



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI



RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**ANALIZY
RYNKOWE**



PAŹDZIERNIK 2006

Spis treści

REASUMPCJA

- I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE
- II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE – *A. Sikorska*
 - 2.1. Uwarunkowania prawne
 - 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne
 - 2.3. Uwarunkowania społeczne
- III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
- IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH
 - 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami – *A. Sikorska*
 - 4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
 - 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią – *A. Sikorska*
- V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ
 - 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim – *A. Sikorska*
 - 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
- VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH
 - 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – *A. Sikorska*
 - 6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
 - 6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
- VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM – *T. Zagórski, T. Ciodyk*
 - 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. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W KRAJACH EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ – *A. Zadura*

Przy publikowaniu fragmentów raportu 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.: (0·prefiks·22) 50-54-495

mgr Tomasz Ciodyk

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 635-80-09 wew. 406

mgr inż Tomasz Zagórski

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 635-80-09 wew. 408

dr Andrzej Zadura

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
Tel.: (0·prefiks·22) 860-65-45

mgr inż. Bogdan Buks

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB •
Tel.: (0·prefiks·22) 50-54-545

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 17.10.2006 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Jan Małkowski, Bożena Nowicka, Roman Urban (wiceprzewodniczący),
Zdzisława Wiśniowska-Antonik, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie w październiku 2007 r.

Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 6 w temacie
„Zróżnicowanie regionalne w rozwoju rolnictwa oraz jego wpływ na problemy
ekonomiczne i społeczne obszarów wiejskich”

Programu Wieloletniego IERiGŻ-PIB

nt.

„Ekonomiczne i społeczne uwarunkowania rozwoju polskiej gospodarki żywnościowej
po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej”

REASUMPCJA

W roku 2005 roku na rynek ziemi rolniczej jeszcze silniej niż w latach wcześniejszych oddziaływał wzrastający popyt na ziemię. Objęcie polskiego rolnictwa wspólną polityką rolną UE, a zwłaszcza uruchomienie bezpośrednich dopłat gruntowych i poprawa koniunktury w rolnictwie przyczyniły się do zwiększenia zainteresowania powiększaniem areалу upraw, a posiadanie nieruchomości rolnej obok atrakcyjności lokaty kapitałowej w szerszym stopniu niż w latach wcześniejszych znajdowało motywacje produkcyjne. Wymienione uwarunkowania przyczyniły się przede wszystkim do wzrostu cen ziemi, ponieważ liczba zawieranych transakcji była ograniczona skalą podaży. W konsekwencji zmiany jakie zaszły w 2005 roku na rynku ziemi rolniczej w niewielkim stopniu dotyczyły liczby zawieranych transakcji. Ogólna ilość aktów notarialnych dotyczących umów kupna-sprzedaży ziemi wyniosła 76,4 tys. tj., o 0,2 tys. więcej niż w roku 2004. Zwiększenie liczby transakcji gruntowych dotyczyło wyłącznie obrotu międzysąsiedzkiego, natomiast ich wielkość z udziałem osób prawnych uległa widocznemu zmniejszeniu.

W 2005 roku w stosunku do roku 2004 o 5,4% powiększyła się liczba umów kupna-sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym. W liczbach absolutnych było to o 3,2 tys. umów notarialnych więcej niż poprzednio, ale w odniesieniu do ogółu gospodarstw indywidualnych, których ilość jest określana na około 1851 tys. nie stanowiło to szczególnie znaczącej różnicy mogącej mieć istotny wpływ na przyspieszenie tempa przemian agrarnych.

W sprzedaży nieruchomości rolnych przez osoby prawne (Skarb

Państwa lub organ samorządu terytorialnego) w 2005 roku zaznaczyła się odwrotna tendencja niż w obrocie prywatnym. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w tym segmencie rynku ziemi odnotowano 14,2 tys. aktów notarialnych i było to o 17,4% mniej niż w 2004 roku, kiedy zawarto ponad 17 tys. takich umów. Znaczne zmniejszenie, bo aż o 18,4% odnosiło się do transakcji zawieranych z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych (14,1 tys. umów w 2004 r. wobec 11,5 tys. w 2005 r.). W tym przypadku istotnym czynnikiem utrudniającym intensyfikację sprzedaży ziemi było wygaśnięcie planów zagospodarowania przestrzennego, co utrudniało właściwą wycenę ziemi. Innego rodzaju ograniczeniem w sprzedaży ziemi z Zasobu Skarbu Państwa była konieczność zabezpieczenia nieruchomości gruntowych na cele reprivatyzacyjne, co wykluczało z obrotu co najmniej 500 tys. ha.

W 2005 roku średnio w kraju na 1000 gospodarstw przypadały 34 transakcje kupna-sprzedaży ziemi. Podobnie jak w 2004 roku najwięcej takich umów zawarto na terenie województwa pomorskiego. W przeliczeniu na 1000 gospodarstw urzędy notarialne odnotowały tam 58 umów zakupu gruntów rolnych, czyli o 71% więcej niż średnio w kraju. Województwami, które wyróżniały się pod względem dużej liczby transakcji rynkowych w obrocie ziemią rolniczą były województwa zachodnio-pomorskie i kujawsko-pomorskie. Relatywnie największe obroty ziemią pomiędzy rolnikami na wymienionych obszarach wiązać należy przede wszystkim z działalnością Agencji Nieruchomości Rolnych. Aktywność w tym segmencie rynku ziemi oddziałuje również na sytuację podażowo-

-popytową w sektorze prywatnym. Ponadto na wymienionych obszarach usytuowane jest wiele dużych obszarów i silnych ekonomicznie gospodarstw indywidualnych, które są zainteresowane powiększeniem areалу. Dobra koniunktura w rolnictwie nasiliła ten proces, co znalazło odzwierciedlenie w większej niż na pozostałych obszarach liczbie zarejestrowanych umów kupna-sprzedaży gruntów rolnych.

