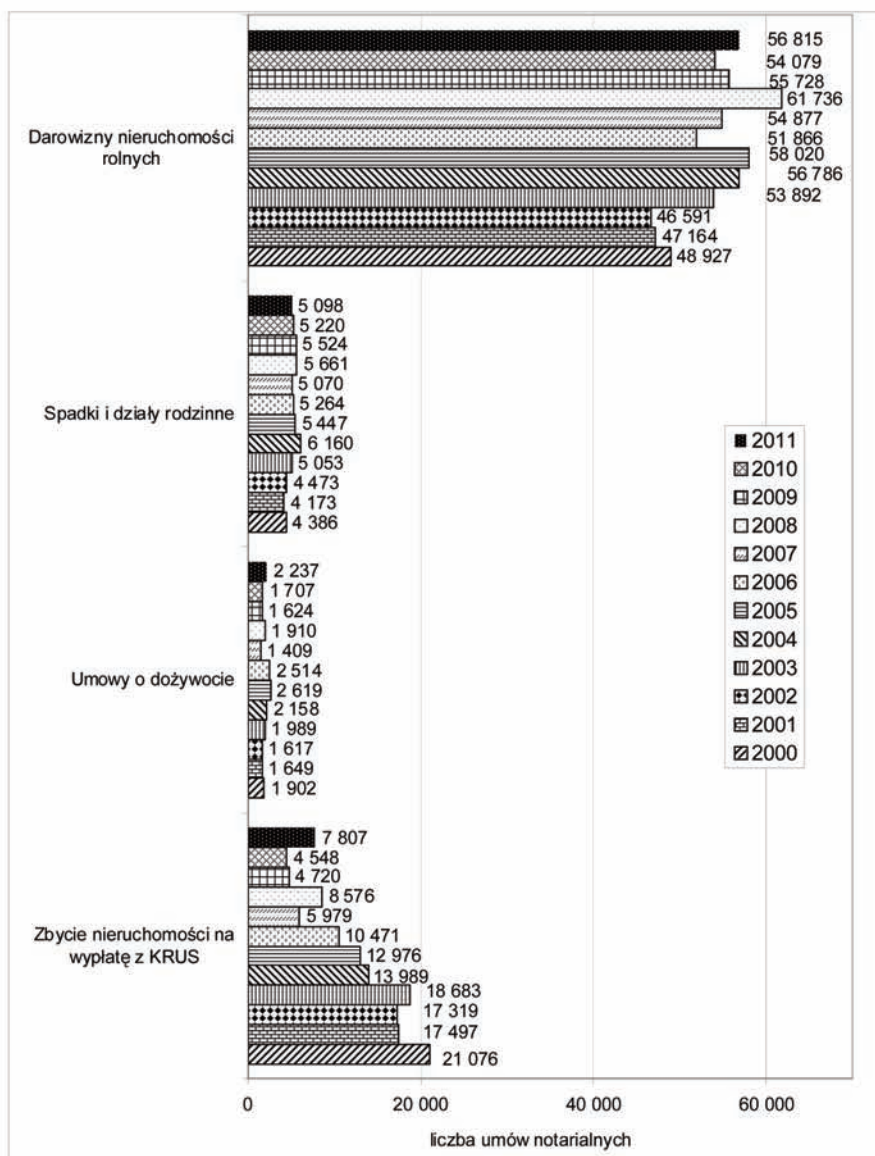
obrotu ziemią, przekazanie jej własności w zamian za dożywocie jest bardzo rzadkie i obejmuje tylko 3,1% transakcji nierynkowych (w 2010 roku stanowiły zaledwie 2,5%). Niezmiennie w nierynkowym obrocie gruntami przeważają akty darowizny, które obejmują prawie 79% z ogółu aktów pozarynkowego przeniesienia własności ziemi rolniczej.

Uwzględniając rosnącą rolę transakcji rynkowych w obrocie gruntami

oraz dominację darowizn nieruchomości rolnych wśród form obrotu nierynkowego (przy zmniejszającym się znaczeniu roli spadków i działów rodzinnych (ich udział w obrocie nierynkowym wyniósł w 2011 roku około 7%, a bezwzględna liczba takich transakcji uległa zmniejszeniu o 2,4% w stosunku do roku 2010) można przyjąć hipotezę o stopniowej racjonalizacji form obrotu ziemią z punktu widzenia efektywnego gospodarowania gruntami rolnymi oraz przemian obszarowych.

Diagram 4.

Liczba umów notarialnych w latach 2000-2011



Źródło: sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

## V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

### 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

Obserwowane w 2011 roku ożywienie na rynku ziemi rolniczej uwiidocznio si takze we wzroscie jej ceny. Nalezy uwzglednic, ze w tym okresie poprawila si sytuacja dochodowa w rolnictwie, a wedlug szacunkow GUS wskaźnik „nożyc cen” wyniosl 107,3. W odniesieniu do gruntow rolnych w obrocie prywatnym srednie ceny 1 ha w transakcjach kupna-sprzedazy powiekszyly si o 10,9%.

Wedlug danych GUS w 2011 roku przecietna cena gruntow rolnych w obrocie prywatnym wynosila 20 tys. zł/ha, przy czym, podobnie jak i w latach poprzednich, byla ona zroznicowana terytorialnie i jej srednia wielkosc miecila si pomiedzy prawie 31 tys. zł/ha w wojewodztwie wielkopolskim, a niewiele ponad 11 tys. zł/ha w wojewodztwach podkarpackim i swietokrzyskim.

Analizujac zmiany w cenach ziemi w kolejnych latach zwraca uwage nierownomierne tempo ich wzrostu

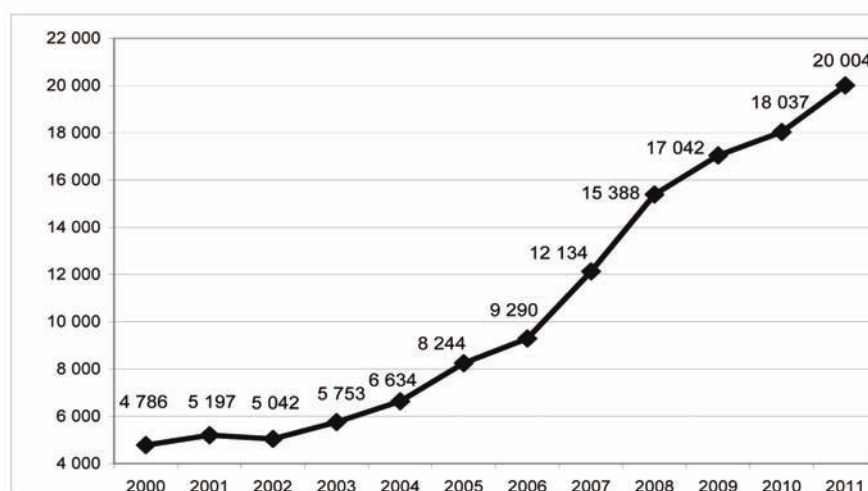
w ujeciu przestrzennym. W 2011 roku w stosunku do poprzedniego okresu rynkowa wartosc ziemi rolniczej najsilniej wzrastala na obszarze wojewodztwa lubuskiego (o prawie 22%).

W latach 2001-2011 ceny ziemi w obrocie prywatnym wzrosly 4,2-krotnie, podczas gdy ceny towarow i uslug konsumpcyjnych o 3,7%.

Rownocześnie na terenie wojewodztwa podkarpackiego ceny ziemi ulegly obnizeniu. Uwzgledniajac iz

Diagram 5.

Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 2000-2011 (w zł/1ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

Tabela 5.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Ceny nominalne</b> w zł za 1 ha	<b>8 244</b>	<b>9 290</b>	<b>12 134</b>	<b>15 388</b>	<b>17 042</b>	<b>18 037</b>	<b>20 004</b>
Wskaźnik inflacji <sup>1</sup>	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3
<b>Ceny realne</b> według roku 1995 w zł za 1 ha	<b>3 957</b>	<b>4 414</b>	<b>5 625</b>	<b>6 846</b>	<b>7 326</b>	<b>7 557</b>	<b>8 035</b>
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha <sup>2</sup>	224,7	207,6	171,7	239,5	353,1	301,4	244,0
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha <sup>3</sup>	298,3	241,2	201,5	297,9	520,5	428,2	269,5
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha <sup>4</sup>	2 158,1	2 609,6	3 506,9	3 837,4	3 737,3	4 636,8	4 425,7
W USD za 1 ha <sup>5</sup>	2 552	2 997	4 396	6 412	5 480	5 981	6 758
W EUR za 1 ha <sup>6</sup>	2 051	2 388	3 210	4 384	3 945	4 515	4 867

Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS i obliczeń własnych.

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

<sup>2</sup> Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2011 r. wynosiła 81,99 zł

<sup>3</sup> Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2011 r. wynosiła 74,24 zł

<sup>4</sup> Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2011 r. wynosiła 4,52 zł

<sup>5</sup> Średnia cena dolara amerykańskiego w 2011 r. wynosiła 2,96 zł.

<sup>6</sup> Średnia cena EURO w 2011 r. wynosiła 4,11 zł.

w poprzednim okresie (pomiędzy rokiem 2009, a 2010) właśnie na tych terenach dynamika wzrostu cen ziemi była wyższa niż na innych terenach obserwowane tendencje potwierdzają tezę o uzależnieniu sytuacji popytowej na lokalnym rynku ziemi od aktywności inwestycyjnej wybranej, dość stałej grupy gospodarstw, których użytkownicy dążą do powiększenia potencjału produkcyjnego. W efekcie po okresie względnie dużej liczby transakcji zakupu ziemi, na określonym terenie

zazwyczaj następuje zmniejszenie presji popytowej do czasu zagospodarowania nowo nabytych gruntów oraz zgromadzenia odpowiednich środków finansowych na kolejne transakcje.

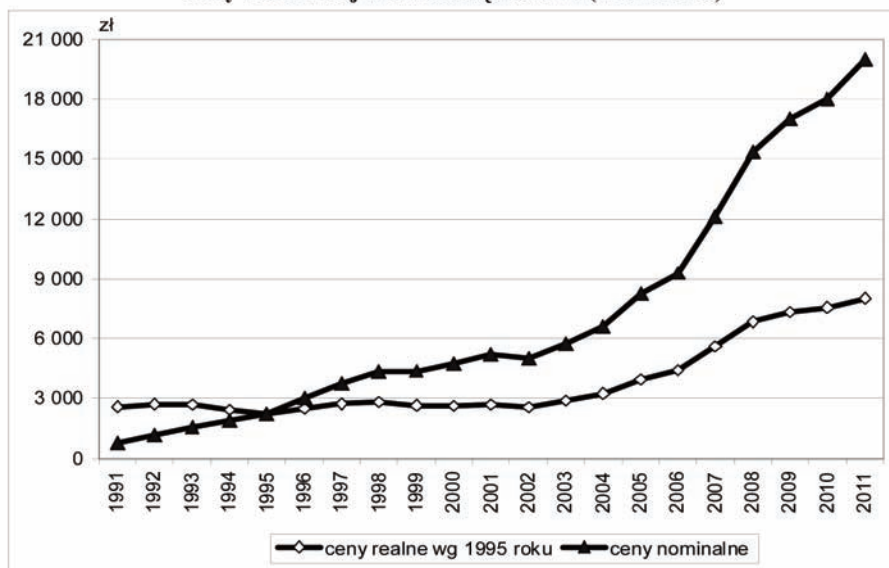
Niezależnie od ukierunkowania dynamiki zmian w rynkowej wartości gruntów, już od 2006 roku stopniowo zaczęła się zaznaczać tendencja do nieznacznego zmniejszania terytorialnych różnic w wielkości cen ziemi (diagram 7). Świadczy o tym malejąca

wartość współczynnika zmienności, który w 2011 wyniósł 30,2% (w 2010 roku było to 31,3%).

Trzeba zaznaczyć, że regionalne zróżnicowanie w rynkowej wartości ziemi uległo znaczącemu nasileniu po przystąpieniu Polski do UE. Rozbieżności w poziomie rozwoju rolnictwa na poszczególnych terenach kraju, powiązane z tym odmienności w cechach struktury agrarnej, zaawansowaniu w procesach dywersyfikacji funkcji gospodarstw rolnych,

**Diagram 6.**

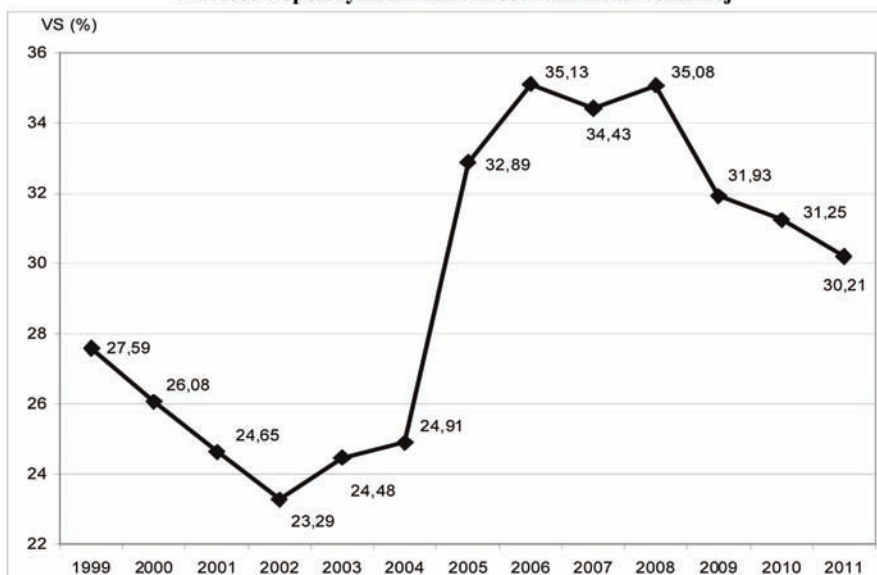
**Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkiem (w zł za 1 ha)**



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS i obliczeń własnych.

**Diagram 7.**

**Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej**



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.



Tabela 6.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2011 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2010 r.	2011 r.	dobrej	średniej	słabej
<b>Polska</b>	<b>18 037</b>	<b>20 004</b>	<b>23 911</b>	<b>20 806</b>	<b>16 401</b>
Dolnośląskie	18 547	20 055	24 683	20 641	15 683
Kujawsko-pomorskie	26 342	28 226	33 633	29 663	22 377
Lubelskie	12 609	14 491	19 477	14 629	10 485
Lubuskie	10 050	12 250	13 707	12 885	10 533
Łódzkie	17 130	18 865	20 771	21 135	15 294
Małopolskie	16 535	18 550	20 449	18 602	13 992
Mazowieckie	19 441	22 168	29 903	22 969	17 756
Opolskie	18 346	21 068	29 235	20 472	16 248
Podkarpackie	11 749	11 019	12 974	10 910	8 880
Podlaskie	20 633	21 544	25 897	23 520	18 006
Pomorskie	21 111	23 953	29 860	23 485	21 543
Śląskie	20 942	22 864	28 878	23 240	16 999
Świętokrzyskie	9 385	11 063	14 925	10 938	7 641
Warmińsko-mazurskie	14 621	15 015	17 103	16 112	13 001
Wielkopolskie	28 577	30 580	38 900	32 922	23 885
Zachodniopomorskie	13 295	15 162	17 251	15 587	12 576

Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS

Tabela 7.

## Relacje cen gruntów różnej jakości w 2011 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>20 004</b>	<b>119,5</b>	<b>104,0</b>	<b>82,0</b>
Dolnośląskie	20 055	123,1	102,9	78,2
Kujawsko-pomorskie	28 226	119,2	105,1	79,3
Lubelskie	14 491	134,4	101,0	72,4
Lubuskie	12 250	111,9	105,2	86,0
Łódzkie	18 865	110,1	112,0	81,1
Małopolskie	18 550	110,2	100,3	75,4
Mazowieckie	22 168	134,9	103,6	80,1
Opolskie	21 068	138,8	97,2	77,1
Podkarpackie	11 019	117,7	99,0	80,6
Podlaskie	21 544	120,2	109,2	83,6
Pomorskie	23 953	124,7	98,0	89,9
Śląskie	22 864	126,3	101,6	74,3
Świętokrzyskie	11 063	134,9	98,9	69,1
Warmińsko-mazurskie	15 015	113,9	107,3	86,6
Wielkopolskie	30 580	127,2	107,7	78,1
Zachodniopomorskie	15 162	113,8	102,8	82,9

Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

a przede wszystkim zagęszczeniu jednostek nastawionych prorynkowo, których użytkownicy byli zainteresowani powiększeniem posiadanego majątku produkcyjnego, szybko znalazły odzwierciedlenie na rynku ziemi. Chociaż wartość współczynnika zmienności w cenach ziemi przez cały badany okres nie osiągnęła wielkości 40%, która świadczy o statystycznie istotnym zróżnicowaniu, to już od 2005 roku kształtowała się powyżej 30%.

Z porównania przestrzennego zróżnicowania w wysokości cen ziemi wynika, że niezmiennie podstawowym czynnikiem oddziałującym na jej ryn-

kową wartość jest poziom kultury rolnej na danym terenie, zagęszczenie jednostek wysokoprodukcyjnych i tzw. renta położenia.

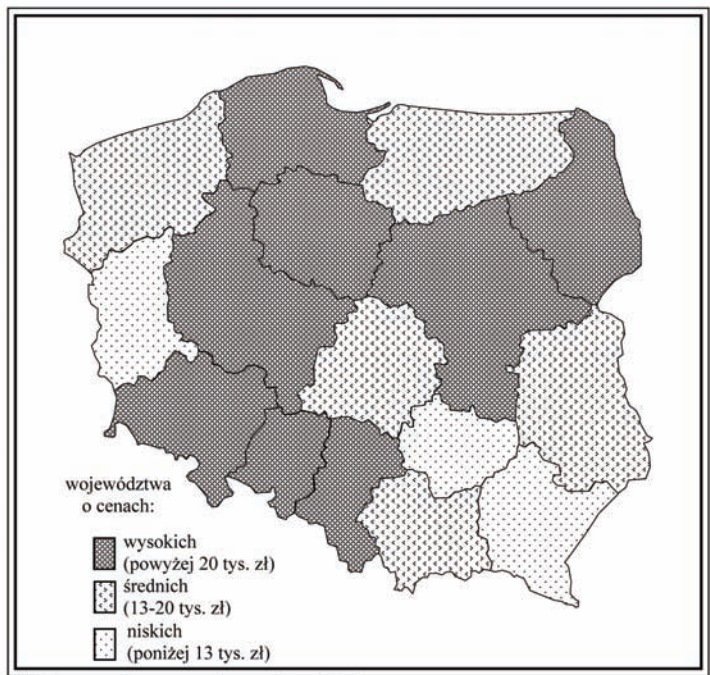
Od wielu lat stosunkowo najwyższe ceny osiągają grunty położone na terenach tradycyjnie wyróżniających się najwyższym zaawansowaniem rozwoju rolnictwa oraz znaczącym udziałem gospodarstw zdolnych konkurować na rynkach krajowych i międzynarodowych. Taka sytuacja dotyczy głównie województw wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego. W 2011 roku grunty rolne na tych terenach średnio były o 50% droższe niż przeciętnie w kraju,

a w przypadku ziemi wysokiej klasy bonitacyjnej ich cena była prawie dwukrotnie wyższa niż średnio w kraju. Ze wstępnego przeglądu materiałów ankiety terenowej przeprowadzonej w IERiGŻ-PIB w 2011 roku wynika, że lokalnie te różnice są jeszcze wyższe.

W grupie województw wyróżniających się pod względem wysokiego poziomu cen gruntów rolnych znalazły się także obszary charakteryzujące się relatywnie dobrym wyposażeniem infrastruktury społecznej i technicznej, szczególnie korzystnie położone względem terenów silnie zurbanizowanych tworzących prężne rynki pracy.

Mapka 5.

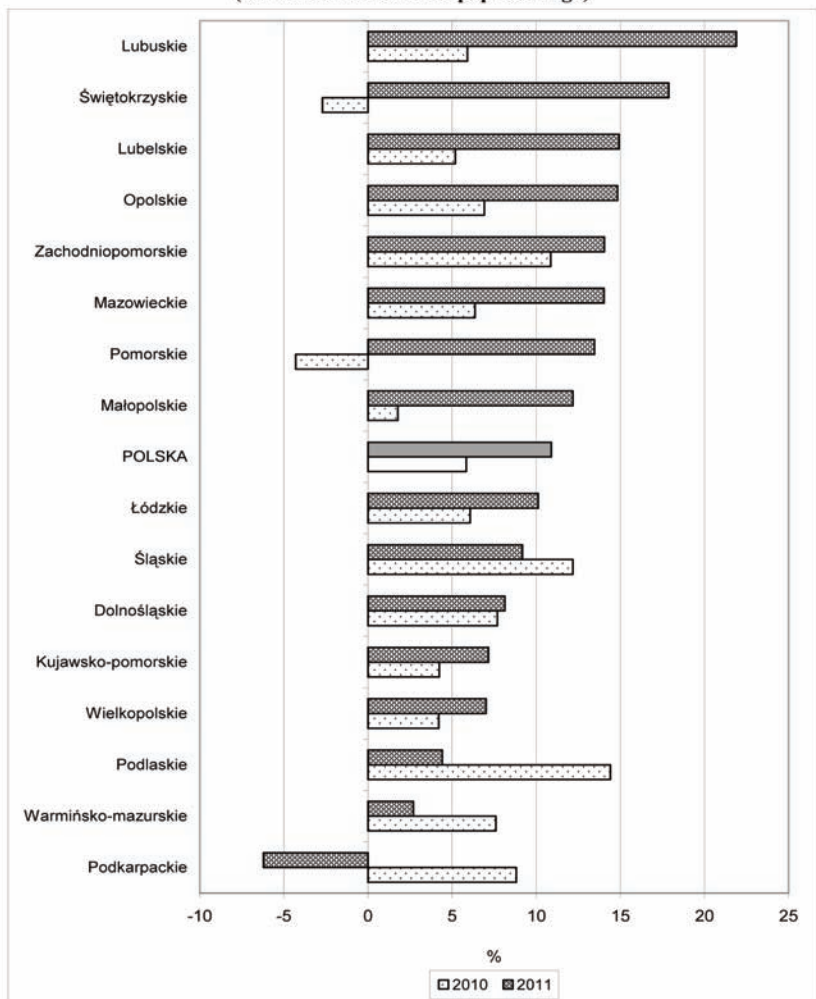
Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2011 roku



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS

Diagram 8.

Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2010 i 2011 (% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

Wpływ wymienionych czynników zaznaczył się głównie w województwach: mazowieckim, opolskim, śląskim i pomorskim.

Z punktu widzenia przeobrażeń w strukturach rolniczych najbardziej interesująca wydaje się trzecia grupa o relatywnie wysokich cenach ziemi. Dotyczy ona terenów, gdzie, głównie w wyniku aktywności w korzystaniu ze wsparcia programów WPR, a także współpracy z przemysłem spożywczym, nastąpiło widoczne przyspieszenie w procesach modernizacji gospodarstw rolnych. Ich aktywność inwestycyjna oddziaływała na zwiększenie popytu na rynku ziemi, co w konsekwencji przyczyniało się do dynamicznego wzrostu jej ceny. Taka sytuacja uwidoczniła się przede wszystkim w województwie podlaskim. Na tym terenie przeciętnie ceny ziemi od momentu objęcia Polski WPR wzrosły ponad trzykrotnie, gdy średnio w kraju ten wzrost był dwu i półkrotny.

Na przeciwnym biegunie, to jest w regionach, w których ceny ziemi są stosunkowo najniższe od wielu lat, plasują się tereny położone w województwach: świętokrzyskim, podkarpackim oraz lubuskim. Niemniej trzeba podkreślić, że także na tych obszarach

– problemowych zarówno ze względu na cechy struktury agrarnej jak i uwarunkowania ogólnego rozwoju gospodarczego – w ostatnich latach zaznaczają się symptomy ożywienia na rynku ziemi. Wyrazem tego jest odnotowany w 2011 roku bardzo znaczący wzrost cen gruntów rolniczych w województwie lubuskim, ponad przeciętny wzrost cen ziemi w województwie świętokrzyskim oraz obserwowany już od 2010 roku wzrost liczby transakcji kupna-sprzedaży ziemi w województwie podkarpackim. Jak już wcześniej zaznaczono w tym regionie kraju, najbardziej rozdrobnionym pod względem struktury obszarowej w ciągu ostatnich ośmiu lat średni obszar gospodarstw indywidualnych według danych GUS powiększył się z 3,4 ha na 4,4 ha.

## 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

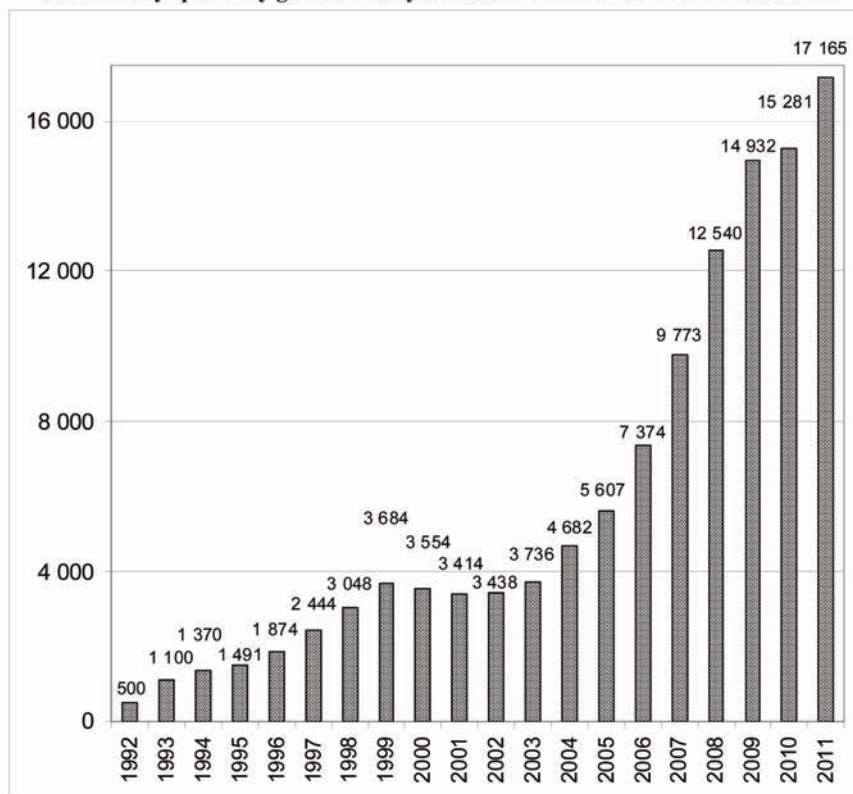
Cenę nieruchomości Zasobu określa się na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy majątkowego, przy zastosowaniu metod przewidzianych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Najczęściej bierze się pod uwagę jej wielkość na lokalnym rynku, od której

nie może być niższa. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić kierując się wartością gruntu określoną z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym i wartości części składowych tego gruntu. Ustalenie ceny gruntu w tym trybie może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w przypadku:

- odpłatności, w związku z przejściem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni poniżej jednego hektara,
- ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

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

**Diagram 9.**  
Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2011 w zł za 1 ha



Źródło: sporządzono na podstawie danych AWRSP i ANR

Ceny gruntów Zasobu rosły praktycznie od początku procesu prywatyzacji (diagram 9), z tym, że w latach 1999-2003 zaznaczyła się pewna stabilizacja w tym zakresie. Po wstąpieniu Polski do UE w transakcjach sprzedaży zawartych przez ANR w 2004 r. w porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003, zanotowano wzrost o 25 %. W 2005 r. średnia cena powiększyła się o 19,8% w porównaniu do roku poprzedniego. Silny wzrost cen nieruchomości rolnych utrzymał się w latach 2005-2006. W 2006 r. ANR 1 ha gruntów rolnych sprzedawała przeciętnie o 31,5 %, drożej niż w 2005 roku. W 2007 było to o 32,5% więcej, niż w roku 2006. Rok 2008 był kolejnym rokiem, w którym państwowa ziemia rolnicza znacznie drożała, 1 ha grun-

tów typowo rolnych kosztował średnio 12 540 zł, czyli o ponad 28% drożej, 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/ha, co oznaczało że nastąpiła pewna stabilizacja cen gruntów Zasobu, bowiem wzrost w porównaniu do poprzedniego roku był niewielki i wynosił 2,3 %. Rok 2011 przy znacznie zwiększonej podaży ziemi przez ANR nie spowodował obniżenia cen. Praktycznie w każdym kwartale utrzymywał się trend wzrostowy, a średnia cena za cały rok wyniosła 17 165 zł/ha, tj. 12,3% więcej, niż roku poprzednim.

Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu były podobne do trendów notowanych na rynku międzysiedzkim.

Porównując oba rynki (państwowy i prywatny) należy zauważyć, że w 2011 roku utrzymywała się różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi w transakcjach zrealizowanych bez jej udziału, niemniej skala rozpiętości była relatywnie mniejsza. Prawdopodobnie, że przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu, utrzymuje się od kilku lat i wynika przede wszystkim z faktu, że sprzedaż ziemi przez Agencję realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie na rynku ziemi utrzymuje się

**Tabela 8.**

**Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2011 r. (w zł za ha)\***

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2011
Dolnośląskie	15 435	16 955	18 365	20 376	17 991
Kujawsko-pomorskie	21 039	24 122	25 400	23 300	23 600
Lubelskie	10 209	10 330	11 016	12 911	11 162
Lubuskie	10 682	10 880	11 908	12 215	11 475
Łódzkie	11 108	14 638	16 406	17 507	14 481
Małopolskie	17 028	16 297	17 315	28 265	18 364
Mazowieckie	16 585	27 498	21 869	26 827	24 041
Opolskie	26 311	24 942	22 882	20 965	22 494
Podkarpackie	14 051	13 946	11 398	14 371	13 338
Podlaskie	16 052	17 918	14 164	14 749	16 231
Pomorskie	21 122	21 965	20 708	20 244	20 773
Śląskie	24 498	25 061	24 292	24 386	24 447
Świętokrzyskie	13 829	15 695	18 838	16 992	16 242
Warmińsko-mazurskie	13 501	13 444	14 380	14 359	14 104
Wielkopolskie	20 459	22 729	21 841	23 907	22 924
Zachodniopomorskie	13 473	14 324	15 007	16 118	14 692
<b>RAZEM</b>	<b>15 157</b>	<b>16 721</b>	<b>17 114</b>	<b>18 498</b>	<b>17 165</b>

*Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.*

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

**Tabela 9.**

**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2011 r. (w zł 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	15 157	19 291	13 595	14 729	15 293	18 292
II	16 721	20 067	14 322	16 027	20 869	19 528
III	17 114	19 460	15 430	16 515	18 669	19 917
IV	18 498	19 830	15 404	17 762	19 577	20 545

*Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.*

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

relatywnie większa podaż gruntów przy jednoczesnym mniejszym popycie, zwłaszcza ze strony rolników. W Polsce centralnej i południowej, gdzie ziemie Zasobu należą do rzadkości gospodarstwa indywidualne kreuja duży popyt i wysokie ceny nieruchomości rolnych, zwłaszcza że częste są tu również odrolnienia. Na różnicę wpływa również metodyka, GUS podaje ceny użytków rolnych w rozbięciu na grunty orne i łąki, natomiast ANR podaje cenę 1 ha gruntów rolnych w skład, której, wchodzi poza gruntami ornymi także inne grunty m.in. użytki zielone, nieużytki.

Najwyższe średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości rolnych ANR odnotowano w 2011 r. na terenie

województw: śląskiego, mazowieckiego i kujawsko-pomorskiego, natomiast najtańsza była ziemia w woj. lubuskim, lubelskim i podkarpackim. Porównując ceny najniższe z najwyższymi, w niektórych rejonach kraju, za te same środki można było kupić prawie dwa razy więcej ziemi państwowej, niż na terenach, gdzie była ona najdroższa.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2011 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowało zróżnicowanie w zależności od powierzchni zbywanej nieruchomości (tabela 9). Najdroższe były grunty o powierzchni powyżej 300 ha (19 965 zł/ha) oraz małe nieruchomości do 1 ha (19 669 zł). Na tym tle nieco tańsze były nieruchomości

o powierzchni 100-300 ha (18 841 zł) i od 10 do 100 ha (16 466 zł). Najtańsze były nieruchomości o obszarze od 1 ha do 10 ha (14 710 zł/ha).

W 2011 r. najbardziej zdrożały nieruchomości w grupie obszarowej powyżej 300 ha (w 2010 r. średnia cena w tej grupie wynosiła 16 836 zł/ha), spadła natomiast średnia cena nieruchomości do 1 ha (w 2010 r. było to 20 150 zł/ha).

Trzeba zaznaczyć, że przez cały okres 2011 r. miesięczne tempo wzrostu cen ziemi z Zasobu było zdecydowanie silniejsze niż poprzednio. Średnie tempo wzrostu cen wynosiło nieco ponad 1%, bowiem 1 ha drożał przeciętnie o 278 zł miesięcznie.

## VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Obok transakcji kupna-sprzedaży gruntów odrębny segment rynku ziemi tworzy jej obrót w formie dzierżaw.

Dzierżawą określa się czasowe użytkowanie dóbr na podstawie umowy zawartej z ich prawowitym właścicielem za określoną opłatę jaką stanowi czynsz dzierżawny zazwyczaj realizowany w formie pieniężnej. Dzierżawcami mogą być zarówno osoby fizyczne jak i prawne. Współcześnie dzierżawy są najbardziej rozpowszechnione w rolnictwie, a ich przedmiotem są grunty rolne. Umowa dzierżawy gruntów może trwać od roku do kilku lub kilkadziesiąt lat.

Szczególną formą dzierżawy jest tzw. dzierżawa wieczysta zawierana na okres co najmniej 50 lat (do 99 lat). Tak długi czas trwania umowy powoduje, że pod względem prawnym jest on zbliżony do przeniesienia praw własności. W rzeczywistości taka forma dzierżawy ziemi jest rzadko stosowana i dotyczy szczególnych przypadków, w których kontrahenci nie są osobami fizycznymi.

W warunkach Polski dzierżawa ziemi ciągle nie jest tak rozpowszechniona jak w niektórych państwach Europy Zachodniej. Niemniej, wraz ze wzrostem cen gruntów i ograniczeniami podażyowymi na rynku ziemi rolniczej jej zasięg stopniowo się

rozszerza. Jednocześnie utrzymują się różnice w zasadach zawierania kontraktów dzierżawnych pomiędzy osobami fizycznymi (dzierżawy międzysąsiedzkie), a z udziałem osób prawnych (Agencja Nieruchomości Rolnych).

Z badań terenowych prowadzonych w Zakładzie Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB wynika, że w latach 2005-2011 prawie w połowie wsi zainteresowanie dzierżawami miało tendencję wzrostową. To zjawisko nasiliło się zwłaszcza na terenach charakteryzujących się wysokim poziomem kultury rolnej i dużym zagęszczeniem silnych ekonomicznie gospodarstw (województwa: wielkopolskie i kujawsko-pomorskie). Z kolei na obszarach, gdzie skalę dzierżaw wyznaczają formy zagospodarowania gruntów z Zasobu Skarbu Państwa (tereny północne i południowo-zachodnie) najczęściej deklarowano osłabienie zainteresowania dzierżawą na rzecz preferowania zakupu ziemi.

### 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie

Rzeczywista skala dzierżaw międzysąsiedzkich jest bardzo trudna do wyznaczenia nawet w przypadku przeprowadzania celowych badań terenowych. Prywatny obrót ziemią rolniczą w formie dzierżawy jest

w bardzo słabym stopniu sformalizowany, na ogół są to wyłącznie umowy ustne zawierane na stosunkowo krótki okres czasu (5-10 lat). Bardzo często dopłaty bezpośrednie przejmują właściciele gruntów, co powoduje, że zazwyczaj nie są oni skłonni do ujawnienia takich transakcji.

Z przeprowadzonych szacunków wynika, że około 20% rolników gospodaruje na ziemi własnej i dzierżawionej, natomiast od strony właścicieli gruntów przekazujących ziemię do dzierżawy skala tego zjawiska jest zdecydowanie szersza. Grupę tą tworzą przede wszystkim właściciele relatywnie niewielkich gospodarstw, którzy z różnych względów zaprzestają produkcji rolniczej (praca zarobkowa, zły stan zdrowia, brak następcy), a nie są zdecydowani na sprzedaż ziemi.

Aczkolwiek w okresie ostatnich dziesięciu lat skala dzierżaw uległa widocznemu wzrostowi – z badań wynika, że w 2000 roku co ósme gospodarstwo dysponowało nie tylko ziemią własną, ale i dzierżawioną, gdy obecnie można przyjąć, że w takiej sytuacji jest co najmniej co piąte gospodarstwo – to jednocześnie trzeba podkreślić, że w rolnictwie indywidualnym niezmienne preferowaną formą użytkowania gruntów jest ich zakup. Na taką postawę rolników ma

wpływ nie tylko poczucie większej stabilności w odniesieniu do majątku produkcyjnego, jakim dysponują w przypadku prawnej własności, ale również korzyści z tytułu unijnych programów wsparcia, w tym zwłaszcza dopłat bezpośrednich. W tym kontekście obserwowane zwiększenie w rozpowszechnieniu międzysąsiedzkich dzierżaw wynika przede wszystkim z ograniczonej oferty podażowej w odniesieniu do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych. Ten czynnik powoduje również, że dzierżawa gruntów jest coraz bardziej kosztowna i coraz rzadziej zdarzają się przypadki, że w rozliczeniu przyjmowane są naturalia, ekwiwalent za dzierżawę stanowi przejmowanie przez właściciela sumy dopłat bezpośrednich, bądź rozliczeniem jest wartość podatku rolnego.

## 6.2. Czynsze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkim

Pomimo presji popytowej wielkość czynszów dzierżawnych wzrasta zdecydowanie wolniej niż ceny ziemi w transakcjach kupna-sprzedaży (tabela 10). Największy wzrost opłat za dzierżawę gruntów odnotowano w pierwszym okresie po wstąpieniu Polski do UE. Początkowo, tj. w latach 2005-2008, rosły one średnio w tempie około 20% w skali roku. Od tego okresu ten trend uległ wyraźnemu spowolnieniu i w latach 2009-2010 ich wzrost wyniósł co roku zaledwie 2%. Na tym tle powiększenie o 8% średniej wielkości

czynszów dzierżawy w 2011 roku należy uznać za znaczące. Ten wzrost był dość wyrównany niezależnie od jakości dzierżawionych gruntów. Stosunkowo najbardziej drożała dzierżawa ziemi o niskiej klasie bonitacyjnej (o 10%), ale i tak w tym przypadku czynsz był o ponad 40% niższy niż ziemi dobrej jakości (tabela 11).

Podobnie jak w latach wcześniejszych, wysokość czynszów dzierżawnych w 2011 roku była zróżnicowana terytorialnie, przy czym rozpiętości w tym zakresie były wyższe niż w przypadku cen płaconych za ziemię w transakcjach kupna-sprzedaży. Wartość współczynnika zmienności wynosiła 32% i chociaż przyjmuje się, że ten wskaźnik dopiero przy wielkości równej co najmniej 40% świadczy o statystycznie wysokim zróżnicowaniu danego zjawiska, zaznaczanie się tendencji wzrostowych w tym zakresie wskazuje na pogłębianie się rozbieżności (diagram 10). W odróżnieniu od lat 2009-2010, w których w stosunku do poprzedniego okresu wysokość cen dzierżawy miała tendencje do spłaszczania, w ostatnim roku różnice w ich wielkości znowu zaczęły wzrastać. Odzwierciedla to skalę regionalnych odmienności w sytuacji popytowo-podażowej na rynku ziemi.

Stosunkowo najwięcej płacono za dzierżawę w województwach wielkopolskim, kujawsko-pomorskim i dolnośląskim, a więc na terenach, gdzie zgrupowanych jest najwięcej

silnych ekonomicznie, wysokotowarowych gospodarstw, których użytkownicy wykazują szczególną determinację w dążeniach celem powiększenia majątku produkcyjnego, rozszerzenia skali produkcji i w konsekwencji umocnienia pozycji rynkowej (mapka 6). Na przeciwstawnym biegunie, tj. w regionach, gdzie średnia cena dzierżawy była nawet trzykrotnie niższa od opisywanej mieściły się przede wszystkim województwa o rozdrobnionej strukturze agrarnej, w których głównym źródłem utrzymania wiejskich rodzin były zarobki (podkarpackie, śląskie).

Rozpiętości w wielkości czynszów dzierżawnych są przede wszystkim konsekwencją zróżnicowania w sytuacji popytowo-podażowej na rynku ziemi rolniczej w wymienionych częściach kraju. Skalę tych odmienności dokumentują między innymi tendencje zmian w kosztach najmu gruntów rolnych jakie zaszły pomiędzy 2010, a 2011 rokiem. Najbardziej znaczący przykład stanowi w tym przypadku województwo podkarpackie i kujawsko-pomorskie. W opisywanym okresie w pierwszym z wymienionych regionów ceny dzierżawy zmalały o 10%, gdy w drugim wzrosły o 19%. Duże różnice terytorialne w cenach najmu gruntów potwierdzają wstępne wyniki badań terenowych przeprowadzonych przez IERiGŻ-PIB w 76 wsiach rozmieszczonych w różnych regionach kraju. Wynika z nich, że lokalnie ceny dzierżaw mogą nawet wielokrotnie przekraczać ich średnią wielkość w regionie.

Tabela 10.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2011 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2010 r.	2011 r.	dobrej	średniej	slabej
<b>Polska</b>	<b>434,8</b>	<b>469,5</b>	<b>605,1</b>	<b>476,3</b>	<b>361,3</b>
Dolnośląskie	581,8	630,7	791,0	599,9	543,1
Kujawsko-pomorskie	594,3	708,8	925,8	725,0	544,6
Lubelskie	416,1	460,9	561,8	445,5	374,3
Lubuskie	224,5	228,7	281,7	252,7	178,8
Łódzkie	433,5	470,9	571,7	519,4	373,1
Małopolskie	302,2	316,7	401,0	297,0	168,1
Mazowieckie	527,6	463,1	593,7	481,5	372,6
Opolskie	393,2	432,0	654,6	427,8	286,2
Podkarpackie	250,1	226,1	272,5	232,5	168,3
Podlaskie	404,3	393,9	509,4	421,1	326,9
Pomorskie	380,5	431,0	637,1	429,8	316,3
Śląskie	353,5	435,8	606,9	389,6	326,5
Świętokrzyskie	365,9	460,8	617,1	427,9	269,1
Warmińsko-mazurskie	379,1	427,9	580,7	421,1	380,3
Wielkopolskie	716,0	745,8	1 060,8	776,8	560,4
Zachodniopomorskie	323,2	352,4	427,6	347,1	291,2

Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

Tabela 11.