Na przeciwstawnym biegunie pod względem liczby transakcji na rynku ziemi rolniczej znalazły się niektóre z województw południowych, tj. podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie. Na tych terenach liczba zawartych umów kupna-sprzedaży gruntów rolnych była wyjątkowo niska. W województwie podkarpackim na 1000 gospodarstw zawarto ich 19, a w pozostałych dwu regionach 22 i 23. Wymienione obszary wiejskie charakteryzują się szczególnie rozdrobnioną strukturą agrarną, wieloletnim rozpowszechnieniem zarobkowania wśród mieszkańców wsi oraz dużym udziałem gospodarstw bez produkcji rolniczej. W tych regionach Polski większość zmian własności ziemi odbywa się w obrocie nierynkowym i częściej niż na innych terenach kraju są to darowizny, spadki i działy rodzinne. Ten tradycyjny stosunek do własności ziemskiej sprzyja petryfikacji struktur rolniczych zwłaszcza w zakresie rozdrobnienia agrarnego.

Najsilniej zaznaczającą się tendencją na rynku ziemi rolniczej w 2005 roku było jej podrożenie. W obrocie sąsiedzkim jej wartość w stosunku do 2004 roku wzrosła średnio o 23,4%. Podobnie jak i w latach ubiegłych, stosunkowo największą dynamiką w zwyżce cen cechowały się

grunty rolne o niskiej klasie bonitacji. Ich wartość rynkowa w porównywanym okresie powiększyła się prawie aż o 40%. Mniejszy wzrost cen odnotowano w stosunku do gruntów o średniej jakości (o 29%) oraz najwyższej jakości (o 22%). Niemal dwukrotnie większy przeciętny wzrost cen ziem słabej jakości niż ziemi o najwyższej klasie bonitacji świadczy o tym, że ciągle aktualne są pozarolnicze motywacje przy zakupie gruntów i popyt w tym zakresie kształtowany jest głównie przez spodziewane korzyści finansowe z tytułu prawa własności (renta kapitałowa, dopłaty bezpośrednie).

Istotny wzrost cen ziemi odnotowano również przy sprzedaży gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. W porównaniu ze średnią ceną z 2004 roku, w 2005 roku ich rynkowa wartość powiększyła się o 19,8% (z 4682 zł za 1 ha UR do 5607 zł).

W dalszym ciągu utrzymywały się różnice pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a osiąganymi na rynku prywatnym. Wynikało to przede wszystkim z odmiennych cech nieruchomości wystawianych do sprzedaży przez Agencję i w obrocie prywatnym (duże powierzchnie, a takie były zazwyczaj działki Zasobu były wyceniane niżej w przeliczeniu na 1 ha niż relatywnie mniejsze obszary działki zbywane w obrocie prywatnym). Istotne znaczenie miała również skala nierównowagi popyto-podażowej, która silniej zaznaczała się na terenach Polski centralnej i południowej, gdzie prawie nie było ziem Zasobu niż na obszarach północnym i zachodnim, na których zwiększony popyt na ziemię był łagodzony poprzez działalność Agencji Nieruchomości Rolnej.

Obok transakcji kupna-sprzedaży do rynkowego obrotu ziemią zalicza

się także dzierżawy. W 2005 roku w całej powierzchni ziemi użytkowanej przez indywidualne gospodarstwa rolne obszar gruntów będących w dzierżawie stanowił około 15%. Większość, bo 73% tej powierzchni pochodziło z obrotu międzysąsiedzięckiego. Z badań prowadzonych w IE-RiGŻ-PIB wynika, że ta forma użytkowania gruntów budzi coraz większe zainteresowanie ze strony rolników pragnących wzmocnić siłę ekonomiczną swoich gospodarstw.

W 2005 roku podobnie jak i w latach wcześniejszych odrębne były zasady sprzedaży ziemi rolniczej cudzoziemcom. W badanym okresie nastąpił pewien wzrost powierzchni sprzedanej cudzoziemcom (352 ha wobec 130 ha w 2004 roku) jednak w dalszym ciągu były to stosunkowo niewielkie obszary, które obejmowały za cały okres 1990–2005 około 0,3% powierzchni kraju.

The Report has been elaborated within the Task No 6: “Regional Differences in Agricultural Development and their Impact on Socio-economic Problems in Rural Areas” of Long Term Research Programme of the IAFE on “Social and Economic Factors of the Development of Polish Food Economy after the Enlargement.”

SUMMARY

The Report has been elaborated with the Polish land market in 2005 was featured with growing demand. Reflecting implementation of the CAP (in particular direct payments) and some improvement in the performance of agricultural sector the interest in arable land strongly increased. Moreover an ownership of agricultural properties was considered more attractive than in the previous years versus bank deposits. In addition the supply of land was limited, which was married in stagnating number of sale deals. Therefore land prices have strongly gone up. Overall number of notarial deeds in 2005 totalled 76,2 thousand, i.e. 0,2 thousand more than in 2004. Hence the number of sale deals conducted between legal persons declined, the increase was fuelled mainly by growing number of neighbour to neighbour sales.