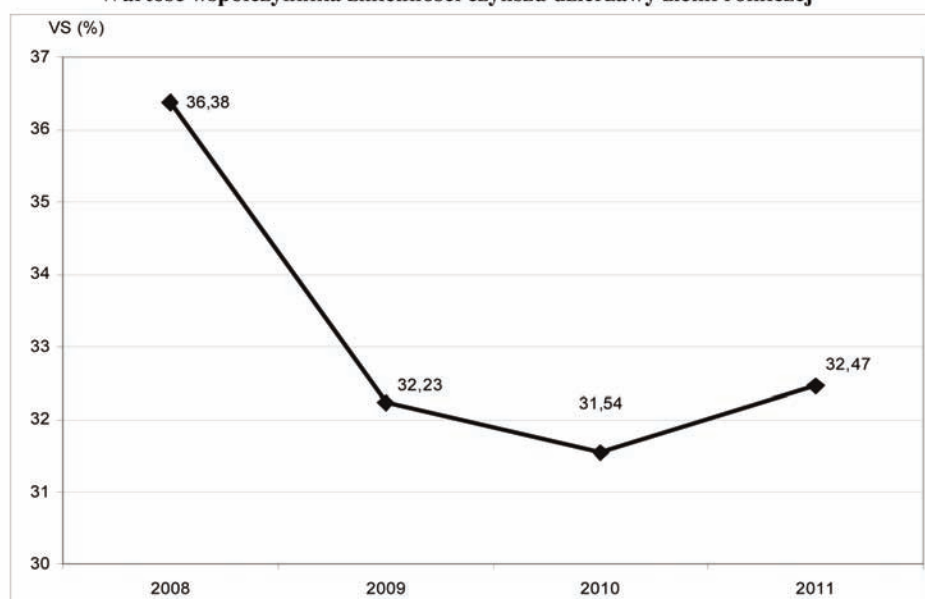
## Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2011 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	slabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>469,5</b>	<b>128,9</b>	<b>101,4</b>	<b>77,0</b>
Dolnośląskie	630,7	125,4	95,1	86,1
Kujawsko-pomorskie	708,8	130,6	102,3	76,8
Lubelskie	460,9	121,9	96,7	81,2
Lubuskie	228,7	123,2	110,5	78,2
Łódzkie	470,9	121,4	110,3	79,2
Małopolskie	316,7	126,6	93,8	53,1
Mazowieckie	463,1	128,2	104,0	80,5
Opolskie	432,0	151,5	99,0	66,3
Podkarpackie	226,1	120,5	102,8	74,4
Podlaskie	393,9	129,3	106,9	83,0
Pomorskie	431,0	147,8	99,7	73,4
Śląskie	435,8	139,3	89,4	74,9
Świętokrzyskie	460,8	133,9	92,9	58,4
Warmińsko-mazurskie	427,9	135,7	98,4	88,9
Wielkopolskie	745,8	142,2	104,2	75,1
Zachodniopomorskie	352,4	121,3	98,5	82,6

Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

Diagram 10.

## Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawy ziemi rolniczej



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

### 6.3. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

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

W 2011 r. w dzierżawie pozostało około 1,46 mln ha i było to o 121 tys. ha mniej niż pod koniec 2010 r. (1,58 mln ha). Tendencja spadku ogólnej powierzchni dzierżawy gruntów rolnych Zasobu utrzymuje się od kilku lat, głównie ze względu na preferowanie przez ANR sprzedaży gruntów.

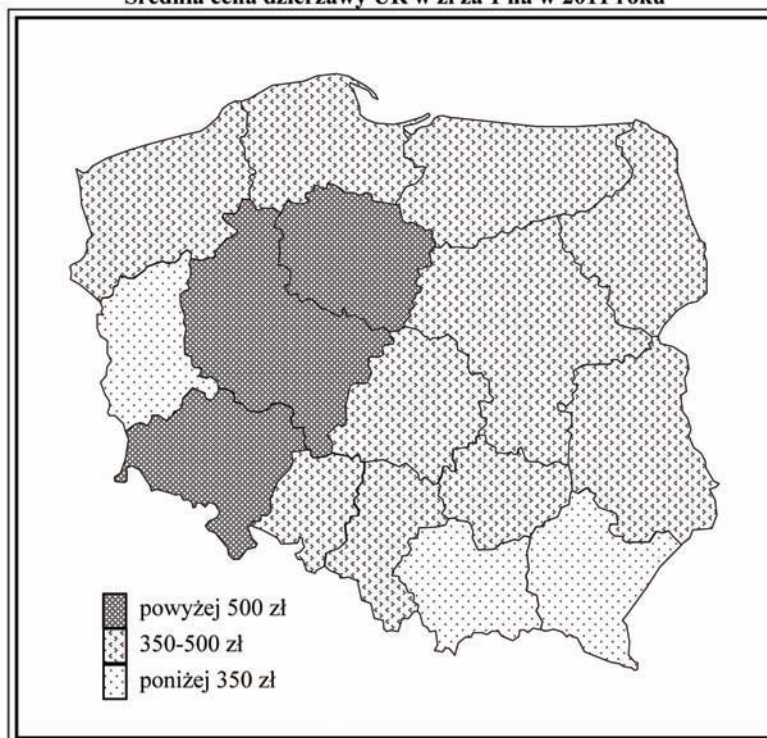
Konsekwentna realizacja polityki prywatyzacji przez ANR zmierza do ograniczenia powierzchni i liczby umów dzierżaw. Od 2006 r., coraz

mniej gruntów Zasobu było rocznie wydzierżawianych (diagram 11). W 2009 r. powierzchnia gruntów wydzierżawionych wyniosła około 19 tys. ha, w 2008 r. było to 25,5 tys. ha. W 2010 r. wydzierżawiono ponad 17 tys. ha, a w 2011 r. około 11 tys. ha i było to najmniej w całym okresie działalności ANR.

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego (285

Mapka 6.

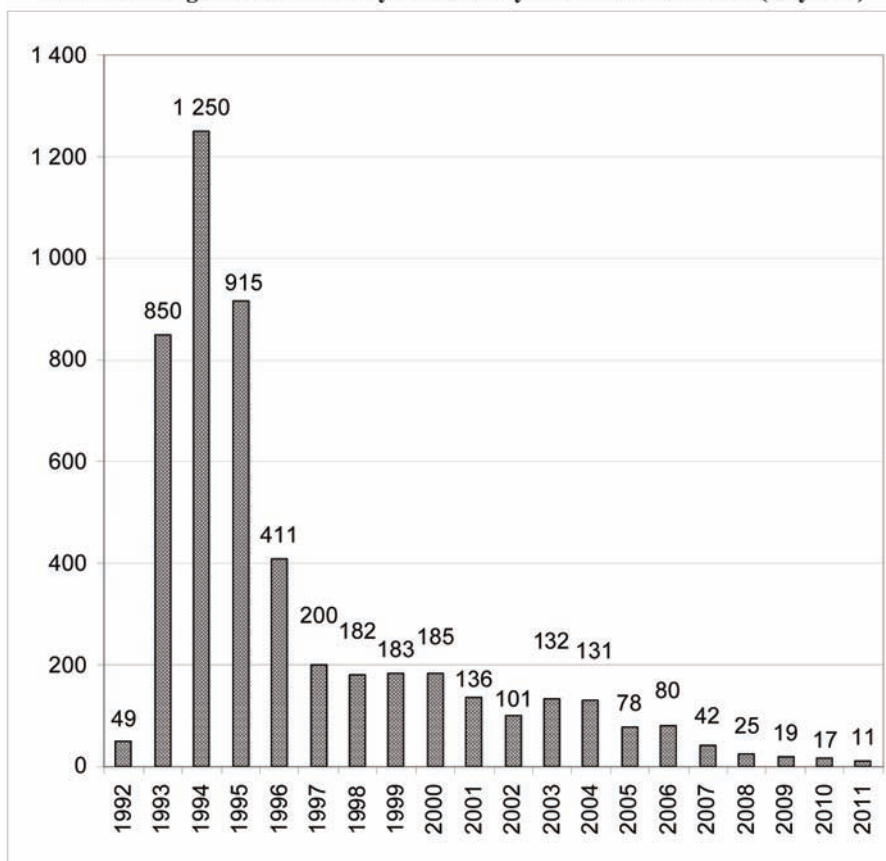
Średnia cena dzierżawy UR w zł za 1 ha w 2011 roku



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS.

Diagram 11.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2011 (w tys. ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych AWRSP i ANR (bez powrotów z dzierżawy)



tys. ha), wielkopolskiego (220 tys. ha) i dolnośląskiego (194 tys. ha), natomiast najmniejsza w woj. świętokrzyskim (8,4 tys. ha) i małopolskim, (8,9 tys. ha).

W 2011 r. ANR wydzierżawiła 10,9 tys. ha gruntów typowo rolnych (tabela 12), było to o ponad 6,3 tys. ha mniej niż w 2010 r.

Najwięcej gruntów rolnych wydzierżawiono w woj. dolnośląskim, lubuskim i warmińsko-mazurskim, natomiast najmniej w łódzkim i podlaskim.

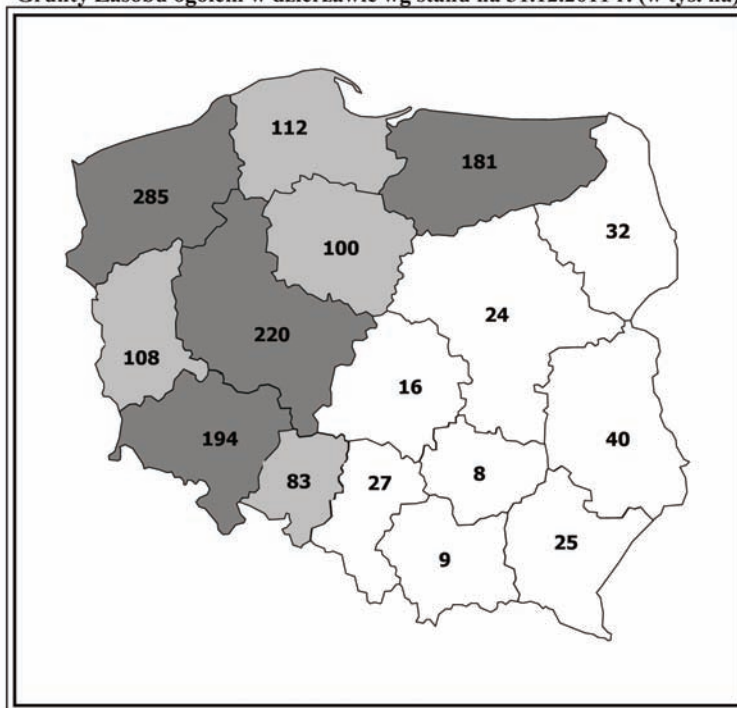
W 2011 roku w ujęciu obszarowym, analogicznie jak w poprzednim roku, dominowały dzierżawy nieruchomości z przedziału o powierzchni 10-100 ha.

W tej grupie wydzierżawiono łącznie 7,2 tys. ha. Był to kolejny rok, kiedy zmniejszyła się powierzchnia nowych dzierżaw działek mieszczących się w grupie do 1 ha (99 ha w 2011 r., wobec 162 ha w 2010 r.).

Spadek roli dzierżawy w zagospodarowaniu gruntów Zasobu potwierdzają dane dotyczące liczby

Mapka 7.

Grunt Zasobu ogółem w dzierżawie wg stanu na 31.12.2011 r. (w tys. ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

Tabela 12.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydzierżawionych w 2011 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	2 060	4	147	1 254	221	434
Kujawsko-pomorskie	828	8	100	569	151	-
Lubelskie	104	21	56	28	-	-
Lubuskie	1 881	9	101	1 373	-	398
Łódzkie	5	1	4	-	-	-
Małopolskie	121	15	30	76	-	-
Mazowieckie	448	1	19	276	151	-
Opolskie	171	12	62	97	-	-
Podkarpackie	98	1	28	70	-	-
Podlaskie	27	-	16	12	-	-
Pomorskie	752	2	132	448	170	-
Śląskie	885	25	141	547	172	-
Świętokrzyskie	209	-	31	178	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 394	1	13	681	392	307
Wielkopolskie	997	0	106	891	-	-
Zachodniopomorskie	1 010	1	78	755	176	-
<b>RAZEM</b>	<b>10 990</b>	<b>99</b>	<b>1 063</b>	<b>7 255</b>	<b>1 434</b>	<b>1 139</b>

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

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

Tabela 13.

## Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2011 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	103	6	32	62	2	1
Kujawsko-pomorskie	61	16	25	19	1	-
Lubelskie	72	43	28	1	-	-
Lubuskie	86	16	19	50	-	1
Łódzkie	2	1	1	-	-	-
Małopolskie	46	28	13	5	-	-
Mazowieckie	12	2	4	5	1	-
Opolskie	55	29	22	4	-	-
Podkarpackie	14	2	8	4	-	-
Podlaskie	3	-	2	1	-	-
Pomorskie	55	4	33	17	1	-
Śląskie	115	51	50	13	1	-
Świętokrzyskie	19	-	13	6	-	-
Warmińsko-mazurskie	26	1	2	19	3	1
Wielkopolskie	49	1	21	27	-	-
Zachodniopomorskie	41	1	14	25	1	-
<b>RAZEM</b>	<b>759</b>	<b>201</b>	<b>287</b>	<b>258</b>	<b>10</b>	<b>3</b>

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

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

Tabela 14.

## Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych wg podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2011			W tym w 2011		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	70 951	70 719	232	99	94	5
1,01 - 1,99	84 802	84 329	473	137	118	19
2,00 - 4,99	144 770	143 046	1 724	388	358	30
5,00 - 9,99	160 956	157 552	3 404	538	531	7
10,00 - 19,99	227 183	219 582	7 601	1 516	1 469	47
20,00 - 49,99	416 966	389 342	27 624	3 909	3 443	466
50,00 - 99,99	317 282	281 346	35 936	1 831	1 063	768
100,00 - 499,99	1 301 515	893 381	408 134	2 572	2 138	434
100,00 - 299,99	-	-	-	1 433	1 433	0
300,00 - 499,99	-	-	-	1 139	705	434
500,00 - 999,99	975 239	417 536	557 703	-	-	-
1000,00 i więcej	939 046	180 090	758 956	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>4 638 710</b>	<b>2 836 923</b>	<b>1 801 787</b>	<b>10 990</b>	<b>9 214</b>	<b>1 776</b>
w tym do 99,99	1 422 910	1 345 916	76 994	8 418	7 076	1 342
100,00 i więcej	3 215 800	1 491 007	1 724 793	2 572	2 138	434

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

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

zawieranych umów w kolejnych latach. W 2011 r. zawarto ich 759, gdy w 2010 r. było ich 1,3 tys., w 2009 r. – 1,5 tys., w 2008 r. – 1,8 tys. (tabela 13). Spadek liczby umów dzierżawy dotyczył wszystkich grup obszarowych.

Przytoczone dane potwierdzają preferowanie przez ANR sprzedaży jako najważniejszej formy zagospodarowania gruntów Zasobu. Od kilku lat umowy dzierżawy są zawierane tylko w sytuacji, gdy nieruchomość nie może być przeznaczona do sprzedaży np. ze względu na złożone roz-

czenia reprivatyzacyjne, w których trwają postępowania w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa, bądź istnieją uwarunkowania planistyczne, które uniemożliwiają wyznaczenie trwałych form zagospodarowania gruntów.

Ograniczenie liczby małych dzierżaw, szybka sprzedaż takich gruntów z uwagi na ich liczbę i koszty obsługi, oraz zmianę polityki prywatyzacji będzie priorytetem ANR również w najbliższych latach.

Od początku funkcjonowania ANR wydzierżawiła narastająco 4,6 mln ha (część nieruchomości wydzierżawiana była więcej niż raz). W odniesieniu do tej powierzchni obszar, który znajdował się w dzierżawie w 2011 roku był 3 razy mniejszy (1,46 mln ha).

W odniesieniu do dzierżaw podział powierzchni według charakterystyk dzierżawców był bardziej wyrównany, niż w wypadku sprzedaży. Do 2011 roku osoby fizyczne wydzierżawiły łącznie 2,8 mln ha (61%), a osoby

prawne 1,8 mln ha (39%). Jednak już w 2011 roku kontrahentami były głównie osoby fizyczne, które wydzierżawiły 9,2 tys. ha, czyli 5-krotnie większą powierzchnię gruntów, niż osoby prawne (1,7 tys. ha).

W 2011 r. średnia powierzchnia wydzierżawianej nieruchomości wzrosła w porównaniu do poprzedniego

roku – 14,5 ha wobec 12,7 ha w 2010 r. Dane z poprzednich lat przedstawiają się następująco: 12,6 ha w 2009 r., 13,7 ha w 2008 r., 11,3 ha w 2007 r., 11,7 ha w 2006 r.

Podobnie jak w wypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. Łącznie do 31.12.2011 r. zawarły one ponad

314 tys. umów, a osoby prawne ponad 6 tys. umów. W 2011 r. osoby fizyczne zawarły ponad 700 umów, a osoby prawne podpisały zaledwie 63 umowy.

Według stanu na 31.12.2011 r. w dzierżawie od ANR pozostaje 1,46 mln ha gruntów rolnych. Najwięcej gruntów będących w dzierżawie mieści się w grupie obszarowej 100-300

Tabela 15.

Liczba umów dzierżawy zawartych wg podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2011			W tym w 2011		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	141 992	141 550	442	201	188	13
1,01 - 1,99	60 673	60 385	288	94	81	13
2,00 - 4,99	46 855	46 370	485	120	110	10
5,00 - 9,99	22 777	22 305	472	73	72	1
10,00 - 19,99	16 361	15 848	513	107	104	3
20,00 - 49,99	13 413	12 574	839	125	112	13
50,00 - 99,99	4 590	4 091	499	26	17	9
100,00 - 499,99	5 423	3 976	1 447	13	12	1
100,00 - 299,99	.	.	.	10	10	0
300,00 - 499,99	.	.	.	3	2	1
500,00 - 999,99	1 408	630	778	-	-	-
1000,00 i więcej	560	135	425	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>314 052</b>	<b>307 864</b>	<b>6 188</b>	<b>759</b>	<b>696</b>	<b>63</b>
w tym do 99,99	306 661	303 123	3 538	746	684	62
100,00 i więcej	7 391	4 741	2 650	13	12	1

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

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

Tabela 16.

Grunty Zasobu w dzierżawie\* według stanu na 31.12.2011 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	194 335	2 270	2 772	4 886	5 784	10 067	20 458	15 678	36 927	43 727	26 780	24 989	
Kujawsko-pomorskie	99 919	651	937	2 757	3 653	5 253	7 048	5 588	17 295	19 340	13 645	23 753	
Lubelskie	39 690	2 233	3 191	4 486	2 408	1 516	2 299	2 163	7 087	8 124	2 124	4 058	
Lubuskie	107 246	1 615	2 461	3 968	4 563	7 056	14 153	12 990	20 157	13 077	13 932	13 274	
Łódzkie	15 658	56	77	180	99	79	260	1 011	5 128	3 615	1 713	3 440	
Małopolskie	8 956	369	396	501	287	388	404	786	2 237	0	1 699	1 890	
Mazowieckie	23 917	229	407	761	554	877	1 993	2 635	8 659	3 828	3 503	471	
Opolskie	82 711	771	742	1 214	992	1 149	2 440	1 381	8 864	11 431	22 892	30 834	
Podkarpackie	24 864	567	538	848	848	1 345	3 684	3 963	7 579	2 652	2 380	460	
Podlaskie	32 033	1 430	2 270	3 945	4 135	2 972	3 046	2 831	5 794	4 253	1 356	0	
Pomorskie	110 248	358	779	2 382	3 644	6 900	13 052	9 396	19 163	23 487	17 558	13 528	
Śląskie	27 429	648	942	1 480	976	1 392	3 469	2 607	5 565	4 102	588	5 658	
Świętokrzyskie	8 443	115	158	343	237	402	1 098	1 013	3 536	489	1 051	0	
Warmińsko-mazurskie	180 968	536	1 416	4 928	8 786	12 080	23 702	17 438	32 909	35 395	18 782	24 996	
Wielkopolskie	220 989	441	748	2 283	4 899	10 015	16 034	12 613	30 924	35 277	37 783	69 973	
Zachodnio-pomorskie	284 040	1 051	2 139	5 974	8 646	16 119	40 780	29 935	50 181	40 950	47 221	41 045	
<b>RAZEM</b>	<b>1 461 443</b>	<b>13 341</b>	<b>19 972</b>	<b>40 937</b>	<b>50 509</b>	<b>77 610</b>	<b>153 920</b>	<b>122 029</b>	<b>262 004</b>	<b>249 746</b>	<b>213 006</b>	<b>258 370</b>	

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.

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

Tabela 17.

## Liczba umów dzierżawy gruntów\* z Zasobu według stanu na 31.12.2011 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	11 607	5 264	1 977	1 590	809	711	654	231	208	110	38	15
Kujawsko-pomorskie	4 441	1 537	659	855	519	380	229	81	98	51	22	10
Lubelskie	8 819	4 387	2 256	1 530	368	111	74	28	38	21	3	3
Lubuskie	8 631	3 618	1 763	1 286	652	490	450	188	121	34	20	9
Łódzkie	327	129	56	60	15	6	8	13	26	9	3	2
Małopolskie	1 496	930	291	163	42	26	15	11	13	0	3	2
Mazowieckie	1 295	460	286	247	82	57	60	36	51	11	5	0
Opolskie	3 076	1 713	543	389	139	82	76	19	44	28	34	9
Podkarpackie	2 304	1 196	389	278	119	100	113	57	42	7	3	0
Podlaskie	6 493	2 593	1 630	1 295	562	228	100	39	33	11	2	0
Pomorskie	3 896	855	545	743	509	483	417	138	108	62	26	10
Śląskie	2 917	1 328	669	492	142	99	102	35	34	11	1	4
Świętokrzyskie	576	217	111	113	36	27	36	13	21	1	1	0
Warmińsko-mazurskie	7 105	1 182	976	1 497	1 250	864	770	252	185	91	26	12
Wielkopolskie	4 657	1 011	522	685	682	694	537	184	166	88	54	34
Zachodniopomorskie	10 233	2 283	1 506	1 868	1 224	1 141	1 287	434	292	106	67	25
<b>RAZEM</b>	<b>77 873</b>	<b>28 703</b>	<b>14 179</b>	<b>13 091</b>	<b>7 150</b>	<b>5 499</b>	<b>4 928</b>	<b>1 759</b>	<b>1 480</b>	<b>641</b>	<b>308</b>	<b>135</b>

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.

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

ha – ponad 262 tys. ha oraz w grupie obszarowej ponad 1000 ha – 258 tys. ha i w przedziale nieruchomości 300-500 ha – około 250 tys. ha. Pod względem lokalizacji, najwięcej gruntów w dzierżawie znajduje się w woj. zachodniopomorskim, wielkopolskim, i dolnośląskim, a najmniej w świętokrzyskim i małopolskim.

Na koniec 2011 r. liczba trwających umów dzierżawy wynosiła 77,8 tys. (w 2010 r. było to 90 tys., a w 2009 r. – 102 tys.). Od 3 lat odnotowuje się coroczny znaczny spadek liczby umów dzierżawy.

Najwięcej umów dzierżawy dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (28,7 tys. umów). Liczną grupę stanowiły nieruchomości o powierzchni 1-2 ha (14 tys. umów) i 2-5 ha (13 tys. umów). Łącznie umowy na obszar o powierzchni do 5 ha obejmowały około 56 tys., co stanowiło około 72%, ogólnej liczby umów dzierżawy. Niewielki był udział dzierżaw nieruchomości o powierzchni ponad 300 ha (1 084, co stanowiło 1,4% ich ogólnej liczby).

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

Czynsz za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. W umowach dzierżawy określa się go z reguły w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest na podstawie przeciętnej ceny pszenicy za półrocze poprzedzające termin płatności ogłaszanej przez GUS. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce rzadko, przy czym o wyborze rodzaju opłaty za najem ziemi decyduje kontrahent przy zawieraniu umowy.

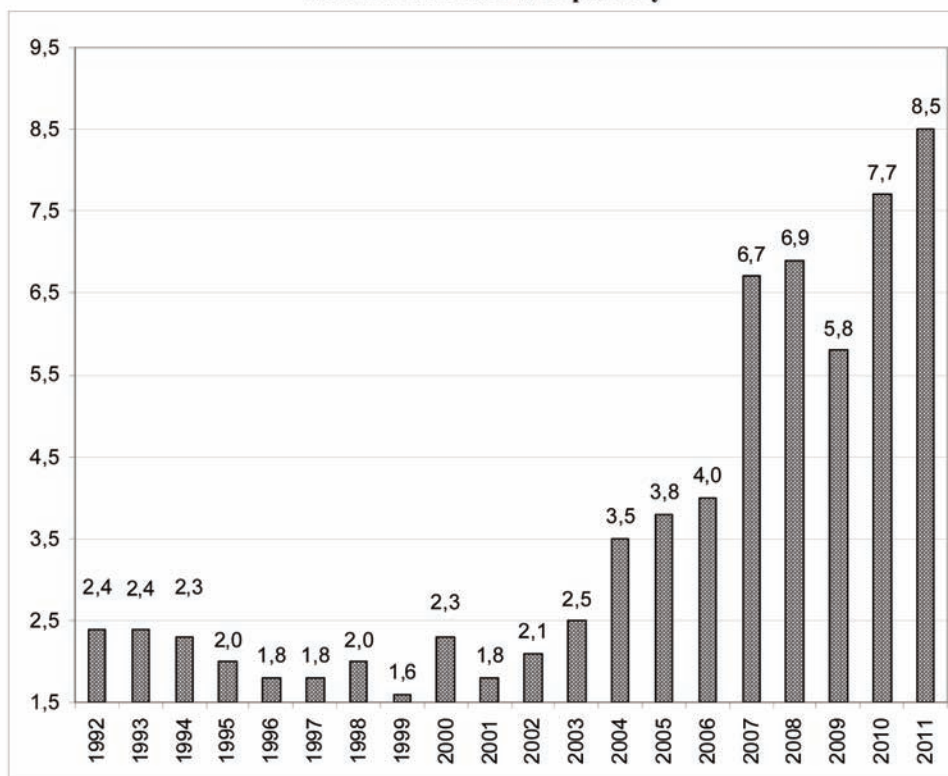
Na poziom uzyskiwanego przez ANR czynszu mają wpływ przede wszystkim indywidualne cechy nieruchomości rolnych (jakość gruntów, lokalizacja, rozłóg, itp.), czynniki koniunkturalne, lokalny popyt i podaż

gruntów rolnych będących w Zasobie ANR, jak też ilość gruntów dostępnych do dzierżawy na rynku prywatnym. W przeszłości (lata 1992-2002) oferowany przez dzierżawców Agencji czynsz oscylował przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. Podobnie jak w wypadku cen sprzedaży, w okresie po 2003 r. zaznaczyła się tendencja wzrostowa wysokości czynszów dzierżawnych uzyskiwanych z nowo zawieranych umów (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 6,9 dt/ha w 2008 r.). W 2009 r. odnotowano spadek tj. o około 33% (do 5,8 dt/ha). Tendencje wzrostu czynszów powróciły w 2010 roku, w którym ponownie wzrósł do 7,7 dt/ha, w 2011 roku było to 8,5 dt pszenicy/ha (diagram 12).

Niewielka ilość gruntów wydzierżawianych, przy obecnych stawkach czynszu osiąganym na przetargach przez ANR, w znikomym stopniu wpływa na zmianę poziomu średniego czynszu za grunty uzyskiwanego z trwających umów dzierżawy. 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, w 2010 r. 2,9 dt/ha, a w 2011 r. 3 dt pszenicy za 1 ha.

**Diagram 12.**

**Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2011 w dt pszenicy**



Źródło: sporządzono na podstawie danych AWRSP i ANR

**Tabela 18.**

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydierżawione w 2011 r. w dt pszenicy za 1 ha\***

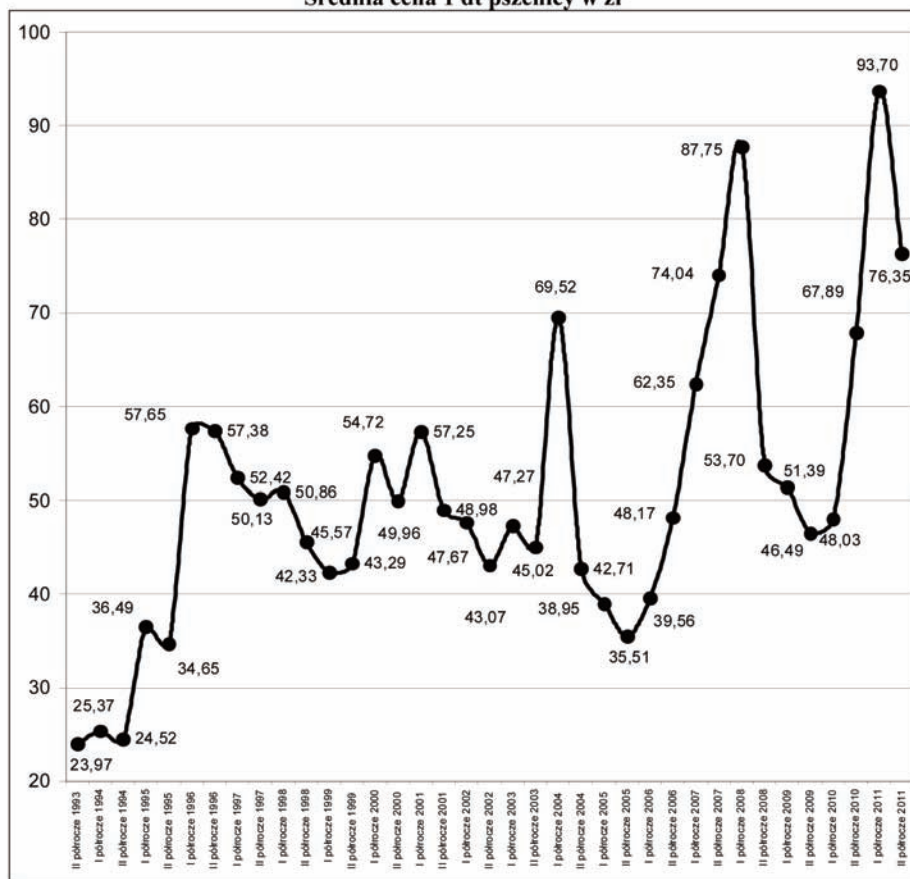
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	6,2	11,5	8,2	8,2	8,9
Kujawsko-pomorskie	8,0	15,1	13,4	10,2	10,2
Lubelskie	7,0	3,3	5,4	3,2	6,0
Lubuskie	5,2	3,7	2,5	4,4	4,4
Łódzkie	-	5,6	-	6,3	6,2
Małopolskie	9,7	3,7	6,6	7,3	7,5
Mazowieckie	7,5	15,7	-	9,0	13,5
Opolskie	3,5	2,6	4,2	3,3	3,5
Podkarpackie	0,5	1,1	4,4	11,8	6,3
Podlaskie	1,5	2,0	-	-	1,8
Pomorskie	2,0	8,0	7,3	6,3	7,5
Śląskie	8,2	15,5	6,4	10,4	10,4
Świętokrzyskie	1,8	3,8	3,2	-	2,5
Warmińsko-mazurskie	12,6	4,9	-	10,5	10,4
Wielkopolskie	14,2	8,4	15,9	22,2	15,0
Zachodniopomorskie	4,2	2,4	5,9	4,1	4,8
<b>RAZEM</b>	<b>8,3</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,5</b>

Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.

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

Diagram 13.

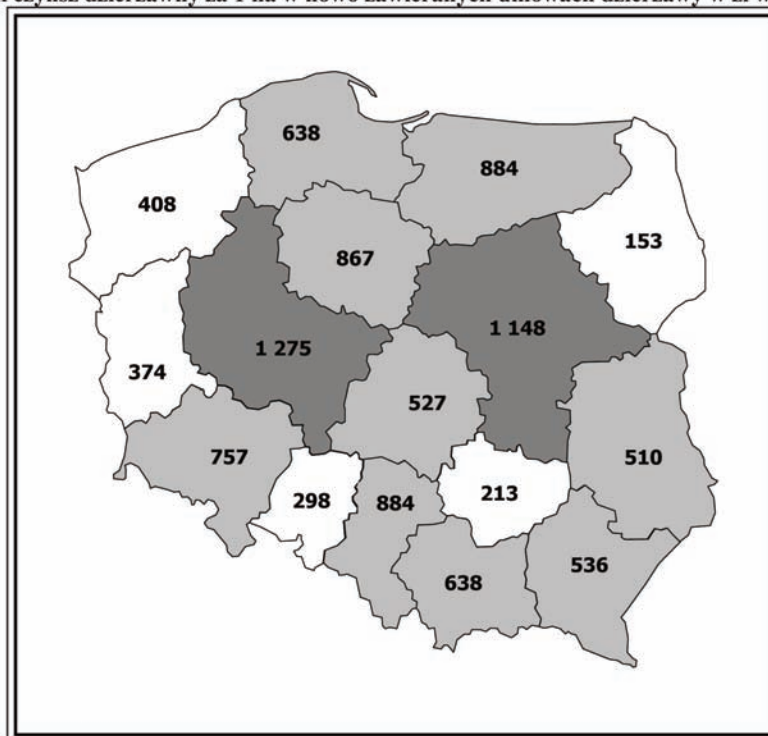
Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: sporządzono na podstawie danych GUS

Mapka 8.

Średni czynsz dzierżawny za 1 ha w nowo zawieranych umowach dzierżawy w zł w 2011 r.



Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR

Tabela 19.

Średni czynsz za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2011 wg powierzchni\*  
w dt pszenicy za 1 ha

Kwartał	Średni czynsz	W tym według powierzchni dzierżawy				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	8,3	4,7	7,2	7,8	11,8	-
II	8,5	3,8	7,0	6,3	17,4	-
III	8,8	5,1	8,4	11,2	2,2	4,5
IV	8,6	13,7	5,7	10,0	5,6	7,2
<b>Średnio</b>	<b>8,5</b>	<b>6,6</b>	<b>7,0</b>	<b>8,4</b>	<b>12,0</b>	<b>6,2</b>

*Źródło: sporządzono na podstawie danych ANR.*

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

Stosunkowo niski poziom czynszu płaconego przez dzierżawców zniechęca część dzierżawców do wykupu dzierżawionych nieruchomości na zasadach pierwszeństwa nabycia. Średni współczynnik kapitalizacji (średnia cena 1 ha w 2011 r. do średniego czynszu za 1 ha uzyskanego na przetargach w 2011 r.) wynosi około 24. W odniesieniu do średniego czynszu pobieranego przez ANR z trwających umów, współczynnik ten kształtuje się na poziomie 64.

W 2011 roku w odniesieniu do nowo zawieranych umów najwyższe czynsze dzierżawne Agencja uzyskała w woj. wielkopolskim, mazowieckim i warmińsko-mazurskim, natomiast najniższe w woj. podlaskim i świętokrzyskim. W poszczególnych kwartałach 2011 r. przeciętny czynsz za 1 ha gruntu rolnego kształtował się następująco: I kwartał 8,3 dt, II kwartał 8,5 dt, III kwartał 8,8 dt i IV kwartał 8,6 dt, co średnio stanowiło w całym roku 8,5 dt pszenicy z 1 ha.

Na poziom płatności za dzierżawę gruntów od ANR w wymiarze pieniężnym, zasadniczy wpływ ma rynek pszenicy. Tym samym wahania jej ceny decydują o wielkości czynszu płaconego przez dzierżawcę gruntów państwowych w danym roku gospodarczym (diagram 13).

W 2011 r., podobnie jak i w latach poprzednich, wahania ceny dzierżawy w mniejszym stopniu dotyczyły dzierżaw, gdy czynsz ustalony był jako suma pieniężna waloryzowana wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny, wołowy wieprzowy i drobiowy oraz mleko krowie). Ten koszykowy wskaźnik podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2011 r. wzrósł o 12,9%, a w II półroczu wyniósł 6,9%. Jednak uwzględniając, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płatność w dt pszenicy, wahania jej ceny powodują

dla niektórych z nich zagrożenia w płynności finansowej i w dokonywaniu płatności z tytułu czynszu dzierżawnego.

Zgodnie z różnicami w poziomie czynszu płaconego w dt pszenicy, również w ujęciu pieniężnym utrzymały się różnice terytorialne w kosztach najmu ziemi od Agencji (mapka 8).

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydzierżawione od ANR w 2011 r. w poszczególnych grupach obszarowych należy stwierdzić, iż najwyższe czynsze, podobnie jak w latach poprzednich, osiągały nieruchomości z przedziału obszarowego od 100 ha do 300 ha (12 dt/1ha). Tańsze opłaty dzierżawne dotyczyły nieruchomości do 1 ha (średnio 6,6 dt) i powyżej 300 ha (6,2 dt). Blisko średniej rocznej kształtował się czynsz dzierżawny dla grupy obszarowej 10-100 ha (8,4 dt).

## VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

### 7.1. Podstawy prawne

Rok 2011 był siódmym z kolei rokiem działania przepisów znowelizowanej 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 wy-

magane 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 2011 roku cudzoziemcy uzyskali<sup>2</sup> 309 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1008,44 ha. W obrębie tych zezwoleń 217 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 1000,51 ha, w tym 40 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 237,01 ha.

Spośród 217 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 95 (do-

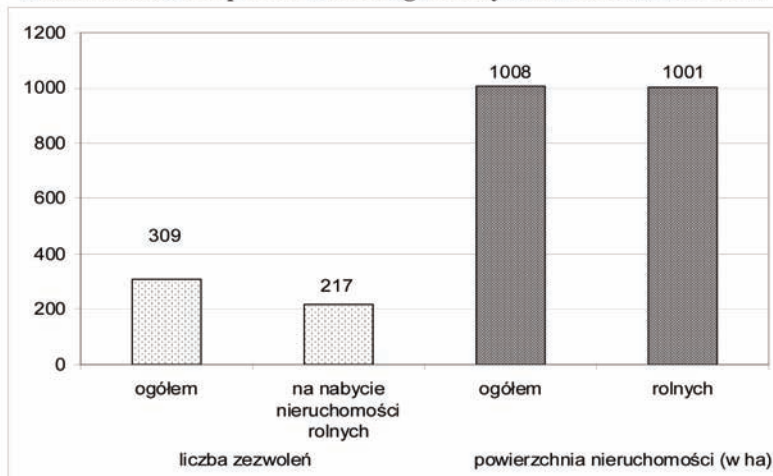
tyczących powierzchni 174 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast 122 (obejmujących obszar 826 ha) osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością arealu na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem, na którego zgodę na zakup otrzymały osoby fizyczne. Dla porównania w 2010 r. areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 90% całej powierzchni na jaką udzielono zezwoleń ogółem, natomiast w 2011 r. analogiczna powierzchnia wyniosła 83%.

W ramach 95 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 60 (obejmujące powierzchnię 152 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 122 zezwolenia (na 826 ha) jakie uzyskały osoby prawne w całości otrzymali przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

W 2011 r. największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia

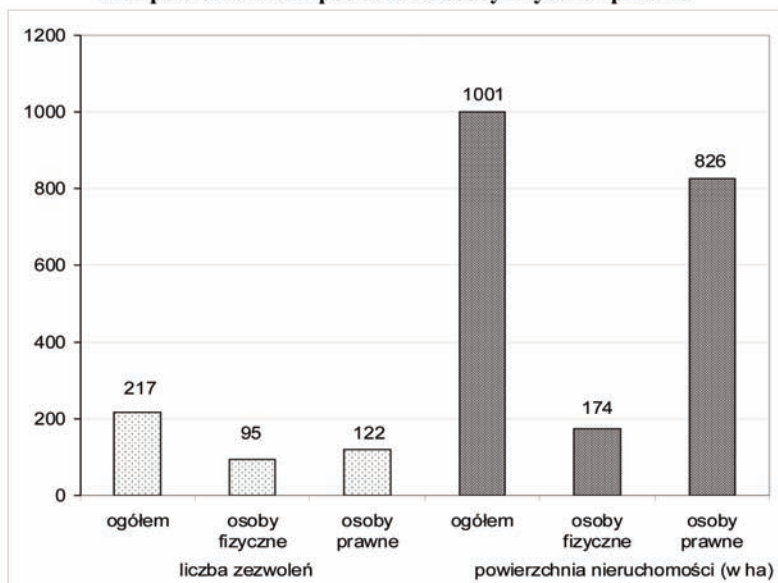
<sup>2</sup> „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.”- Warszawa, marzec 2012 r.

**Diagram 14.**  
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2011 roku



Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA

**Diagram 15.**  
Zezwolenia udzielone w 2011 r. na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne

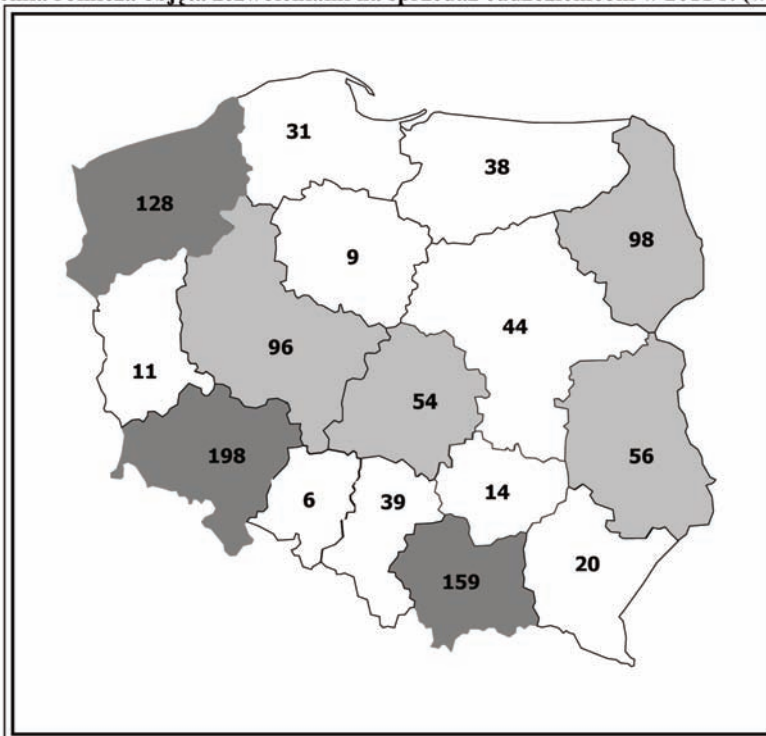


Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA



Mapka 9.