The number of private land sales in 2005 increased by 5,4%, in absolute numbers it was 3,2 thousand deals, which regarding the total number of farms (1851 thousand) could not have any impact on the changes in the agrarian structure.

Unlike in the private sector land sales conducted by legal persons (State Treasury or self-government bodies) the number of transactions declined. According to the data of the Ministry of Justice there were 14,2 thousand notarial deeds registered, i.e. 17,4% down on 2004 (17 thousand deeds). Considerable decline was reported in the case of land sales out of Agricultural Property Agency – APA (by 18,4% to 11,5 thousand deals) which is owed to an expiration of local development plans that made difficult a proper land valuation. The decline in APA land sales also resulted from a need to secure land properties (about 500 thousand ha) for re-privatisation.

There were 34 land sale deals for 1000 farms in 2005. Similarly to 2004 the bulk of the deals were concluded in pomorskie province (58 deals for 1000 farms, i.e. 71% above the country average). High number of transaction per 1000 farms was also observed in zachodnio-pomorskie province and kujawsko-pomorskie province. Such high figures result in first turn from the activities of APA and then from the private sector. There are many large and being in good condition private farms in the above mentioned provinces. These farms are interested in the purchase of arable land. Reasonable situation in agriculture supported this process, which was mirrored in higher turnover of the land sales.

On the other hand the lowest number of transactions was reported in Southern provinces: podkarpackie, śląskie and świętokrzyskie where it was exceptionally low (19, 22 and 23 deals per thousand farms respectively). These areas are featured with particularly fragmented agrarian structure, part-time farming and high proportion of farms which do not carry out agricultural production. Majority of ownership changes here concerns non-market forms and donations, inheritance, etc. Such traditional attitude to land property supports present agrarian structure.

The most significant feature of the Polish land market in 2005 was the price increase. Comparing to 2004 land value in neighbour's trade increased in average by 23,4%. Similarly to previous years the highest growth rate concerned poor quality land, of which prices increased by 40%. The prices of average and high quality land increased by 29 and 22% respectively. High growth rate of poor land prices con-

firms non-agricultural purposes of the purchase. Demand in this respect is driven by expected financial benefits on the property (capital rent, direct payments).

Considerable price increase was observed also in the case of APA land. Comparing to 2004 the prices of land sold out of APA property increased by 19,8% (5607 PLN/ha versus 4682 PLN/ha).

There were still considerable differences between the prices of land sold by legal persons and those on the private market. The differences reflected from different level of offered prices (large plots were offered by legal persons at lower price per 1 hectare than relatively small plots offered by physical persons (mainly farmers). Also the scope of the market imbalance resulted in the land price differentiation. The market was more balanced in Northern and Western province where the APA supplied some land. In Southern and Central provinces the APA has very little property so there was not much to offer.

Despite sales tenancy is also one of the transaction types on the land market. In 2005 tenancy accounted for 15% of all agricultural land held by private holdings. Bulk of the land (73%) is rented by neighbouring farmers. As results from the IAFE research tenancy becomes more and more important on the land market.

In 2005 similarly to the previous years foreigners were allowed to buy land on different conditions. The area sold to foreigners increased to 352 ha versus 130 ha. So the area sold to foreigners is still of marginal importance and in the period of 2000-2005 accounted for 0,3% total country area.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE¹

W 2006 r. umocniły się wzrostowe tendencje we wszystkich prawie obszarach sfery realnej gospodarki. Dobra koniunktura sprzyja utrzymywaniu się bardzo wysokiej dynamiki produkcji przemysłowej, budownictwa, obrotów handlu wewnętrznego i zagranicznego oraz usług. Motorem wzrostu – podobnie jak w 2005 r. – pozostaje silny popyt konsumpcyjny i eksport. Ożywia się jednocześnie działalność inwestycyjna.

W I półroczu 2006 r. produkt krajowy brutto osiągnął wartość o 5,4% wyższą niż przed rokiem, wobec 3,4% wzrostu w całym 2005 r. Szczególnie wysoki był wzrost spożycia indywidualnego, obrazującego popyt ze strony gospodarstw domowych, którego dynamika przewyższała poziom obserwowany w okresie boomu poprzedzającego wstąpienie Polski do Unii Europejskiej. Przyspieszenie konsumpcji nastąpiło w warunkach coraz większych dochodów ludności (podwyżki płac i świadczeń społecznych, wzrost zysków z działalności gospodarczej, wypłaty dla rolników w ramach Wspólnej Polityki Rolnej) oraz wzrastającego jej zapotrzebowania na kredyty. W okresie styczeń – sierpień 2006 r., w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku, wynagrodzenia realne w sektorze przedsiębiorstw zwiększyły się o 4,2%, a realne emerytury i renty pracownicze o 6,3%.

W przemyśle produkcja w okresie styczeń – sierpień 2006 r. była o 12,6% większa niż w analogicznym okresie 2005 r. Kontynuowane są korzystne zmiany efektywnościowe i strukturalne. Tempo wzrostu wydajności pracy wyraźnie wyprzedza wzrost płac, a dynamika działań i grup uznawanych za nośniki postępu technicznego jest ponad 2-krotnie wyższa od przeciętnej całego przemysłu. Świadczy to o spadku jednostkowych kosztów pracy i wzroście nowoczesności oferty towarowej, co sprzyja poprawie konkurencyjności polskiego eksportu.

W produkcji artykułów spożywczych, w okresie ośmiu miesięcy, wzrost wyniósł 9,1%. Sprzedaż zwiększyła się we wszystkich grupach, w tym w produkcji i przetwórstwie mięsa i wyrobów z mięsa o 9,9%.