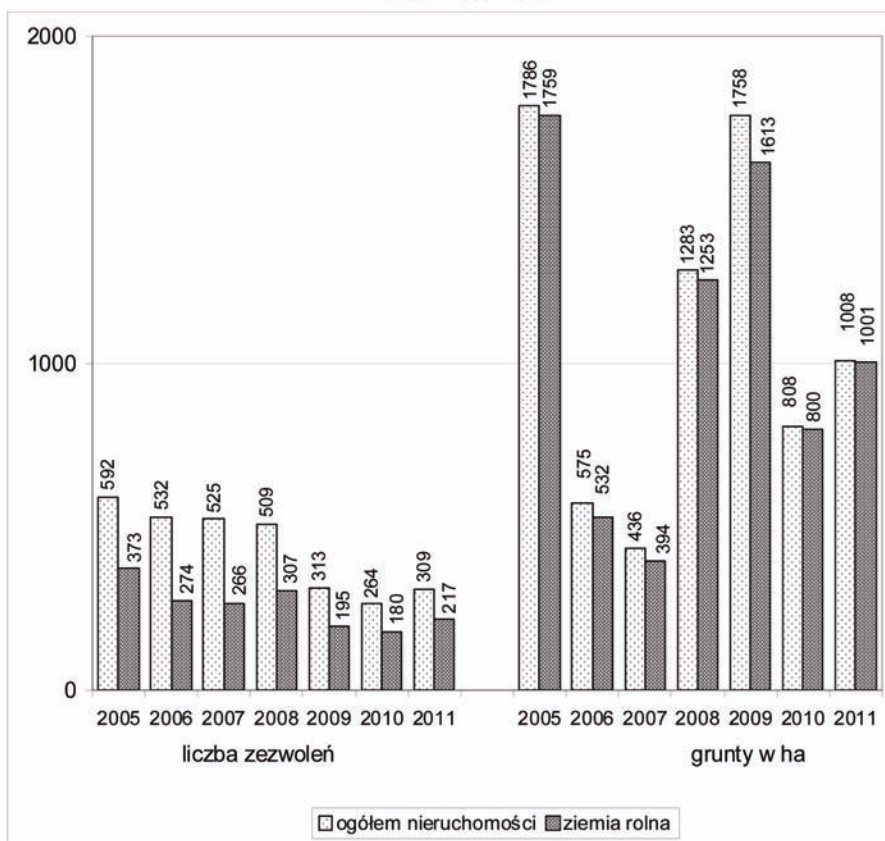
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2011 r. (w ha)



Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA

Diagram 16.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2005-2011



Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA

były położone na terenie następujących województw: dolnośląskiego (198 ha – 20%), małopolskiego (159 ha – 16%) i zachodniopomorskiego (128 ha – 13%). W porównaniu z 2010 r. to rozmieszczenie uległo zmianom, bowiem poprzednio największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były rozmieszczone w województwach: dolnośląskim (188 ha – 24%), świętokrzyskim (120 ha – 15%) i mazowieckim (104 ha – 13%).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, w 2011 r. najczęściej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fizyczne i prawne pochodzące z Niemiec (52 zezwolenia na 121 ha), Holandii (28 zezwoleń na 411 ha) i Austrii (19 zezwoleń na 38 ha). Tym samym nie zaszły istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się inwestorzy uzyskujący największą liczbę zezwoleń na nabycie ziemi rolnej. W 2010 r. nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 58 zezwoleń na 149 ha, a z Holandii 18 zezwoleń na 123 ha. Z kolei w 2011 r. pod względem wielkości zakupionej nieruchomości rolnej zdecydowanie przeważali nabywcy z Holandii.

W ubiegłym roku obywatele Niemiec uzyskali 24% zezwoleń dotyczących 12% powierzchni, a Holendrzy 13% zezwoleń dotyczących 41% z ogółu nabytej powierzchni.

W 2011 r. liczba wydanych przez MSW zezwoleń na zakup ziemi rolnej przez cudzoziemców była większa niż w 2010 r. (217 w 2011 r., 180 w 2010 r. – wzrost o 21%). Zwiększyła się także powierzchnia związana z udzielonymi zezwoleniami (1001 ha w 2011 r., 800 ha w 2010 r. – wzrost o 25%). Średnio na jedno zezwolenie w 2011 r. przypadało 4,6 ha, podczas gdy w 2010 r. było to 4,4 ha.

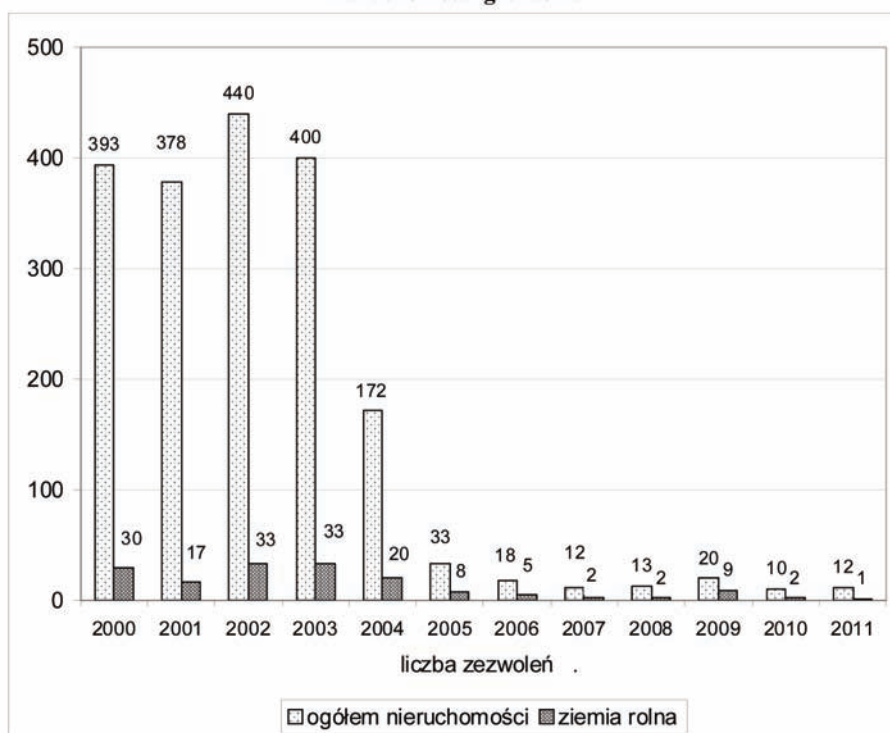
W 2011 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolnej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości był podobny, jak w roku 2010 (70% w 2011 r., wobec 68% w 2010 r.). Także udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolnej w powierzchni ogółu zezwoleń gruntowych kształtował się na tym samym poziomie po 99% w obu porównywanych okresach.

### 7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami ziemi rolnej 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 2011 roku cudzoziemcy uzyskali 12 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 40 ha. Spośród tych zezwoleń tylko jedno dotyczyło nieruchomości o charakterze rolnym, a jej powierzchnia obejmowała 1 ha. Grunty te położone były na terenie województwa śląskiego. Zezwolenie dotyczyło nabycia przez obywatela Indii.

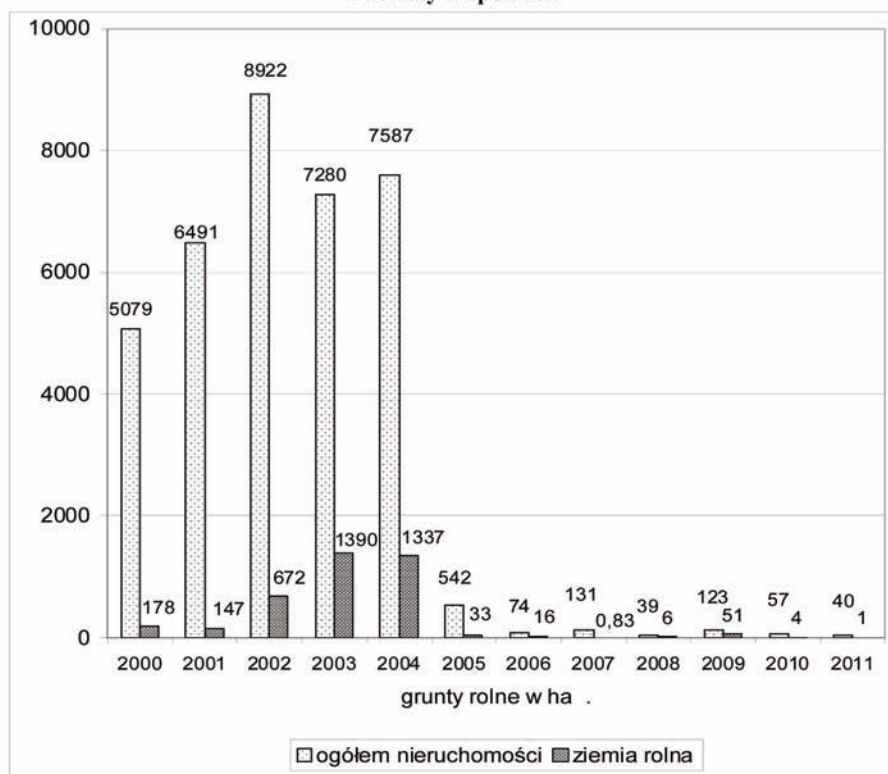
W 2011 r., w porównaniu z 2010 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na na-

**Diagram 17.**  
**Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe**



Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA

**Diagram 18.**  
**Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach**



Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA

bycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe była nieznacznie większa (12 w 2011 r., 10 w 2010 r.). Mniejsza była natomiast powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji (40 ha w 2011 r., 57 ha w 2010 r.). W grupie nieruchomości rolnych mniejsza była zarówno liczba zezwoleń (1 w 2011 r., 2 w 2010 r.), jak i związana z nimi powierzchnia (1 ha w 2011 r., wobec 4 ha w 2010 r.). Nie wielkie powierzchnie, których dotyczyły zezwolenia związane są z faktem, że od 2004 r. obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG nie muszą występować o takie zezwolenia i bez nich mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne.

W 2011 r. na jedno zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych przypadało średnio około 3 ha, natomiast w odniesieniu do nieruchomości rolnych był to 1 ha. W 2010 r. wielkości te kształtowały w grupie nieruchomości gruntowych na poziomie 6 ha, w odniesieniu do rolnych na poziomie 2 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 prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców zarówno bez zezwolenia (gdy zezwolenie nie jest wymagane), jak i na podstawie uzyskanego zezwolenia.

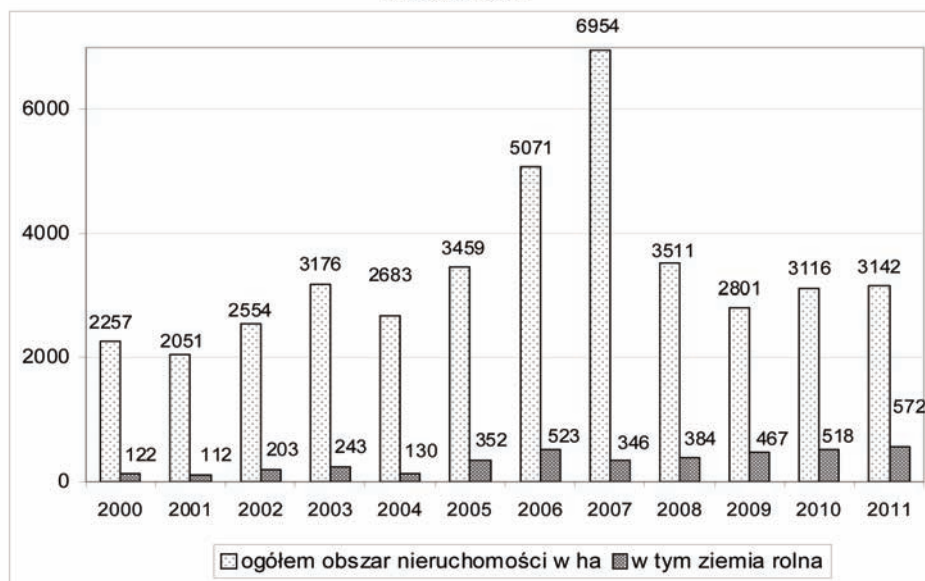
Z danych zgromadzonych w 2011 roku wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o nie 4 491 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3 142 ha. Wielkości te były podobne, jak w roku 2010 (4 262 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3 116 ha).

W tej liczbie mieściło się 4 095 nieruchomości gruntowych nabytych bez obowiązku uzyskania zezwolenia (obejmowały obszar 2 596 ha) oraz 396 nieruchomości gruntowych zakupionych na podstawie otrzymanych zezwoleń (o całkowitej powierzchni 546 ha).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (462 ha), dolnośląskiego (421 ha), śląskiego (347 ha), wielkopolskiego (261 ha), łódzkiego (222 ha) i warmińsko-mazurskiego (199 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (214 ha), Włoch (45 ha), Szwecji (28 ha), Austrii i Holandii (po 24 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (576 ha), niemieckiego (358 ha), luksemburskiego (308 ha), cypryjskiego (303 ha) i francuskiego (253 ha).

Spośród 4 491 nieruchomości gruntowych nabytych w 2011 roku przez cudzoziemców, 531 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 572 ha (13% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców w 2011 r. była podobna, jak w roku 2010 (416 nieruchomości o pow. 518 ha).

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 256 nieruchomości rolnych o łącznej po-

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

Źródło: sporządzono na podstawie danych MSWiA

wierzchni 504 ha (w 2010 r. 175 nieruchomości o pow. 446 ha). Osoby prawne nabyły 164 nieruchomości o powierzchni 356 ha, natomiast osoby fizyczne 92 nieruchomości o powierzchni 148 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2011 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 275 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 68 ha (w 2010 r. 241 nieruchomości o powierzchni 72 ha).

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2011 r. 48% (dla porównania w 2010 r. było to 42%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2011 r. 88% areалу dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia. W 2010 r. udział ten wynosił 86%.

W 2011 roku zarejestrowano 291 transakcji, które dotyczyły nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Łącznie obejmowały one powierzchnię 3 750 ha, czyli o połowę mniej, niż w 2010 r., kiedy analogiczny obszar wynosił 8 825 ha.

W wymienionych transakcjach uczestniczyli głównie przedstawiciele (osoby fizyczne i prawne) kapitału cypryjskiego (70 wpisów), niemieckiego (50), holenderskiego (43) i luksemburskiego (24).

Umowy dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne dotyczyły łącznie 2 498 ha i były realizowane głównie przez kapitały: niemiecki (987 ha), holenderski (527 ha), duński (309 ha) i cypryjski (142 ha). Ogólnie zasięg takich transakcji w 2011 roku obejmował zdecydowanie mniejszą

powierzchnię niż w roku 2010, kiedy było to 6 709 ha.

W latach 1990-2011 ogółem wydano cudzoziemcom 23,9 tys. zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 49,2 tys. ha. W całym tym okresie cudzoziemcy nabyli stosunkowo największą powierzchnię ziemi rolniczej w roku 2006 (523 ha), 2010 (518 ha) i w 2011 (572 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2011 dotyczyły powierzchni 56,3 tys. ha.

Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź udziałów i akcji nie wpłynęły na statystycznie istotne powiększenie obszaru gruntów przejętych w tym trybie przez cudzoziemców i w dalszym ciągu nie przekraczają obszaru obejmującego około 0,3% powierzchni kraju.

## VIII. AKTUALNE PROBLEMY RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Realna wartość dochodu przypadająca na osobę pełnozatrudnioną w gospodarstwie rolnym w państwach UE w 2011 r. była w porównaniu z 2010 r. wyższa o 7,1%. Najwyższe wskaźniki wzrostu dochodu na osobę pełnozatrudnioną osiągnięto w rolnictwie: Rumunii (o 56,8%), Węgier (o 49,2%), Irlandii (o 27,5%), Luksemburgu (o 24,7%), Czechach (o 23,7%), Bułgarii (o 23,2%) i Danii (o 20,2%). W Polsce realna wartość dochodu w przeliczeniu na osobę pełnozatrudnioną wzrosła o 8,7%. Spadki dochodu na osobę pełnozatrudnioną odnotowano w 8 spośród 27 państw UE: Belgii (o 22,5%), Malcie (o 14,0%), Portugalii (o 10,3%), Holandii (o 8,9%), Finlandii i Grecji (po 5,6%), Francji (o 2,0%) i Hiszpanii (o 1,5%)<sup>3</sup>.

Pod koniec 2011 r. gospodarka UE znalazła się w stanie umiarkowanej recesji. Recesja utrzymywała się przez pierwszą połowę 2012 r. gdyż przy zerowej stopie wzrostu PKB w pierwszym kwartale 2012 r., PKB Unii Europejskiej w drugim kwartale tego roku spadło o 0,2%.

Niniejsza część raportu zawiera informacje o sytuacji na rynkach gruntów rolnych w większości państw członkowskich UE oraz w krajach o dużym potencjale produkcyjnym rolnictwa kandydujących do członkostwa w UE lub aspirujących do uzyskania takiego statusu. W poddanych analizie nowych państwach członkowskich UE średnia cena gruntów rolnych po raz pierwszy od ich przystąpienia do UE przekroczyła poziom 1 tys. EUR/ha (tabela 20, diagram 20). Poza Polską, gdzie średnia cena gruntów na rynku prywatnym wyniosła 4 855 EUR/ha a na rynku z udziałem ANR 4 166 EUR/ha, średnie ceny gruntów rolnych w pozostałych nowych państwach członkowskich UE nie przekroczyły poziomu 3 500 EUR/ha. W większości z analizowanych starych państw członkowskich UE średnie ceny gruntów rolnych kształtowały się w przedziale od 10 tys. do 30 tys. EUR/ha. Najwyższe wskaźniki wzrostu średniej ceny gruntów rolnych odnotowano w Estonii (o 84%), Bułgarii (o 31%) i na Litwie (o 28,7%), ale w tych

krajach ceny gruntów rolnych należą nadal do najniższych w Europie. Średnia cena gruntu rolnego w Estonii porównana do ceny gruntu w tym kraju wynoszącej 870 EUR/ha w 2010 r. uległa prawie podwojeniu. Wydaje się, że wzrost tej ceny stanowi w części rezultat zakończenia w tym kraju w 2011 r. okresu przejściowego na nabywanie gruntów rolnych przez obywateli i firmy z innych krajów członkowskich UE. Tym niemniej władze Estonii, podobnie jak ma to miejsce w Czechach, gdzie okres przejściowy uległ zakończeniu w tym samym terminie, nie sygnalizują nadmiernego wykupu gruntów przez cudzoziemców. W starych krajach UE wysokie wskaźniki wzrostu cen osiągnięte zostały w rolnictwie Szwecji (o 26,6%) oraz Belgii (o 24%). Szwecja podobnie jak Francja należy do starych krajów UE o nadal relatywnie niskim poziomie cen gruntów rolnych, natomiast liberalny rynek gruntów rolnych w Belgii podatny jest na wysokie wahania poziomu cen gruntów. W Polsce w przeliczeniu na euro średnia cena gruntu na rynku prywatnym wzrosła o 7,5%, natomiast na rynku z udziałem ANR o 8,9%, co oznacza kontynuację trendu wzrostowego ceny po jej względnym spadku spowodowanym wzrostem wartości euro w 2009 r. Zwraca uwagę stosunkowo wysoki wskaźnik wzrostu ceny w Niemczech (o 13,8%), w tym o 19,4% w nowych krajach związkowych (landach) Niemiec. Pozostałe z analizowanych krajów odnotowały niewielkie przyrosty, a jedynie Hiszpania i Finlandia niewielkie spadki wartości ceny (odpowiednio o 4,4% i 2,6%).