Ocenia się, że dynamika produkcji przemysłowej należała – obok notowanej na Litwie i w Czechach – do najwyższej w Unii Europejskiej. Tempo wzrostu tej produkcji w Polsce było ponad 3,5-krotnie wyższe od przeciętnej unijnej.

W tempie nieco tylko wolniejszym od przemysłu rozwija się budownictwo. W okresie styczeń – sierpień br. wzrost produkcji budowlano-montażowej wyniósł 12,4%. Silne przyspieszenie odnotowano zarówno w robotach o charakterze inwestycyjnym, jak i remontowym.

Katastrofalna susza, jaka dotknęła prawie wszystkie rejony kraju, spowodowała bardzo duże straty w produkcji roślinnej. Na podstawie przedwzrostowego szacunku plonów i zbiorów głównych ziemiopłodów, ocenia się, że zbiory zbóż i buraków cukrowych są o ponad 18% niższe od ubiegłorocznych, a warzyw gruntowych i ziemniaków o ok. 14%. Po zbiorze pierwszego pokosu siana znacznie pogorszyły się też warunki odrostu roślinności na trwałych użytkach zielonych. W rezultacie coraz bardziej niekorzystnie kształtują się relacje cenowe między produkcją roślinną a zwierzęcą. Spadek cen skupu trzody chlewnej, przy szybko rosnących cenach zbóż i pasz, będzie powodował obniżenie opłacalności chowu trzody chlewnej.

Szacunki wskazują, że w 2006 r. produkcja roślinna może być o ok. 15% niższa od ubiegłorocznej, zaś zwierzęca o 5% wyższa. W rezultacie globalna produkcja rolnicza będzie o ok. 5% niższa od osiągniętej w 2005 r. W 2007 r. spodziewać się można odmiennych kierunków zmian dynamiki tej produkcji. Przy przeciętnych warunkach agrometeorologicznych produkcja roślinna może być znacznie wyższa od osiągniętej w 2006 r. Natomiast ograniczenie pogłowia trzody chlewnej będzie czynnikiem decydującym o ukształtowaniu się produkcji zwierzęcej na poziomie zbliżonym do 2006 r.

Trzeci kolejny rok utrzymuje się dwucyfrowe tempo wymiany handlowej z zagranicą. Jednocześnie maleje ujemne saldo towarowe i płatnicze. Nie potwierdziły się – wyrażane

przed akcesją – obawy przed otwarciem granic na rozszerzoną konkurencję i zalewem towarami importowanymi, szczególnie spożywczymi, z krajów UE. Przeciwnie – otwarcie granic i ostateczne zniesienie barier celnych ułatwiło polskim producentom i handlowcom dostęp do rynków państw członkowskich, a także obniżyło koszty transakcyjne. Również wahania kursu złotego, wysokie ceny paliw płynnych i wzrost kosztów osobowych nie stanowią dotychczas bariery dla eksporterów. W okresie styczeń – sierpień 2006 r., w porównaniu z analogicznym okresem 2005 r., eksport liczony w euro, był o 22,9% wyższy, a import o 21,6%. Ujemne saldo wyniosło 6,9 mld EUR, a jego relacja do eksportu zmniejszyła się w ciągu 12 miesięcy z 13,7% do 12,5%, co świadczy o dalszym równoważeniu zagranicznych obrotów handlowych.

Rośnie znaczenie eksportu rolnego. Dynamika jego znacznie przewyższa dynamikę całego eksportu, czego efektem jest już prawie dziesięcioprocentowy udział produktów rolno-spożywczych w ogólnym eksporcie. Mimo to, udział ten jest nadal niższy niż w wielu krajach UE (np. w Danii w 2005 r. wynosił 19%, a w Hiszpanii 14%). Coraz większe jest dodatnie saldo obrotów tymi produktami. W ciągu 8 miesięcy 2006 r. osiągnęło ono ponad 1,3 mld EUR.

Zwiększa się aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych. W I półroczu br. nakłady brutto na środki trwałe były o 11,4% większe niż przed rokiem, w tym w II kwartale aż o 14,4%. Przedsiębiorcy korzystnie oceniają perspektywy wzrostu popytu na rynku krajowym i zagranicznym, co przy bardzo wysokim wykorzystaniu mocy produkcyjnych może być przesłanką do dalszej intensyfikacji działań prorozwojowych. Czynnikiem sprzyjającym inwestowaniu jest dobra sytuacja finansowa firm, przy coraz szybszym wzroście kredytów za-

¹ Autorem rozdziału, poprzedzającego wszystkie analizy rynkowe i aktualizowanego w poszczególnych wydaniach raportów jest Tadeusz Chrościcki, dyrektor Departamentu Monitorowania i Analiz Rządowego Centrum Studiów Strategicznych.

ciąganych na te cele i wzrastającej absorpcji funduszy unijnych.

Poprawa koniunktury oraz działania restrukturyzacyjne, wdrażane przez przedsiębiorstwa, w połączeniu z decyzjami łagodzącymi politykę pieniężną (pięciokrotne obniżki stóp procentowych w 2005 r. i dwukrotne w bieżącym roku) korzystnie wpływają na funkcjonowanie podmiotów gospodarczych. Wyrazem tego jest poziom wskaźników efektywności ekonomicznej. W I półroczu br. wskaźnik rentowności obrotu brutto wyniósł 5,6%, rentowności obrotu netto – 4,5%, a płynności finansowej pierwszego stopnia – 32,6%, wobec 20% uznawanych przez banki za bezpieczny i pożądany. Wszystkie podstawowe wskaźniki ukształtowały się znacznie korzystniej niż w 2005 r.