### Stopień liberalizacji rynków gruntów rolnych w krajach UE

Swoboda obrotu kapitałem nie została dotychczas wdrożona w pełni do obrotu gruntami rolnymi we wszystkich krajach członkowskich UE, stąd działanie rynków nieruchomości rolnych regulują w istotnym stopniu krajowe przepisy prawne każdego z państw członkowskich Unii. Najbardziej liberalne przepisy nabywania gruntów rolnych obowiązują w Wielkiej Brytanii, Belgii, Holandii,

Luksemburgu, Włoszech, Grecji, Finlandii, Irlandii i Portugalii, choć również i w tych krajach mają miejsce pewne ograniczenia w nabywaniu gruntów. We Francji, RFN, Austrii, Danii ograniczenia w zakupie gruntów rolnych stosowane są zarówno wobec krajowych jak i zagranicznych nabywców gruntów. Działanie tych przepisów powoduje, że osoby niebędące aktywnymi rolnikami mają ograniczone możliwości zakupu gruntu rolnego. We Francji obrót gruntami kontrolowany jest od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku przez Stowarzyszenia Zagospodarowania i Urządzenia Obszarów Wiejskich (SAFER). Statutowym celem SAFER jest wspieranie rozwoju gospodarstw dających zatrudnienie rodzinie rolnika. W przypadku, gdy transakcja sprzedaży gruntu nie spełnia wymienionego celu SAFER mogą zaproponować sprzedaż lub dzierżawę gruntu innemu użytkownikowi, a nawet zakupić grunty w ramach przysługującego im prawa pierwokupu. W Niemczech transakcje sprzedaży gruntów rolnych zatwierdza organ administracyjny uznający za priorytetową grupę nabywców gruntów aktywnych rolników. Transakcja sprzedaży gruntów rolnych nie może doprowadzić do podziału gospodarstwa sprzedawcy zagrażającego jego zdolności do ekonomicznego przetrwania, jak również cena sprzedaży gruntu nie może różnić się od jego rynkowej wartości. Z kolei przepisy o obrocie nieruchomościami rolnymi w Danii określają szczegółowo warunki, jakie winien spełniać nabywca nieruchomości rolnej, w tym m.in. wymogi zarządzania nieruchomością, posiadania kwalifikacji rolniczych oraz liczby i powierzchni nieruchomości rolnych, które stanowić mogą własność jednej osoby.

W Austrii zgoda na zakup gruntu rolnego zarówno przez obywateli Austrii jak i obcokrajowców wydawana jest przez komisję powoływaną na szczeblu landu i wymaga spełnienia szeregu warunków przez nabywcę gruntu. Odmowa wydania zgody może mieć miejsce wówczas, jeśli

<sup>3</sup> Agricultural Output, Price Indices and Income. Eurostat, September 2012.

Tabela 20.

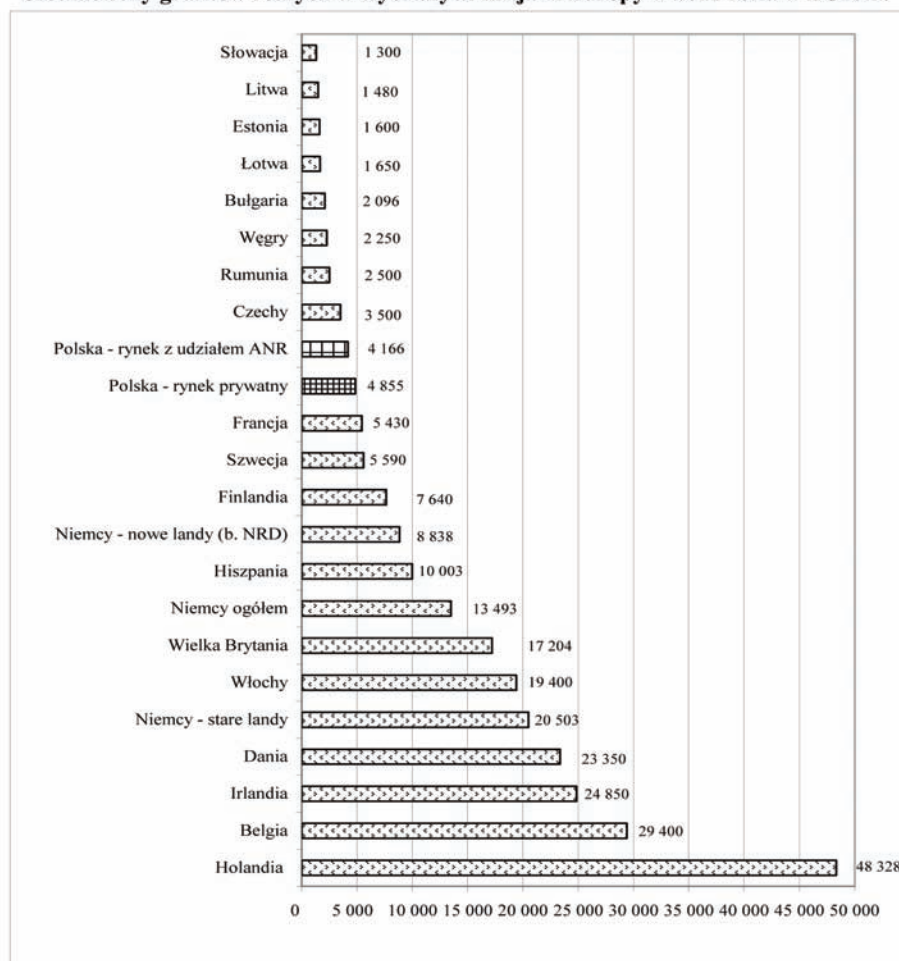
## Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w EUR/ha

Kraj	2007	2008	2009	2010	2011
Belgia	27 000	29 824	25 000	23 700	29 400
Bułgaria	1 180	1 560	1 518	1 600	2 096
Czechy	1 867	2 340	2 520	3 000	3 500
Dania	25 745	26 440	26 850	23 320	23 350
Estonia	777	928	980	870	1 600
Finlandia	6 250	6 250	6 000	7 840	7 640
Francja	4 880	5 170	5 090	5 230	5 430
Hiszpania	11 070	10 974	11 000	10 465	10 003
Holandia	34 969	40 196	47 000	48 000	48 328
Irlandia	49 990	39 191	27 990	23 930	24 850
Litwa	870	1 000	1 025	1 150	1 480
Łotwa	1 135	1 374	900	1 430	1 650
Niemcy ogółem	9 205	9 955	10 908	11 854	13 493
Niemcy - stare landy	16 394	17 175	17 960	18 719	20 503
Niemcy - nowe landy (b. NRD)	4 134	4 973	5 943	7 405	8 838
Rumunia	1 250	1 300	2 000	2 300	2 500
Słowacja	1 121	1 328	1 350	1 210	1 300
Szwecja	3 957	4 360	4 320	4 415	5 590
Węgry	1 820	2 500	1 639	2 090	2 250
Włochy	17 000	16 210	18 000	18 500	19 400
Wielka Brytania	11 965	14 413	15 394	16 740	17 204
Polska - rynek prywatny	3 199	4 379	3 945	4 515	4 855
Polska - rynek z udziałem ANR	2 583	3 566	3 451	3 825	4 166

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

Diagram 20.

## Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w 2011 roku w EUR/ha



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

np. komisja uzna, że zakupiony grunt utraci swoje rolnicze przeznaczenia, nabywca nie ma koniecznych kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego, zakup doprowadzi do znacznego powiększenia posiadłości nabywcy lub koliduje z interesem publicznym.

Niektóre z regulacji prawnych zbliżone do rozwiązań stosowanych w legislacji Francji, Niemiec, Danii i Austrii zawarto w przepisach prawnych nowych krajów członkowskich UE, w tym także w Polsce. W większości nowych państw UE ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych dotyczą głównie obcokrajowców, w tym obywateli i firm (osób prawnych) z innych państw UE. Zgodnie z układem stowarzyszeniowym począwszy od daty przystąpienia do UE w 2004 r. Czechy, Estonia, Węgry, Litwa, Łotwa i Słowacja mogły przez okres 7 lat, a Polska przez 12 lat, utrzymać okres przejściowy, w trakcie którego obywatele i osoby prawne z innych państw członkowskich UE i Europejskiego Obszaru Gospodarczego muszą ubiegać się o uzyskanie pozwoleń na nabywanie gruntów rolnych w tych krajach. Siedmioletni okres przejściowy obowiązuje również w Rumunii i Bułgarii, które przystąpiły do UE w 2007 r. Malta, Cypr i Słowenia nie występowały o ustanowienie okresu przejściowego. W przypadku Węgier, Litwy, Łotwy i Słowacji okres przejściowy mógł zostać przedłużony o kolejne 3 lata i na wniosek władz wymienionych krajów Komisja Europejska podjęła taką decyzję. Czechy i Estonia mimo posiadania takiej możliwości nie wystąpiły o przedłużenie okresu przejściowego.

Uregulowania prawne dotyczące ograniczeń w nabywaniu i posiadaniu nieruchomości rolnych w nowych państwach członkowskich UE cechują się pewnymi odmiennościami. I tak obywatele innych krajów członkowskich UE mogą już w okresie przejściowym nabywać nieruchomości rolne w Bułgarii i Rumunii bez zezwolenia, ale pod warunkiem osiedlenia w tych krajach i osobistej pracy w gospodarstwie rolnym. Podobne przepisy prawne obowiązują również na Węgrzech, Łotwie, Litwie i Słowacji gdzie wymagane jest, aby przed zakupem cudzoziemiec dzierżawił grunt przez okres co najmniej 3 lat. W Polsce taki okres dzierżawy wynosi

od 3 do 7 lat w zależności od miejsca położenia nieruchomości.

Osoby prawne z krajów UE utworzone i zarejestrowane zgodnie z prawem krajowym w Bułgarii, Rumunii i Słowacji mogą nabywać grunty rolne w tych krajach niezależnie od wielkości zagranicznego udziału w kapitale firmy. Na Łotwie zagraniczna osoba prawna nie może mieć większościowego udziału w kapitale firmy. W Polsce osoba prawna nabywająca grunt rolny nie może być kontrolowana przez zagranicznego udziałowca. Na Węgrzech osoby prawne (krajowe i zagraniczne) nie mają prawa do posiadania gruntów rolnych, a osoba fizyczna może posiadać maksymalnie do 300 ha powierzchni gruntu. Na Litwie zagraniczna osoba prawna może dokonać zakupu gruntu rolnego, jeśli utworzy swoje przedstawicielstwo lub oddział w tym kraju, a jej dochody z działalności rolniczej wynoszą co najmniej 50% dochodów ogółem.

Zwolennicy wolnego dostępu do rynku gruntów rolnych twierdzą, że liberalna polityka w obrocie gruntami rolnymi przeciwdziała zaniżaniu rynkowych cen gruntów, a sprzedawane grunty trafiają do gospodarstw efektywnych ekonomicznie, co prowadzi do wzrostu konkurencyjności rolnictwa danego kraju. Przeciwnicy liberalizmu uważają z kolei, że wolny obrót gruntami powoduje nadmierny wzrost cen ziemi, przez co uniemożliwia zakup gruntów rodzimym rolnikom i prowadzi do wykupu gruntów przez inwestorów spoza rolnictwa i obcokrajowców.

### **Grunty rolne w Holandii**

Ze średnią ceną gruntu rolnego w wysokości 48 328 EUR/ha w 2011 r. Holandia utrzymała pozycję lidera w europejskim rankingu cen gruntów rolnych<sup>4</sup>. Eksperti holenderskiego Urzędu ds. Zarządu Gruntami i Wodami (DLG) wskazują, że od 2005 r. w Holandii maleje liczba transakcji i areał sprzedanych gruntów. W analizowanym roku sprzedano 20 503 ha a w 2010 r. 21 459 ha, co w obu tych latach stanowiło tylko 1,1% ogólnego areału gruntów rolnych Holandii. Według specjalistów DLG głównym powodem niskiego obrotu gruntami rolnymi w Holandii jest fakt, że każde uszczuplenie bardzo

wysokiej wartości majątku trwałego nagromadzonego w postaci gruntów, budynków i sprzętu technicznego w holenderskich gospodarstwach rolnych pogarsza znacznie relacje właścicieli gospodarstw z instytucjami bankowymi. Kolejnym powodem niskiej sprzedaży gruntów jest ograniczenie zakupu gruntów na cele ochrony środowiska, rekreacji i budowy zbiorników retencyjnych przez instytucje państwowe i samorządowe. W 2011 r. na wymienione cele zakupiono tylko 2 645 ha, tj. o 35% mniej niż w roku 2010. Ogólna sytuacja gospodarstwa kraju nie sprzyja inwestycjom, stąd wyraźnie spadła również liczba i ceny gruntów kupowanych na cele budownictwa miejskiego. W 2010 r. zawarte zostało 1 157 takich transakcji przy średniej cenie 289 tys. EUR/ha, podczas gdy w 2011 r. dokonano 747 transakcji ze średnią ceną gruntu 267 tys. EUR/ha. Również płatności bezpośrednie z funduszy UE zniechęcają do sprzedaży gruntów a w czasie niepewności, co do losów euro posiadanie gruntu rolnego uważane jest za najbezpieczniejszą lokatę kapitału.

### **Rynek gruntów rolnych w Irlandii**

Przykład rynku gruntów rolnych w Irlandii jest szczególnie interesujący z tego względu, że w okresie od przystąpienia tego kraju do UE w 1973 r. zaznaczył się tam najwyższy ze wszystkich krajów Europy wzrost wartości gruntów rolnych. Ich ceny na przetargach publicznych ogłaszanych w połowie minionej dekady przekraczały poziom 60 tys. EUR/ha. Szybki wzrost cen gruntów w tym kraju to rezultat boomu budowlanego i realizowanych inwestycji infrastrukturalnych, które doprowadziły do powstania tzw. bańki popytu na grunty przez nabywców spoza sektora rolnego. Wejście gospodarki Irlandii w fazę recesji ogłoszonej oficjalnie przez rząd w 2008 r. spowodowało spadek popytu na grunty kupowane na cele budownictwa i inwestycje infrastrukturalne a co za tym idzie spadek cen nieruchomości rolnych. W 2010 r. ich średnia cena obniżyła się do najniższego poziomu 23 930 EUR/ha. Niektórzy z irlandzkich analityków rynku gruntów rolnych przewidywali wówczas, że nastąpi ponowny wzrost cen ziemi, w tym zwłaszcza gruntów o korzystnej lo-

<sup>4</sup> Grondprijmsmonitor 2011. Dienst Landelijk Gebied. Utrecht, Juli 2012.

kalizacji. Obecnie można stwierdzić, że przewidywania te zaczynają się sprawdzać, bowiem 2011 rok był pomyslny dla rynku irlandzkich gruntów rolnych. Według raportu agencji konsultingu i handlu nieruchomościami Knight Frank uzupełnionego wynikami badania rynku gruntów rolnych przeprowadzonego na zlecenie irlandzkich czasopism rolniczych *The Irish Farmer's Journal* i *Farming Independent* średnia cena gruntu rolnego w Irlandii w 2011 r. wyniosła 24 850 EUR/ha (o 3,8% więcej niż w 2010 r.). Tym samym przerwany został dotychczasowy czteroletni trend spadku cen gruntów rolnych w tym kraju, a grunty rolne stały się jedynym segmentem irlandzkiego rynku nieruchomości, którego ceny zaczynają wykazywać oznaki wzrostu po krachu irlandzkiej gospodarki w 2008 r. Na wzrost cen gruntów wpłynęła również sytuacja ekonomiczna rolnictwa, gdyż średni dochód irlandzkiego gospodarstwa rolnego osiągnął w 2011 r. 25 tys. euro i był o 30% wyższy niż w roku 2010. Najwięcej, bo prawie o 40%, wzrosły dochody gospodarstw specjalizujących się w produkcji mleka. Rolnicy nie mają również obecnie tak silnej konkurencji, jaką w połowie minionej dekady byli deweloperzy nabywający grunty rolne na cele budownictwa mieszkaniowego i inwestycji komercyjnych. W okresie ogromnego wzrostu cen gruntów niektórzy z rolników zaczęli się ich wyzbywać, natomiast obecnie przeznaczają zgromadzone w ten sposób środki finansowe na zakupy gruntów rolnych. Czynnikiem wzrostu popytu na grunty jest również zapowiedź zniesienia w UE w 2015 r. systemu kwot mlecznych, bowiem warunki naturalne Irlandii zdecydowanie sprzyjają prowadzeniu chowu bydła mlecznego (choć niektórzy z producentów mleka przewidują wówczas spadek cen mleka).

Z 391 nieruchomości rolnych oferowanych do sprzedaży w 2011 r. rozstrzygnięto 161 przetargów a w ich wyniku zmieniło właścicieli 4 tys. ha. Niektóre z gruntów zostały zakupione przez rolników po cenie niższej niż sprzedano je w okresie boomu budowlanego. Wydaje się zatem, że bez ingerencji ustawodawcy rynek realizuje postulat zgłaszany w okresie szczytu cenowego przez irlandzkich rolników, aby grunty rolne trafiały do tych, którzy je uprawiają. W opinii większości agencji handlu

nieruchomościami obecne ceny gruntów rolnych w Irlandii osiągnęły poziom możliwy do prowadzenia opłacalnej produkcji rolnej.

### **Rynek gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii**

Rynek gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii charakteryzuje szeroki stopień otwarcia nie tylko dla aktywnych rolników, lecz również inwestorów spoza rolnictwa oraz osób zakupujących grunty z budynkami mieszkalnymi z chęci prowadzenia „wiejskiego trybu życia.” Analizy agencji handlu nieruchomościami Savills oraz Królewskiego Stowarzyszenia Dyplomowanych Geodetów (RICS) wykazały, że w 2011 r. oferta areału sprzedaży gruntów rolnych kształtowała się na niskich poziomach: 0,5% w Anglii, 0,25% w Szkocji i 0,2% w Walii. Udział brytyjskich rolników w zbiorowości sprzedawców gruntów spadł do 43% (47% w 2010 r.) przy wzroście ich udziału w grupie nabywców gruntów z 56% w 2010 r. do 61% w 2011 r. Niektórzy z brytyjskich analityków rynku gruntów rolnych uważają, że wzrastający udział aktywnych rolników w grupie nabywców gruntów wskazuje, że przewidują oni dalszy wzrost cen gruntów. Rolnicy zaczęli zajmować również miejsca nabywców zakupujących budynki mieszkalne i niewielkie areały gruntów rolnych celem zamieszkania na terenie wiejskim lub rekreacji. W latach 2000-2005 grupa nabywców gruntów rolnych, którzy chcieli zamieszkać na wsi stanowiła 30% wszystkich nabywców, podczas gdy w latach 2010-2011 zmniejszyła się do 25%. Znacząco, bo do 3% spadł udział zagranicznych nabywców gruntów (22% w 2006 r.). Rynek brytyjskich gruntów rolnych zaczęli opuszczać Duńczycy reinwestujący zyski z działalności gospodarczej w rolnictwie Wielkiej Brytanii we własnym kraju. Mimo to zagraniczni inwestorzy uznawani są nadal za obiecującą grupę nabywców gruntów, gdyż w 2011 r. zakupili kilka dużych nieruchomości rolnych. Agencje Knight Frank i Savills informują, że w 2011 r. wśród nabywców brytyjskich gruntów rolnych pojawili się inwestorzy z Chin, choć skala ich zakupów jest niewielka w porównaniu z chińskimi inwestycjami w grunty w Afryce, Ameryce Łacińskiej i USA.

Wzrastający popyt na grunty przy ich niskiej podaży spowodował, że według agencji Knight Frank przeciętna cena niezabudowanego gruntu rolnego wyniosła w 2011 r. w Wielkiej Brytanii 17 204 EUR/ha, to jest o 2,8% więcej niż w 2010 r. Według ekspertów RICS popyt na grunty rolne napędzany jest głównie przez tzw. rolników komercyjnych prowadzących duże, towarowe gospodarstwa rolne, którzy chcą skapitalizować swoje zyski osiągnięte w rezultacie korzystnych cen produktów rolnych. Tendencja ta zdaje się utrzymywać również w 2012 r., ponieważ według RICS średnia cena gruntu niezabudowanego wyniosła w pierwszej połowie 2012 r. 17 382 EUR/ha. Specjaliści agencji Knight Frank obserwują poszerzanie grupy nabywców, którzy z powodu bieżących problemów w strefie euro oraz kryzysów w innych częściach świata upatrują w gruncie bezpieczną lokatę ich środków finansowych. Najbardziej aktywną grupą nabywców są jednak rolnicy, którzy są gotowi zapłacić wysoką cenę za odpowiadający im grunt, dlatego w transakcjach z udziałem rolników padają ceny dochodzące do 30 tys. EUR/ha. Brytyjscy rolnicy wyrażają zarazem obawy o trwałość systemu obecnych subsydiów dla rolnictwa, które według nich są zagrożone przez spodziewaną reformę WPR. Opcja zakupu gruntów wydaje się zatem rozwiązaniem korzystnym, gdyż nawet jeśli po ewentualnym ograniczeniu skali subsydiowania rolnictwa zysk z produkcji rolnej kształtował się będzie poniżej wskaźnika inflacji to wzrost wartości gruntu powinien zrekompensować powstałą stratę.

### **Rynek gruntów rolnych w Niemczech**

Średnia cena gruntu rolnego sprzedanego bez budynków i inwentarza w Niemczech w 2011 r. wyniosła 13 493 EUR/ha i wzrosła w porównaniu do 2010 r. o 13,8%<sup>5</sup>. W wyniku 47 181 transakcji sprzedaży zmieniło właścicieli 114 700 ha gruntów, w tym we wschodnich krajach związkowych (landach) sprzedano 68 950 ha a w landach zachodnich 45 750 ha. Średni areał sprzedanej działki wyniósł 2,43 ha i był nieco niższy niż w 2010 r. Cena gruntu rolnego

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt. Land und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Fachserie 3, Reihe 2.4. Wiesbaden 2012.



w landach wschodnich wyniosła średnio 8 838 EUR/ha (wzrost o 19,4%) stanowiąc 43% wartości średniej ceny w landach zachodnich. Oznacza to postęp w wyrównywaniu się poziomu cen gruntów między zachodnimi i wschodnimi landami Niemiec, ponieważ w 2010 r. średnia cena gruntu rolnego w landach wschodnich wynosiła 33% średniej wartości ceny w landach zachodnich. Spośród landów zachodnich najwyższe średnie ceny gruntów odnotowano w Nadrenii Westfalii (30 488 EUR/ha) i Bawarii (30 064 EUR/ha), najniższe zaś w Kraju Saary (9 274 EUR/ha) i Palatynacie Nadrenii (9 532 EUR/ha). W landach wschodnich najdrożej sprzedawany był grunt w Meklemburgii Pomorzu Przednim (średnia cena 11 789 EUR/ha), najtaniej natomiast w Saksonii (średnio 5 909 EUR/ha).

Rynek gruntów rolnych na terenie wschodnich landów Niemiec bliski jest realiom rynku gruntów rolnych Skarbu Państwa w polskim rolnictwie z uwagi na to, że od 1992 r. proces prywatyzacji państwowych gruntów na terenie byłej NRD realizowany jest przez spółkę wyceny i zarządu gruntami (skrót od niemieckiej nazwy – BVVG). BVVG prywatyzuje państwowe nieruchomości w drodze ich sprzedaży i dzierżawy, rozdysponowuje również mienie Skarbu Państwa w ramach przywracania praw do własności gruntów oraz dokonuje zwrotu mienia jednostkom administracji terenowej. W 2011 r. BVVG sprzedała ogółem 51 700 ha w tym 42 760 ha gruntów rolnych i 5 900 ha lasów. Według stanu na koniec 2011 r. miała nadal w zasobie 315 tys. ha gruntów rolnych, z czego 302 tys. ha stanowiły grunty dzierżawione. Średni czynsz za grunty wydzierżawione od BVVG był najwyższy w Saksonii Anhalt (331 EUR/ha), a najniższy w Saksonii (202 EUR/ha). Wyłączając niewielką liczbę transakcji sprzedaży gruntów po preferencyjnych cenach dla uprawnionej grupy nabywców, średnia cena rynkowa sprzedaży gruntu rolnego przez BVVG w 2011 r. wyniosła 12 640 EUR/ha (w 2010 r. 10 418 EUR/ha). Na rynku sprzedaży ziemi najwyższą średnią cenę osiągnęły nieruchomości w Meklemburgii Pomorzu Przednim (14 989 EUR/ha), zaś najniżej ceniono ziemię w Brandenburgii (8 939 EUR/ha). Plany BVVG na 2012 rok obejmowały sprzedaż 40 tys. ha gruntów rolnych i 16 tys. ha lasów.

## Rynek gruntów rolnych we Francji

W 2011 r. biura notarialne zgłosiły do lokalnych stowarzyszeń SAFER 218 tysięcy transakcji sprzedaży gruntów na obszarach wiejskich Francji, opiewających na powierzchnię 528 tys. ha (8,8% więcej niż w 2010 r.). Ogółem przedmiotem sprzedaży było 341 tys. ha (65%) gruntów ornych i trwałych użytków zielonych, 111 tys. ha (21%) lasów, torfowisk i nieużytków, 18 tys. ha (3%) niezabudowanych terenów rekreacyjnych, 25 tys. ha (5%) nieruchomości z zabudową mieszkalną oraz tereny o areale 33 tys. ha (6%) przewidziane pod zabudowę miejską. Udział sprzedaży gruntów dzierżawionych w ogólnej sprzedaży gruntów ornych i trwałych użytków zielonych wyniósł 52% (178 tys. ha) i tym samym po raz pierwszy w historii działalności SAFER przekroczył wielkość sprzedaży gruntów niedzierżawionych. Według specjalistów SAFER sytuacja ta nie jest zaskoczeniem, ponieważ od wielu dekad rośnie udział gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni użytkowanych gruntów rolnych we Francji i obecnie wynosi już 77%.

Średnia cena gruntu rolnego niedzierżawionego wyniosła 5 430 EUR/ha (o 3,8% więcej niż w 2010 r.) a gruntu wydzierżawianego 3 830 EUR/ha (wzrost o 3,1%). Najdrożej sprzedawano grunty rolne na południu Francji cechującym się niedostatkiem ziemi, przy czym rekord cenowy osiągnięty został na wyspiarskiej Korsyce (26 780 EUR/ha).

Oceniając poziom cen w 2011 r. eksperci Krajowej Federacji SAFER stwierdzili, że wyniki ostatnich dwóch lat dowodzą powrotu trendu wzrostowego cen gruntów rolnych. Powodem tego stanu są prognozy globalnego wzrostu cen żywności oraz przekonanie o bezpiecznej lokacie kapitału zainwestowanego w zakup gruntów rolnych.

Od wielu lat ceny gruntów rolnych we Francji są znacząco niższe od cen gruntów w innych krajach UE o podobnych walorach jakości gleb i klimatu. W opinii niektórych zwolenników liberalizacji rynku gruntów rolnych jest to efekt działalności SAFER, których interwencja w rynkowy mechanizm kształtowania cen gruntów

rolnych doprowadziła do tego, że niskie koszty pozyskania gruntu rolnego we Francji nie wymuszają efektywności produkcji rolnej, przez co Francja traci swoją pozycję konkurencyjną w eksporcie produktów rolno-spożywczych. Nawet rzadko stosowany przez SAFER pierwokup gruntu rolnego oraz przypadki inicjowanych przez SAFER sądowych weryfikacji cen gruntu bywają postrzegane, jako narzędzia interwencji godzące w prawo rozporządzania własnością<sup>6</sup>. Wydaje się jednak, że działalność SAFER nie hamuje procesu koncentracji ziemi we francuskim rolnictwie, w którym od wielu lat ma miejsce proces ubytku gospodarstw rolnych i zatrudnienia w rolnictwie. W 1955 r. we Francji było 2,2 mln gospodarstw rolnych zatrudniających ogółem 6,1 mln osób, podczas gdy do 2010 r. ich liczba spadła do 490 tys. gospodarstw zatrudniających 970 tys. osób<sup>7</sup>.

Prezentując w czerwcu 2012 r. wyniki analizy rynku gruntów rolnych Francji ekspert departamentu studiów Krajowej Federacji SAFER Robert Levesque stwierdził, że obecnie zasadniczym sposobem powiększania arealu gruntów użytkowanych przez francuskie gospodarstwa rolne nie jest nabywanie lecz dzierżawa gruntów. Również wiele ze spółek rolnych koncentruje grunty rolne mając dostęp do rynku ziemi w drodze wykupu udziałów innych, mniejszych spółek.

## Rynki gruntów rolnych Bułgarii i Węgier

Bułgaria była jednym z pierwszych państw Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie już w 1991 r. uchwalono ustawę o własności i użytkowaniu gruntów rolnych, na mocy której rozpoczęto proces przywracania praw własności do gruntów (restytucji). W wyniku przeprowadzenia procesu restytucji posiadaczami 10 mln działek stało się 2 mln obywateli Bułgarii, przy przeciętnej wielkości działki wynoszącej 0,6 ha. We władaniu państwa pozostały tylko grunty rolne użytkowane przez niektóre jednostki państwowe, takie jak: rolnicze instytucje naukowe, szkoły rolnicze, stacje hodowli roślin rolniczych i ogrodniczych itp.

<sup>6</sup> Bernard Mandeville, Marie Soyer, La garantie des droits individuels et les SAFER, Revue de Droit Rural, 389/2011.

<sup>7</sup> Le Marche Immobilier Rural en 2011. Terres d'Europe-Scafr, FNSafer, Paris, Mai 2012.

Bezpośrednio po transformacji własnościowej bułgarskiego rolnictwa nastąpił znaczny spadek produkcji rolnej. Wśród przyczyn tego zjawiska należy wymienić brak kapitału inwestycyjnego u beneficjentów restytucji, rozdrobnienie gruntów (użytkowanych uprzednio w zwartych arealach przez były państwowe i spółdzielcze kombinaty rolne), utratę niektórych rynków zbytu (głównie rynku byłego ZSRR) i zmniejszenie powierzchni gruntów ze sprawnie działającymi systemami irygacyjnymi. Obecnie bułgarskie rolnictwo odbudowuje swój potencjał produkcyjny i eksportowy głównie w produkcji roślinnej. Na rozwój tego potencjału znaczący wpływ mają dopłaty z funduszy UE i budżetu krajowego kierowane głównie do producentów zbóż, które są uprawiane na ponad połowie powierzchni gruntów ornych.

W 2010 r. przeprowadzono w Bułgarii kolejny spis rolny, którego wyniki porównane do danych poprzedniego spisu rolnego z 2003 r. pokazały obraz zmian w użytkowaniu gruntów rolnych po przywróceniu praw własności. Spis objął 371 tys. gospodarstw, które według zasad UE zakwalifikowane zostały jako prowadzące działalność rolniczą, z czego 358 tys. gospodarstw użytkowało grunty rolne o powierzchni 3 621 tys. ha (13 tys. gospodarstw prowadziło działalność rolniczą bez użytkowania gruntów). Najwięcej, bo 1 756 tys. ha gruntów rolnych (48,5%) użytkowały spółki prawa handlowego i przedsiębiorstwa prowadzące działalność rolniczo-handlową, kolejne 1 224 tys. ha (33,8%) uprawiały osoby fizyczne oraz 641 tys. ha (17,7%) rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Jednocześnie gospodarstwa indywidualne osób fizycznych stanowiły 98% wszystkich gospodarstw rolnych. W efekcie w ich użytkowaniu znajdowało się tylko 33% gruntów rolnych. Dwukrotnie więcej gruntów było w użytkowaniu pozostałych 2% gospodarstw, wśród których zdecydowaną większość stanowiły gospodarstwa zarządzane przez spółki prawa handlowego.

Lata 2003-2010, to okres dynamicznego rozwoju bułgarskich spółek rolnych zarówno pod względem liczby zarejestrowanych spółek (wzrost o 257%), jak i powierzchni użytkowanych przez nie gruntów rolnych (wzrost o 244%). Spółki powiększały swój stan użytkowania gruntów po-

przez ich wydzierżawianie, głównie od byłych członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych, ale i od pozostałych beneficjentów restytucji. Dlatego w tych latach rolnicze spółdzielnie produkcyjne utraciły 45% (528 tys. ha) użytkowanych przez nie gruntów. Jednocześnie prawie o połowę zmniejszyła się liczba gospodarstw prowadzonych przez osoby fizyczne, ale pozytywnym tych zmian był wzrost średniej powierzchni niewielkiego bułgarskiego gospodarstwa indywidualnego (z 1,3 ha w 2003 r. do 3,4 ha w 2010 r.). Większość gruntów posiadanych przez rolników indywidualnych wymaga przeprowadzenia prac komasacyjnych, gdyż średnie bułgarskie gospodarstwo indywidualne składa się przeciętnie z pięciu kawałków gruntu.

Próbą uporania się z problemem rozdrobnienia gruntów jest działalność funduszy inwestycyjnych specjalizujących się w zakupach, a następnie wydzierżawianiu bądź odsprzedaży gruntów rolnych po skomasowaniu drobnych działek gruntu. Za grunty sprzedawane w większych kompleksach, w tym zwłaszcza działki gruntu o powierzchni większej niż 5 ha uzyskuje się wyższe ceny jednostkowe. Najstarszy z takich funduszy ELARG od swojego powstania w 2005 r. zakupił 30 tys. ha gruntów rolnych i ma obecnie w swoim zasobie 23 tys. ha położonych w około 1 tys. miejscowości na terenie Bułgarii. Fundusz dokonał zakupu gruntów po średniej cenie 1 129 EUR/ha. Z reguły fundusz skupuje grunty w klasach jakości 1-5 (w bułgarskiej klasyfikacji wyróżnia się 10 klas jakości gruntów rolnych), które są przydatne do uprawy pszenicy, słonecznika, jęczmienia, kukurydzy i rzepaku. Celem tych działań jest wydzierżawienie lub odsprzedaż gruntów po przeprowadzonej uprzednio komasacji.

Do największych funduszy inwestycyjnych działających na bułgarskim rynku gruntów rolnych należą również; Advance Terrafund posiadający 29 tys. ha gruntów rolnych i Agro Finance z 14 tys. ha. Advance Terrafund zawiera umowy dzierżawy z uznanymi bułgarskimi firmami rolnymi. Zgodnie z planem na rok 2012 r. blisko 90% gruntów funduszu stanowią będą grunty dzierżawione.

Agro Finance skupuje grunty orne, trwałe użytki zielone, sady i winnice

oraz grunty leśne i pod wodami. Fundusz kupuje grunty niezabudowane w klasach jakościowych 1-6 o powierzchni powyżej 1 ha wyposażone w urządzenia irygacyjne z dostępem do dróg dojazdowych. Według danych z marca 2012 r. średnia cena gruntu zakupionego dotychczas przez Agro Finance wyniosła 1 570 EUR/ha.

Średnia cena bułgarskich gruntów rolnych uważana za jedną z najniższych cen gruntów rolnych w Europie wzrosła w latach 2005-2011 z 864 EUR/ha do 2 096 EUR/ha. Eksperti Bułgarskiego Stowarzyszenia Właścicieli Gruntów Rolnych oceniają, że w kolejnych latach będzie ona rosła w tempie 10-20% rocznie z uwagi na wzrost popytu na nieruchomości rolne. W latach 2008-2010 łączna powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych oscylowała wokół arealu 100 tys. ha rocznie, natomiast w 2011 r. 150 tys. ha zmieniło swoich właścicieli w wyniku zawarcia 170 tys. transakcji sprzedaży gruntów rolnych.

Część gruntów państwowych nierozdysponowanych w procesie restytucji pozostaje w zasobie Bułgarskiego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Grunty Funduszu są obecnie wynajmowane i wydzierżawiane, sprzedawane, przekazywane na rzecz uprawnionych instytucji (rolnicze instytuty badawcze i szkoły zawodowe), oddawane na cele infrastrukturalne budowy dróg, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na obszarach wiejskich oraz na wymiany w trakcie realizowanych projektów komasacji gruntów. W ciągu ostatnich 10 lat zasób PFZ zmniejszał się średnio o 10 tys. ha rocznie i w zasobie Funduszu pozostało jeszcze około 200 tys. gruntów rolnych.

Wzrost powierzchni gruntów użytkowanych przez spółki prawa handlowego przy spadku arealu gruntów użytkowanych przez indywidualnych beneficjentów restytucji oraz działalność funduszy inwestycyjnych powoduje, że w bułgarskim rolnictwie następuje proces koncentracji ziemi. Proces ten realizowany jest w zmienionych stosunkach własnościowych, gdzie duże gospodarstwa rolne zarządzane w większości przez spółki prawa handlowego specjalizują się głównie w uprawie zbóż i roślin przemysłowych na gruntach dzierżawionych od członków byłych rolniczych spółdzielni produkcyjnych oraz innych

indywidualnych właścicieli drobnych arealów gruntów rolnych.

Na Węgrzech, podobnie jak miało to miejsce w Bułgarii, w wyniku masowej kolektywizacji indywidualnego rolnictwa na 75% węgierskich gruntów rolnych gospodarowały rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Pozostałe grunty użytkowane były przez sektor rolnictwa państwowego, pracowników państwowych gospodarstw rolnych i członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych (w formie działek przyzagrodowych) oraz właścicieli drobnych działek gruntów użytkowanych jako ogródki przydomowe.

W 1992 r. węgierski parlament uchwalił ustawę o odszkodowaniach, której wdrożenie spowodowało, że 2,6 mln obywateli Węgier zostało właścicielami 5,8 mln ha gruntów rolnych i lasów. O ile osobom mającym uprzednio związki z rolnictwem, w tym zwłaszcza członkom rolniczych spółdzielni produkcyjnych i pracownikom byłych państwowych gospodarstw rolnych udawało się utworzyć własne gospodarstwa rolne to znaczna grupa beneficjentów nadziei gruntów, głównie mieszkańców miast i emerytów, nie sprostała temu zadaniu. Dlatego w dekadzie lat 2000-2010 liczba zarejestrowanych gospodarstw indywidualnych uległa zmniejszeniu z 954 tys. do 566 tys., a obszar użytkowanych przez nie gruntów rolnych zmniejszył się z 3 121 tys. ha do 2 514 tys. ha.

Część gruntów niezagospodarowanych przez beneficjentów restytucji została przez nich wydierzawiona spółkom rolnym, nierozwiązany spółdzielniom produkcyjnym i niektórym z właścicieli nowo utworzonych indywidualnych gospodarstw rolnych. Dlatego spółki prawa handlowego gospodarują na gruntach dzierzawionych prawie w całości od Skarbu Państwa i prywatnych posiadaczy takich gruntów a blisko 30% gruntów użytkowanych przez rolników indywidualnych pochodzi również z dzierzawy.

Celem przeciwdziałania odłogowaniu gruntów rolnych i wspierania rozwoju rodzinnych gospodarstw rolnych w 2002 r. na Węgrzech rozpoczęła działalność organizacja zarządzająca państwowym funduszem ziemi (NLFMO). NLFMO ma w swo-

im zasobie państwowe grunty rolne, lasy oraz inne grunty nierozdysponowane w procesie prywatyzacji. Ponadto NLFMO skupuje prywatne grunty rolne mając prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży gruntów przez osoby rezygnujące z prowadzenia działalności rolniczej. Dominującą formą zagospodarowania tych gruntów są dzierzawy i zarządce kontrakty menadżerskie. Priorytetowymi grupami dzierżawców są właściciele gospodarstw indywidualnych wyspecjalizowanych w produkcji zwierzęcej, młodzi rolnicy oraz osoby podejmujące się prowadzenia produkcji o wysokiej wartości dodanej.

O ile w Polsce, wschodnich landach Niemiec oraz innych nowych państwach UE (Litwa, Czechy, Bułgaria) zasób gruntów rolnych Skarbu Państwa ulega systematycznemu zmniejszeniu, to zasób gruntów NLFMO w latach 2002-2011 zwiększył się z 1 291 tys. ha do 1 900 tys. ha. W opinii ekspertów węgierskiej izby rolniczej oraz federacji spółdzielni rolniczych i producentów rolnych jedną z istotnych przyczyn niskiego popytu na grunty rolne na Węgrzech była likwidacja dużych spółdzielczych i państwowych gospodarstw rolnych bez stworzenia niezbędnych warunków dla rozwoju prywatnych gospodarstw rolnych i systemu wsparcia krajowych producentów żywności. Wynikiem tego było przerwanie kanałów zaopatrzenia w żywność pochodzenia krajowego i utrata przez węgierskich producentów około 30% krajowego rynku produktów żywnościowych wypełnionego przez żywność importowaną przez ponadnarodowe sieci handlowe.

Porównanie doświadczeń Bułgarii i Węgier wskazuje, że upowszechnienie dzierzawy gruntów rolnych jest czynnikiem łagodzącym szok transformacji własnościowej w rolnictwie. Tezę tę uzasadniają również przykłady innych państw naszego regionu (Łotwa, Litwa), gdzie przeprowadzenie procesu restytucji polegające na powszechnym nadziale gruntów dla beneficjentów restytucji, z których wielu nie posiadało środków na uruchomienie własnej produkcji rolnej, kwalifikacji rolniczych, bądź determinacji do utworzenia własnych gospodarstw rolnych doprowadziło do zjawiska odłogowania gruntów. Także w Polsce w początkowym kilkuletnim okresie zagospodarowania

nieruchomości rolnych Skarbu Państwa z uwagi na brak kapitału inwestycyjnego w rolnictwie i systemu wsparcia nabywania gruntów przez indywidualnych rolników, dominującym sposobem zagospodarowania tych ziem była dzierzawa.

### **Sytuacja rolnictwa i cechy rynku ziemi w państwach kandydujących lub aspirujących do UE**

#### **Turcja**

Turcja podpisała z UE (wówczas EWG) układ o stowarzyszeniu już w 1963 r., ale jej wniosek o przyjęcie do EWG złożony w 1987 r. został odrzucony i dopiero w 1999 r. kraj ten uzyskał oficjalny status kandydata do UE. Po akcesji Turcja wniosłaby do UE najwięcej ze wszystkich dotychczasowych krajów członkowskich, bo aż 39 mln ha użytków rolnych i około 3 mln drobnych gospodarstw rolnych. Tym samym zostały sklasyfikowane na drugim miejscu, które dotychczas zajmuje Polska (po Rumunii) w rankingu według liczebności gospodarstw rolnych wśród państw członkowskich UE. Podobieństwo do Polski dotyczy też relatywnie dużej liczby osób związanych z rolnictwem, bowiem w przypadku Turcji znajduje tam zatrudnienie 25% ludności zawodowo czynnej. Średnie tureckie gospodarstwo rolne obejmuje 6,1 ha gruntów ornych podzielonych na kilka parcel, ale na najbardziej urodzajnych, nadbrzeżnych równinach Morza Egejskiego i Morza Śródziemnego funkcjonują już nowoczesne, wyposażone w urządzenia nawadniające gospodarstwa wyspecjalizowane w produkcji owoców. Na tych obszarach gospodarstwa o areale 5 ha produkują i osiągają dochody takie jak gospodarstwa o powierzchni 20 ha na półsuchym, centralnym płaskowyżu Anatolii.