Przedsiębiorstwa dysponują znacznie wyższą niż w latach poprzednich kwotą wolnych środków. Znajduje to wyraz w szybkim wzroście ich depozytów, przy umiarkowanym zapotrzebowaniu na kredyty. W końcu sierpnia br. relacja depozytów do kredytów osiągnęła ponad 80%, wobec 67% rok wcześniej i 62% przed dwoma laty.

Pomimo zwyżki cen surowców, w tym paliw płynnych, skutków suszy, a także presji na wzrost wynagrodzeń, inflacja utrzymuje się na niskim poziomie. We wrześniu ceny towarów i usług konsumpcyjnych przewyższyły poziom zeszłoroczny o 1,6%, kształtując się nieco powyżej dolnej granicy celu inflacyjnego, określonego przez Radę Polityki Pieniężnej (1,5–3,5%). Inflacja w naszym kraju należy do najniższej

w Europie. Podobny jak u nas wzrost cen notowany jest tylko w Finlandii.

Wzrostowi gospodarczemu towarzyszy systematyczny przyrost nowych miejsc pracy i spadek bezrobocia. W sierpniu roczny przyrost przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw wyniósł 3,5% i był najwyższy od początku lat dziewięćdziesiątych, a stopa bezrobocia, która rok temu wyniosła 17,2%, obniżyła się do 15,5%. Nadal jednak była znacznie wyższa niż w Unii Europejskiej, gdzie nie przekracza 8%.

Nie bez wpływu na rynek pracy w Polsce jest wzmożona emigracja zarobkowa. Coraz więcej przedsiębiorstw sygnalizuje problemy ze znalezieniem pracowników o dostatecznych kwalifikacjach.

II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

2.1. Uwarunkowania prawne

W roku 2005 nie zostały podjęte nowe działania legislacyjne odnośnie regulacji w funkcjonowaniu rynku ziemi rolniczej w Polsce. Podstawowym aktem prawnym dotyczącym zasad obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce pozostawała ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 roku. Jednym z naczelnych celów jej ustanowienia były działania na rzecz poprawy struktury obszarowej rodzinnych gospodarstw rolnych. Funkcję tę przejęła Agencja Nieruchomości Rolnych i realizowała ją głównie poprzez możliwość korzystania z prawa pierwokupu ziemi rolniczej w przypadku przeniesienia praw jej własności. W ten sposób Agencja stała się organem mającym uprawnienia do interwencji na prywatnym rynku ziemi rolniczej. W rzeczywistości, w odniesieniu do umów zawieranych pomiędzy osobami fizycznymi, rola Agencji najczęściej ograniczała się do wydawania zaświadczeń o niekorzystaniu z prawa pierwokupu lub wykupu, ponieważ zawierane transakcje były zgodne z zaleceniami ustawy tj. służyły powiększeniu gospodarstw rolnych. Z kolei nieruchomości, które w tym celu nie mogły być wykorzy-

stane również nie były przedmiotem zainteresowania Agencji.

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

2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

W 2005 roku, silniej niż w latach wcześniejszych, na sytuację na rynku ziemi rolniczej oddziaływały zamierzenia rolników dotyczące areali prowadzonych upraw. Na takie postawy wpływ miała przede wszystkim poprawa koniunktury w rolnictwie po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej. W konsekwencji obok czynników kapitałowych przy motywacjach zakupu ziemi rolniczej w większym stopniu niż w latach

wcześniejszych zaznaczyły się motywacje produkcyjne. Wzrost zainteresowania rolników powiększeniem posiadanych gospodarstw potwierdziły dane z badań przeprowadzonych w Zakładzie Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB. Wynika z nich, że w okresie 2000–2005 14,1% gospodarstw powiększyło swój areal, gdy według danych z 2000 roku takie zamiary miało tylko 7% badanych. W 2005 roku chęć zwiększenia obszaru w najbliższych latach deklarowało 11% respondentów. Takie plany mieli głównie użytkownicy silnych ekonomicznie gospodarstw o trwałej pozycji rynkowej.

Obok nabywania gruntów celem powiększenia skali produkcji, w 2005 roku utrzymywało się zainteresowanie posiadaniem ziemi traktowanej jako dobra lokata kapitału. Ta tendencja uwidaczniała się we wzroście niewielkich obszarowo gospodarstw spełniających głównie funkcje rezydencyjne bądź służących samozaopatrzeniu w żywność. Przyrost gospodarstw o obszarze od 1 do 2 ha UR cechował się znaczną dynamiką, a w 2005 roku prawie co piąte gospodarstwo mieściło się w tej grupie obszarowej. Część tego zbioru stanowiły jednostki, które w latach wcześniejszych zmniejszyły

swój obszar, ponieważ nie były w stanie sprostać konkurencji na rynkach rolnych. Dotyczyło to głównie gospodarstw o powierzchni od 5 do 15 ha UR, których udział strukturze agrarnej polskiego rolnictwa uległ zmniejszeniu z 45% na początku transformacji ustrojowej (dane z 1992 roku) do 36% w 2005 roku.