Turcja należy do grupy głównych, światowych producentów pomidorów oraz bardzo szerokiej palety owoców (cytrusy, winogrona, figi, oliwki, brzoskwinie, morele, wiśnie, truskawki, jabłka), czosnku, orzechów włoskich, pistacjowych i laskowych, orientalnych typów tytoni oraz bawełny. Produkcję zbóż (około 35 mln ton rocznie), głównie pszenicy i jęczmienia wspiera system skupu interwencyjnego oraz subsydiów do nawozów i paliwa rolniczego. Pro-

dukcja zwierzęca stanowi nieco ponad 30% wartości produkcji globalnej rolnictwa. W strukturze spożycia przeważa mięso drobiowe i ryby z uwagi na wysokie ceny, małą podaż i niską jakość czerwonego mięsa wołowego. Chów bydła prowadzony jest w większości przez drobne gospodarstwa przy wypasie na mało wydajnych wspólnych pastwiskach. Władze podejmują działania na rzecz poprawy stanu krajowej hodowli bydła poprzez kontrolę cen pasz oraz bezcłowy import materiału zarodowego. Celem poprawy warunków produkcji rolniczej Turcja finalizuje obecnie, niemający odpowiednika w żadnym z innych krajów UE-27 ambitny plan komasacji 2,5 mln ha gruntów rolnych w powiązaniu z budową systemów nawadniających i sieci dróg.

Na obszar UE trafia 50% ogółu tureckiego eksportu, a o dodatnim bilansie Turcji w wymianie handlowej produktami rolno-spożywczymi z UE-27 decydują głównie wpływy z eksportu owoców i warzyw oraz przetworów owocowo-warzywnych, orzechów, cukru i przetworów cukierniczych oraz tytoniu i wyrobów tytoniowych. Zgodnie z unią celną Turcja-UE z 1996 r., liberalizacja obrotów produktami rolno-spożywczymi między Turcją, a UE ma charakter asymetryczny. W związku z tym około 70% eksportu rolnego Turcji do UE nie jest obciążona cłami wwozowymi, natomiast Turcja stosuje niewielki zakres preferencji dla towarów rolnych importowanych z UE. Turcja ma również dodatnie bilanse w handlu produktami rolno-spożywczymi z krajami basenu Morza Śródziemnego i Zatoki Perskiej.

Tureckie przepisy prawne określające warunki nabywania nieruchomości przez podmioty zagraniczne zawierają klauzulę wzajemnych przywilejów dla podmiotów tureckich w kraju zagranicznego nabywcy nieruchomości. Ograniczenie powierzchniowe areалу nabywanego gruntu przez podmiot zagraniczny (do 2,5 ha) znacznie obniża racjonalną celowość jego zakupu na potrzeby produkcji rolnej. Kwestia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców jest trudnym obszarem negocjacji Turcji z UE. Nawiazując do doświadczeń krajów członkowskich, które przystąpiły do UE w 2004 r., można przypuszczać, że wraz z przy-

stąpieniem Turcji od UE wprowadzony zostanie okres przejściowy na nabywanie nieruchomości rolnych przez podmioty zagraniczne z innych państw UE.

Tureckie przepisy prawne dopuszczają zawieranie umów dzierżawy nieruchomości rolnych. W przypadku gruntów prywatnych przepisy nie określają maksymalnego okresu trwania umowy, natomiast czasokres umowy dzierżawy nieruchomości państwowej wynosi 10 lat, komunalnej 25 lat, a nieruchomości dzierżawionej na cele turystyczne 49 lat. Dzierżawcy nie przysługują prawo pierwokupu, a na poddzierżawę lub oddanie w użytkowanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej wymagana jest zgoda właściciela. Podstawowe przepisy prawne dotyczące dzierżaw zawarte są w ustawie o dzierżawie nieruchomości, ustawie o zamówieniach publicznych i kodeksie cywilnym.

Znaczna powierzchnia gruntów rolnych i warunki klimatyczne sprzyjające produkcji zbóż, warzyw i owoców rokujących duże możliwości eksportowe, tania siła robocza i dobrze rozwinięty przemysł rolno-spożywczy, to ważne atuty gospodarki rolnożywnościowej Turcji. Słabością jej rolnictwa jest duża liczba małych gospodarstw rolnych o rozdrobnionych gruntach, niegenerujących wystarczających dochodów, stąd ich przetrwanie uzależnione jest wysokim stopniu od subsydiów budżetowych.

### *Ukraina*

Mimo wielokrotnych zapowiedzi ukraiński parlament nie uchwalił przekazanej pod jego obrady w listopadzie 2011 r. ustawy „O rynku ziemi”. Z tego powodu w grudniu 2011 r. na Ukrainie weszła w życie ustawa o utrzymaniu zakazu (moratorium) kupna/sprzedaży gruntów o przeznaczeniu rolnym. Według przepisów tej ustawy obrót gruntami o przeznaczeniu rolnym może być dozwolony po uchwaleniu ustawy „O rynku ziemi”, ale nie wcześniej niż od 1 stycznia 2013 r. Drugi warunek zniesienia moratorium, jakim było przyjęcie przez parlament ustawy „O państwowym katastrze ziemi” został już spełniony, gdyż została ona już uchwalona w lipcu 2011 r. Istnieje jednak możliwość dalszego

przedłużenia moratorium poza rok 2013, ze względu na wciąż trwające prace nad ustawą „O rynku ziemi”.

Do projektu ustawy „O rynku ziemi” zgłoszono ogromną liczbę, bo aż 4 tys. uwag, a służby prawne parlamentu stwierdziły, że projekt zawiera zapisy sprzeczne z Konstytucją Ukrainy. Równocześnie w związku z krytyką założeń projektu dotyczących dzierżawy ziemi rolnej, grupa robocza parlamentu rozpoczęła prace nad drugim projektem ustawy regulującym wyłącznie kwestie dzierżawy ziemi.

Projekt ustawy „O rynku ziemi” przewiduje, że prawo nabywania gruntów w celu prowadzenia rolniczej działalności gospodarczej posiadać będą obywatele Ukrainy, organy państwa i samorządu terytorialnego oraz państwowy bank ziemi. Maksymalna powierzchnia gruntów rolnych, jaką może posiadać osoba fizyczna wyniesie 100 ha. W razie przekroczenia tej powierzchni w drodze spadkobrania właściciel gruntu zobowiązany będzie do odsprzedania ponadnormatywnej powierzchni w ciągu jednego roku. Zakazane ma być wnoszenie praw do gruntów rolnych do kapitału założycielskiego podmiotów gospodarczych. Przeniesienie prawa własności gruntu w ciągu trzech lat od daty jego nabycia obciążone będzie podatkiem w wysokości 100% określonej przepisami normatywnej ceny gruntu. Powyższy przepis nie będzie miał zastosowania w przypadkach przeniesienia prawa własności w razie realizacji projektów komasacji i wymiany gruntów. Obcokrajowcy oraz podmioty gospodarcze z kapitałem zagranicznym nie będą mieli prawa własności gruntów o przeznaczeniu rolnym, mogą natomiast dzierżawić takie grunty na okres do 50 lat. W przypadku spadkobrania gruntów rolnych podmioty zagraniczne, podobnie jak osoby nieposiadające ukraińskiego obywatelstwa, zobowiązane będą do ich sprzedaży w ciągu roku od momentu uzyskania praw własności do gruntów. Obcokrajowcy oraz podmioty gospodarcze (osoby prawne) z kapitałem zagranicznym nie będą mogli również ustanawiać zobowiązań (np. zastawu) na gruntach rolnych.

Niepokój wśród menadżerów holdingów rolnych, które są obecnie głównymi producentami ukraińskich zbóż i roślin przemysłowych wywołał

zapis o zakazie kupowania gruntów rolnych przez osoby prawne zarejestrowane na Ukrainie. Stowarzyszenie Ukraińskich Klubów Agrobiznesu obawia się, że zrealizowanie na Ukrainie na wzór rolnictwa w niektórych krajach UE modelu drobnotowarowych gospodarstw rolnych doprowadzi do utraty konkurencyjności ukraińskiego rolnictwa. Ukraińskie rolnictwo nie otrzymuje bowiem takiego wsparcia ze środków publicznych, jak rolnictwa krajów członkowskich UE.

Według informacji medialnych projekt ustawy o dzierżawie gruntów rolnych przewiduje, że maksymalna powierzchnia gruntów rolnych, którą będzie mógł dzierżawić jeden podmiot gospodarczy (osoba prawna) nie może przekroczyć 10% łącznej powierzchni gruntów rolnych w danym rejonie i nie więcej niż 50 tys. ha na całej Ukrainie. Priorytet w dostępie do dzierżawy gruntów rolnych będą mieli obywatele Ukrainy, którzy prowadzą gospodarstwo rolne przez okres co najmniej 5 lat lub są tzw. młodymi profesjonalistami posiadającymi wykształcenie rolnicze i zamierzają dzierżawić grunty celem utworzenia indywidualnego gospodarstwa rolnego.

Z uwagi na spodziewany brak możliwości zakupu gruntów rolnych przez krajowe i zagraniczne osoby prawne jedyną opcją pozyskania przez te podmioty gruntów rolnych pozostanie dzierżawa. Gdyby tak się stało, to zniesienie moratorium w zasadzie nie powinno zmienić obecnej sytuacji dzierżawców gospodarujących na dużych arealach gruntów rolnych na Ukrainie. Niektórzy z ukraińskich ekspertów nie podzielają jednak tego poglądu i przewidują, że wprowadzenie obrotu gruntami rolnymi spowoduje ograniczenie pewności przedłużania umów dzierżawy, dostęp do dzierżawy zależeć będzie w dużym stopniu od relacji potencjalnego dzierżawcy z lokalnymi władzami, wzrosną też koszty czynszu dzierżawnego państwowych gruntów z uwagi na wzrost normatywnej ceny gruntów stanowiącej podstawę do obliczania czynszu. Negatywnym skutkiem utrzymywania moratorium jest czarny rynek handlu gruntami rolnymi. Według ocen Państwowego Komitetu Zasobów Ziemi Ukrainy w ciągu ostatniej dekady w nieformalny sposób zmieniło właścicieli 20% ukraińskich gruntów rolnych.

Od kilku lat analitycy europejskiego rynku gruntów rolnych z uwagą obserwują rozwój sytuacji na rynkach gruntów rolnych w krajach o wysokim potencjale rolnictwa, kandydujących do członkostwa w UE lub aspirujących do uzyskania takiego statusu. Do pierwszej z grupy wymienionych krajów zalicza się przede wszystkim Turcję, do drugiej zaś Ukrainę. Jeśli w przyszłości Turcja stanie się członkiem UE to z racji 39 mln ha użytków rolnych i 75 mln mieszkańców będzie miała istotny wpływ na sytuację w całej Unii Europejskiej. Także Ukraina z arealem 42 mln ha urodzajnych gruntów rolnych wzbudza bardzo duże zainteresowanie inwestorów zagranicznych. Istotnym problemem na Ukrainie jest coroczne ponawianie przez parlament tego kraju moratorium na obrót gruntami rolnymi. Trudności z uchwaleniem stosownej ustawy w tej sprawie powodują, że coraz trudniej określić horyzont czasowy zniesienia moratorium.

#### **Rolnictwo UE a kryzys w strefie euro**

Od dłuższego czasu do wiadomości opinii publicznej przekazywane są informacje o tzw. drugiej fali kryzysu w strefie euro. Wśród krajów znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji gospodarczej wymieniana jest Irlandia, Hiszpania, Grecja, Włochy i Portugalia. Najbardziej dotkliwym społecznie przejawem kryzysu w tych krajach jest bezrobocie, w szczególności wśród ludzi młodych, którzy chcą podjąć pierwszą pracę w zawodzie. Rolnictwo wymienionych krajów zatrudnia relatywnie niewielki odsetek ludności zawodowo czynnej, stąd bezrobocie widoczne jest zwłaszcza wśród mieszkańców miast. Konsekwencją bezrobocia jest jednak spadek popytu wewnętrznego i istnieje realna możliwość przeniesienia kryzysu na rolnictwa wymienionych krajów.

Rozpatrywane kraje różnią się wielkością powierzchni gruntów rolnych i zatrudnieniem w sektorze rolnym. Największym arealem powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo dysponują Hiszpania (23,8 mln ha) i Włochy (13 mln ha). Powierzchnia gruntów użytkowanych rolniczo w Irlandii, Grecji i Portugalii wynosi odpowiednio: 4,2 mln ha, 3,8 mln ha i 3,7 mln ha. Udział zatrud-

nionych w rolnictwie, leśnictwie i rybołówstwie w ogólnej liczbie zatrudnionych wynosi 9,2% w Grecji, 8,8% w Portugalii, 4,3% w Irlandii, 3,8% w Hiszpanii i 3,4% we Włoszech.

Według informacji Komisji Europejskiej ceny na produkty rolne sprzedawane przez rolników w 2011 r. wzrosły w Irlandii o 13,5%, we Włoszech o 7,7%, w Hiszpanii o 1,8%, w Grecji o 0,8%, natomiast w Portugalii spadły o 1%. Z uwagi na równoległy wzrost cen środków do produkcji rolnej oraz innych obciążeń w rolnictwie w 2011 r. wartość dochodu rolniczego przeliczona na osobę pełnozatrudnioną w gospodarstwie rolnym w Portugalii spadła o 10,3% w Grecji o 5,6% a w Hiszpanii o 1,5%. Wzrost wartości dochodu przeliczonego na osobę pełnozatrudnioną zarejestrowano w Irlandii (o 27,5%) i we Włoszech (o 11,0%), przy czym w Irlandii był to już drugi kolejny rok wzrostu dochodu (o 17,8% w 2010 r.). Oceniając sytuację ekonomiczną rolnictwa analizowanych krajów w latach 2010-2011 można zatem stwierdzić, że tylko rolnictwa Irlandii i Włoch wykazują oznaki odporności na skutki kryzysu.

W ostatnich dekadach XX wieku z obszarów wiejskich Hiszpanii, Grecji i Portugalii następował odpływ ludności przenoszącej się do miast lub emigrującej za granicę. Kraje te dysponują obecnie znacznymi arealami odłogowanych gruntów rolnych, bowiem znaczny areal opuszczonych gruntów nie został przejęty przez następców, sprzedany lub wydzierżawiony przez ich właścicieli. Obecnie w tych krajach rolnictwo staje się przedmiotem zainteresowania osób zagrożonych bezrobociem.

Wyniki badań przeprowadzonych na zlecenie greckiego ministerstwa rolnictwa wykazały, że 68% uczestników badania – mieszkańców aglomeracji Aten i Salonik rozważa zamieszkanie na wsi z powodu bezrobocia i wysokich kosztów utrzymania w mieście. Około 75% spośród tych, którzy chcą się przeprowadzić na wieś, to osoby w wieku poniżej 44 lat, z których wiele ma jeszcze rodziców i krewnych na wsi. Połowa respondentów zamierza podjąć działalność gospodarczą w podstawowej produkcji rolniczej, tj. uprawie roślin i chowie zwierząt. Z pozostałych

chętnych do zamieszkania na wsi 30% zamierza zająć się agroturystyką i cateringiem, 10% produkcją energii odnawialnej, a pozostałe 10% widzi swoją szansę w podjęciu pracy w szkolnictwie na obszarach wiejskich. Odpowiadając na zapotrzebowanie chętnych do podjęcia działalności gospodarczej w rolnictwie, w tym także osób bezrobotnych, grecka agencja rolna odpowiedzialna za dystrybucję subsydiów w ramach wspólnej polityki rolnej UE rozpoczęła akcję sprzedaży i wydzierżawiania odłogowanych państwowych gruntów rolnych. Agencja przyjęła dotychczas 4 tys. wniosków osób zainteresowanych zakupem i dzierżawą gruntów, ale zamierza wydzierżawić lub sprzedać grunty dla 10 tys. osób.

W Portugalii, gdzie podobnie jak w sąsiadującej Hiszpanii, od kilkunastu lat ubywało ludności na terenach wiejskich ministerstwo rolnictwa rozpoczęło akcję wydzierżawiania gruntów, które nie zostały zagospodarowane podczas reformy rolnej przeprowadzonej w latach 1974-1975. Akcja dzierżawy gruntów adresowana jest szczególnie do osób, które nie ukończyły 40 roku życia oraz przedsiębiorców, którzy podejmą się prowadzenia działalności gospodarczej w rolnictwie. Rząd portugalski zamierza również wystąpić z inicjatywą uchwalenia przepisów o przejmowaniu do Skarbu Państwa tych gruntów, które nie były uprawiane przez okres co najmniej 10 lat, a następnie ich odsprzedaży.

Niektóre z portugalskich gmin rozpoczęły również akcję nieodpłatnego przekazywania niezagospodarowanych gruntów rolnych, w celu stworzenia możliwości pracy dla osób zagrożonych bezrobociem. Przekazywanie gruntów przez gminy rozpowszechnia się w regionach północnej i południowej Portugalii.

Samorządowcy próbują przede wszystkim zachęcić młodzież do osiedlenia się na prowincji. Szansę otrzymania gruntu ma każdy, kto przedstawi dobry pomysł na jej zagospodarowanie. Według danych organizacji Novos Povoadores wspierającej osadnictwo na wsi zainteresowanie akcją wyraziło prawie tysiąc portugalskich rodzin.

W sąsiadującym z Portugalią hiszpańskim okręgu autonomicznym Galicji przywracanie działalności rolniczej i leśnej na obszarach wiejskich tego okręgu uznano za działanie w stanie wyższej konieczności, stąd parlament okręgu uchwalił w 2007 r. ustawę o banku ziemi. Bank gromadzi grunty, wobec których w toku postępowania administracyjnego nie zidentyfikowano właściciela oraz grunty przekazane mu w formie darowizny przez rząd okręgu, instytucje i rolników, którzy przeszli na wcześniejsze emerytury. Bank kupuje też grunty rolne w ramach posiadanego przez niego prawa pierwokupu. Grunty banku są sprzedawane lub wydzierżawiane w drodze przetargów ograniczonych lub przetargów ofert. Uczestniczący w przetargu składają zobowiązanie, że przejęty przez nich grunt będzie wykorzystany na cele rolne.

Sytuacja ekonomiczna rolnictwa UE w 2011 r. oddziaływała pozytywnie na rynki gruntów rolnych państw Wspólnoty, gdyż w zdecydowanej większości państw UE widoczną była kontynuacja wzrostu bądź powrót trendu wzrostowego cen gruntów rolnych. Był to zarazem kolejny rok wyrównywania poziomu cen gruntów w krajach UE, gdyż tempo ich wzrostu było szczególnie wysokie w krajach o relatywnie niższych poziomach cen. Poziom średniej ceny gruntów rolnych w Polsce zarówno na rynku prywatnym, jak i z udziałem ANR, sytuuje nasz kraj

na pozycji lidera wśród nowych państw członkowskich UE.

W krajach o dużym stopniu liberalizacji rynku gruntów rolnych na wzrost ich cen wpływał zwiększony popyt zarówno ze strony aktywnych rolników, jak również krajowych inwestorów spoza sektora rolnego. W rezultacie zwiększonego ryzyka inwestycyjnego na rynkach kapitałowych zakup gruntów rolnych postrzegany był również, jako bezpieczna lokata kapitału. Z wyjątkiem niewielu krajów wzrostowi popytu na grunty nie odpowiadał ekwiwalentny wzrost podaży, co prowadziło do wzrostu cen gruntów.

Porównanie poziomu cen gruntów rolnych w krajach UE w okresie wielolecia dowodzi, że liberalizacja obrotu gruntami rolnymi rozumiana jako większy zakres dostępu do rynku gruntów rolnych, w tym nabywców spoza rolnictwa i obcokrajowców, prowadzi zwykle do szybszego wzrostu cen gruntów. W krajach o dużej otwartości rynku gruntów rolnych występują większe wahania poziomu ich cen w poszczególnych latach i ma niekiedy miejsce powstawanie baniek popytu wywołanych czynnikami zewnętrznymi, niezależnymi od bieżącej sytuacji ekonomicznej rolnictwa danego kraju. Spektakularnym przykładem powstania w okresie ostatniej dekady baniki popytu na rynku nieruchomości rolnych było rolnictwo Irlandii. O ile przypadki ekstremalnie wysokiego tempa wzrostu cen gruntów rolnych spotykają się z krytyczną oceną rolników, to umiarkowany wzrost cen, a zwłaszcza powroty trendu wzrostowego cen gruntów rolnych oceniane są bardzo pozytywnie, gdyż oznaczają przerwanie procesu deprecjacji majątku trwałego gospodarstw rolnych i umacniają pozycję rolników w staraniach o pozyskanie kredytów na modernizację gospodarstw.

***W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:***

1. Popyt na żywność (14) • marzec 2013,
2. Rynek środków produkcji dla rolnictwa (40) • marzec 2013,
3. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (37) • marzec 2013,
4. Rynek pasz (33) • kwiecień 2013,
5. Rynek mleka (44) • kwiecień 2013,
6. Rynek ryb (19) • kwiecień 2013,
7. Rynek zbóż (44) • maj 2013,
8. Rynek drobiu i jaj (43) • maj 2013,
9. Rynek mięsa (44) • maj 2013,
10. Rynek rzepaku (43) • czerwiec 2013,
11. Rynek cukru (40) • czerwiec 2013,
12. Rynek owoców i warzyw (42) • czerwiec 2013,
13. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (38) • wrzesień 2013,
14. Rynek mleka (45) • wrzesień 2013.

# 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](mailto: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](mailto:dw@ierigz.waw.pl)    <http://www.ierigz.waw.pl>