O dążeniu właścicieli ziemi do dopasowania posiadanego majątku produkcyjnego, w tym także arealu gruntów, do głównych funkcji gospodarstwa, świadczy odsetek gospodarstw, które zmniejszały swój obszar. W latach 1996–2000 dotyczyło to 12,5% ogółu gospodarstw indywidualnych, a w okresie 2000–2005 ich udział wzrósł do 13,9%. Z tego tytułu w obrocie znalazło się tylko 8% ogólnej powierzchni użytków rolnych ankietowanych gospodarstw, przy czym w obrocie o charakterze rynkowym (sprzedaż bądź dzierżawa) było to tylko niespełna 5%. Średni obszar gruntów wystawianych do sprzedaży wynosił 3,4 ha UR, natomiast przy dzierżawie był wyższy i obejmował 4,9 ha. Potwierdza to tezę, że właściciele ziemi niechętnie się jej definitywnie wyzybywali, a działki, które znalazły się w obrocie nie były w stanie zaspokoić narastającego popytu.

Nierównowagę na rynku nieruchomości rolnych pogłębiało zróżnicowanie regionalne zarówno od strony popytu na ziemię jak i skłonności do jej upłynniwania. Sprzyjały temu przede wszystkim przestrzenne dysproporcje w sile ekonomicznej indywidualnego rolnictwa jak i nierównomierne rozmieszczenie gruntów z Zasobu Skarbu Państwa.

Na zainteresowanie nabywaniem ziemi wpływ miały także programy wsparcia rolnictwa i obszarów wiejskich uruchomione w ramach WPR. Korzyści z tytułu dopłat bezpośrednich wzmacniały motywy ekonomiczne w dążeniu do powiększania gospodarstw, zwłaszcza z grupy o stosunkowo dużym areale tj. 15 ha UR i więcej. W gospodarstwach nie zamierzających intensyfikować produkcji rolnej czynnikiem wpływającym na chęć posiadania ziemi było między innymi

wsparcie w ramach programu zalesiania.

2.3. Uwarunkowania społeczne

W warunkach Polski ponad 90% gospodarstw indywidualnych jest użytkowanych na zasadzie schedy rodzinnej. Przenikanie układu rodzinnego na sferę gospodarstwa rolnego, a zwłaszcza kultywowanie zwyczajowych zasad dziedziczenia majątku produkcyjnego powodują, że zarządzanie gospodarstwem i decyzje odnośnie ziemi są w dużym stopniu uwarunkowane cechami demograficznymi i aspiracjami społeczno-zawodowymi poszczególnych członków rodziny. Szczególnie istotne znaczenie mają cechy osób pełniących funkcje kierownika gospodarstwa oraz preferencje ich potencjalnych następców. Jednocześnie istnieje pewna grupa gospodarstw, które z różnych przyczyn, zarówno sytuacji losowych, jak i ogólnych trendów społeczno-ekonomicznych (np. migracji ze wsi, zarobkowania poza rolnictwem itp.) nie posiadają następców.

Opisane uwarunkowania nie tylko wpływają na zmiany własności ziemi rolniczej w ramach obrotu rodzinnego, ale istotnie oddziałują także na sytuację na rynku ziemi rolniczej. Dotyczy to zwłaszcza strony podażowej, czyli skłonności do wyzybywania się posiadanych gruntów poprzez ich sprzedaż lub dzierżawę.

W latach dziewięćdziesiątych, na szeroką skalę pojawiły się problemy społeczne, które powodowały, że wiele młodych osób decydowało się na przejście gospodarstwa niezależnie od pozarolniczych planów zawodowych. Największy wpływ na takie postępowanie miała nierównowaga na rynku pracy, coraz większe bezrobocie oraz niepewność utrzymania dotychczasowego zatrudnienia. W konsekwencji w latach 1990–1996 w co czwartym gospodarstwie chłopskim, czyli łącznie w około 500 tys. jednostek nastąpiła zmiana pokoleniowa wśród gospodarujących, odsetek gospodarstw kierowanych przez osoby w wieku poprodukcyjnym zmalał

do około 12%, a udział jednostek bez następców kształtował się na poziomie 7%.

W ostatnich latach tendencje te uległy pewnemu osłabieniu. W okresie 2000–2005 w 16% gospodarstw nastąpiła zmiana osoby pełniącej funkcję kierownika gospodarstwa, przy czym tylko w 13% była to zmiana międzypokoleniowa i tę rolę przejęła osoba młoda. Nie zmienia to faktu, że w dalszym ciągu dla większości mieszkańców wsi posiadanie własności rolnej, niezależnie od tego w jakiej skali jest ona wykonywane w celach produkcyjnych, jest atrakcyjne. Świadczy o tym zarówno stosunkowo wysoki odsetek kierowników gospodarstw w wieku produkcyjnym mobilnym tj. do 44 lat, który w 2005 roku wynosił 44% (gdy w wieku poprodukcyjnym było ich 9,6%) jak i fakt, że tylko 24% wśród osób kierujących gospodarstwami posiadało kwalifikacje rolnicze, gdy wykształcenie nierolnicze miało 48%.

Na skalę zjawiska wymiany pokoleń wśród kierowników gospodarstw oddziaływała również obowiązująca od 1990 roku ustawa emerytalno-rentowa, dająca możliwość swobodnego przekazywania gospodarstwa następcom. Jej wpływ na kształtowanie zmian własności ziemi rolniczej został wzmocniony poprzez program rent strukturalnych, chociaż ograniczona pula funduszy przewidziana dla 50 tys. beneficjentów nie może zasadniczo oddziaływać na sytuację na rynku nieruchomości gruntowych.

Ograniczające oddziaływanie czynników społecznych na rynkowy obrót ziemią rolniczą może ulec pewnemu osłabieniu z powodu tendencji do demograficznego starzenia się społeczeństwa. W wiejskim środowisku ten proces zaznaczył się silnie dopiero po 2015 roku. Można jednak przewidzieć, że wraz z poprawą sytuacji na rynku pracy, zmniejszaniem się liczby ludności w wieku produkcyjnym w miastach oraz otwieraniem się zagranicznych rynków pracy dla obywateli polskich, opuszczanie gospodarstw rolnych przez młode pokolenie ulegnie nasileniu.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Proces przekształceń własnościowych w rolnictwie państwowym rozpoczął się w 1992 roku wraz z powołaniem do życia Agencji Nieruchomości Rolnych². ANR jest państwową osobą prawną działającą na zasadach samofinansowania, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie, pochodzącego głównie ze zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (PGR) i Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Podstawowym zadaniem ANR jest restrukturyzacja i prywatyzacja przejętego majątku. Przez pewien okres sferą działań prowadzonych przez Agencję objęto również aktywizację zawodową i pomoc socjalną dla byłych pracowników PGR i ich rodzin (zadania te zostały skreślone z ustawy w roku 2004).

Od 16 lipca 2003 roku Agencja realizuje cele określone w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. Obejmują one poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Na podstawie tego aktu prawnego Agencja uzyskała możliwość sprawowania kontroli nad częścią prywatnego obrotu ziemią rolniczą oraz podejmowania w uzasadnionych przypadkach interwencji służącej wspieraniu przemian strukturalnych w rolnictwie. Interwencja ta może następować poprzez wykonanie prawa pierwokupu nieruchomości rolnych (w stosunku do umów sprzedaży) lub prawa do nabycia, zwanego powszechnie w praktyce prawem „wykupu” (w stosunku do innych umów przenoszących własność nieruchomości rolnych np. darowizna, zamiana, aport do spółki).

Nieruchomości przejęte przez Agencję tworzą Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). Podstawowymi formami rozdysponowania gruntów Zasobu są sprzedaż i dzierżawa. Agencja gospodaruje Zasobem

również w innych formach, z których wymienić należy nieodpłatne przekazanie uprawnionym podmiotom, przekazanie w trwałą zarząd, wniesienie mienia aportem do spółki. Zasady gospodarowania Zasobem określone są w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przepisach wykonawczych, Kodeksie Cywilnym, a także zarządzeniach i wytycznych Prezesa Agencji.

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy jest przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu. Istnieje również możliwość organizowania przetargów ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w świetle warunków określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba utworzonych miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). Agencja uruchamia także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych UR.

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

- 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.

Tryb bezprzetargowy w przypadku dzierżawy stosowany jest m.in. przy przedłużaniu umów z dotychczasowym dzierżawcami oraz przy wydzierżawianiu nieruchomości na rzecz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa utworzonych przez Agencję.

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

Zgodnie z ustawą z 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego sprzedaż nieruchomości przez Agencję może nastąpić, o ile po zawarciu transakcji powierzchnia użytków rolnych, będących własnością jednego nabywcy nie p. Zmieniły się także uregulowania dotyczące p na sprzedaż lub dzierżawę nieruchomości. Agencja może je organizować m.in. dla osób fizycznych spełniających warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne (do powierzchni 300 ha UR). Agencja uzyskała także prawo odkupu nieruchomości w okresie 5 lat od daty sprzedaży, po cenie, po jakiej nieruchomość została sprzedana.

W niektórych przypadkach sprzedaż nieruchomości Zasobu następować może w formie preferencyjnej z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty. Pierwsza wpłata płatna przed zawarciem umowy nie może być niższa niż 20% ceny, a pozostała należność płatna jest w okresie 15 lat od daty sprzedaży. Uzasadnieniem sprzedaży na raty może być sprzedaż bez przetargu oraz szczególne względy społeczno-gospodarcze.

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

Najczęściej jest to nabycie nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego lub tworzenia miejsc pracy. Możliwość nabycia nieruchomości rolnych niezabudowanych od Agencji na raty ograniczona jest do powierzchni 100 ha przeliczeniowych, natomiast zabudowanych z ośrodkiem gospodarczym – do 100, 300 lub 500 ha przeliczeniowych, zależnie od województwa.

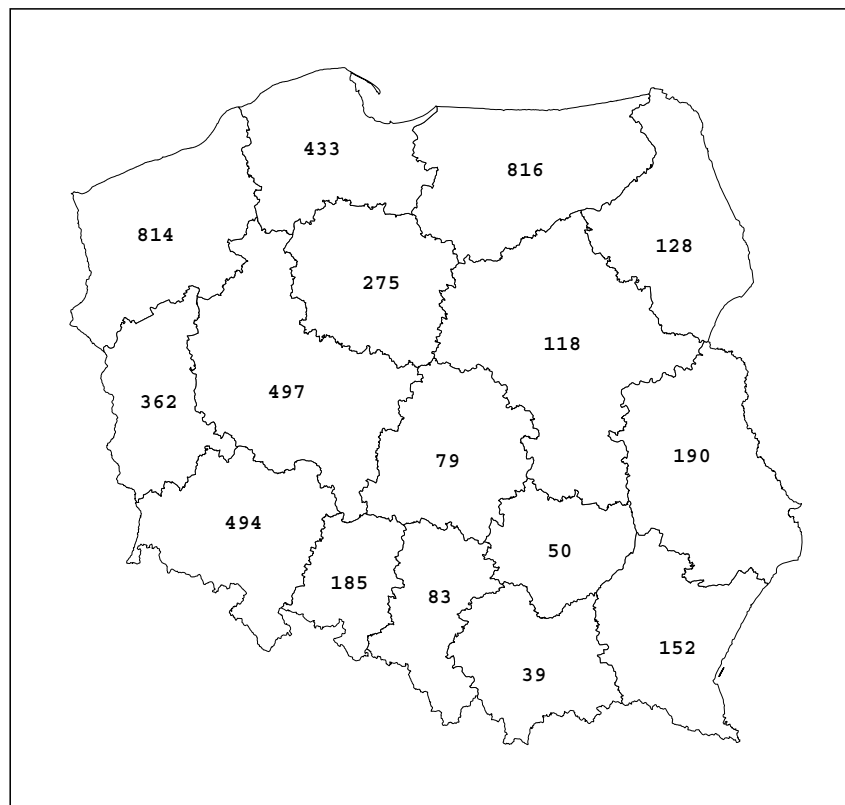
Do końca 2005 r. Agencja przejęła do Zasobu 4 715,3 tys. ha gruntów. Większość z nich pochodziła z 1 666 zlikwidowanych PGR-ów. Najwięcej gruntów przejęto na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim (Mapka 1). W 2005 r. przejęto łącznie 2,9 tys. ha w tym ponad 1,9 tys. ha pochodziło z zakupu gruntów rolnych w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Agencja sprywatyzowała do końca 2005 roku w drodze przeniesienia prawa własności grunty o powierzchni 1 891,6 tys. ha, co stanowi ponad 40% areálu jaki znajdował się w dyspozycji Zasobu. Na powierzchnię tę składa się głównie 1 585,4 tys. ha gruntów sprzedanych. Na ko-

niec 2005 r. w Zasobie pozostawało 2 799,5 tys. ha, z których w większość (2 205,8 tys. ha – ok. 80%) było przedmiotem dzierżawy. Do rozdy-

sponowania pozostawało około 453 tys. ha, przede wszystkim gruntów trudno-zbywalnych, o słabej przydatności rolniczej, rozdrobnionych.

Mapka 1. Grunty przejęte do Zasobu do 31.12.2005 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR.

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

Zmiany na rynku ziemi rolniczej w roku 2005 wyrażały się nieznacznym wzrostem obrotu gruntami rolnymi. Dotyczyło to zarówno transakcji o charakterze rynkowym jak i innych form przenoszenia praw własności ziemi. Liczba aktów notarialnych kupna-sprzedaży ziemi wyniosła 76, 4 tys. tj. o 0,2 tys. więcej niż w roku 2004. Tak niewielka różnica w skali zjawiska (wzrost o 0,3% w stosunku do roku poprzedniego) świadczy, że postawy wobec własności ziemskiej nie uległy istotnej ewolucji. Był to także wynik przesunięcia w czasie wcześniejszych zamierzeń ze względu na spodziewane zmiany

w sytuacji na rynku nieruchomości rolnych po wstąpieniu Polski do UE.

W okresie poprzedzającym akcesję i bezpośrednio po niej (lata 2003–2004) ze strony osób sprzedających ziemię dominowały postawy wyczekiwania związane ze spodziewanym wzrostem cen gruntów. W tym okresie liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych na rynku międzysąsiedzkim była o około 10% niższa niż w latach wcześniejszych, a jednocześnie wzrosła rola Agencji Nieruchomości Rolnej w obrocie ziemią. W roku 2005 te tendencje uległy odwróceniu – zwiększenie liczby transakcji gruntowych notowano wyłącznie w obrocie międzysąsiedzkim, natomiast ich wiel-

kość z udziałem osób prawnych uległa widocznemu zmniejszeniu.

W 2005 roku w stosunku do roku 2004 o 5,4% powiększyła się liczba umów kupna-sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym. Było to o 3,2 tys. umów notarialnych więcej niż poprzednio. W odniesieniu do ogółu gospodarstw indywidualnych, których ilość jest określana na około 1851 tys. nie stanowi to różnicy, mogącej mieć istotny wpływ na przyspieszenie tempa przemian agrarnych. Równocześnie zmniejszeniu uległa liczba transakcji z udziałem osób prawnych. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w 2005 roku było ich o 17,4% mniej niż w roku poprzednim kiedy zawarto około 17 tys. takich umów.

Transakcje kupna–sprzedaży z udziałem osób prawnych dotyczą głównie działalności Agencji Nieruchomości Rolnych. Tendencje te w ubiegłym roku były głównie powiązane ze specyfiką działalności Agencji, a przede wszystkim koniecznością przestrzegania wymogów prawnych jakim poddane jest gospodarowanie ziemią z Zasobu Skarbu Państwa. Wśród czynników ograniczających sprzedaż ziemi z Zasobu (konieczność zabezpieczenia roszczeń reprivatyzacyjnych, limity obszarowe dla gospodarstw) pojawiło się nowe utrudnienie związane z dezaktualizacją lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego.

W 2005 roku na pięć transakcji kupna–sprzedaży ziemi odnotowanych w biurach notarialnych, cztery dotyczyły umów zawartych pomiędzy osobami fizycznymi, a tylko jedna odbyła się z udziałem osób prawnych.

Niezależnie od niewielkiego wzrostu w prywatnym obrocie ziemią rolniczą, w dalszym ciągu liczba zawieranych transakcji kupna–sprzedaży była stosunkowo niewielka. W badanym okresie średnio zawierano 34 takie umowy na 1000 gospodarstw. Najwięcej umów zawierano na północy kraju, na terenie województw: pomorskiego, zachodnio pomorskiego oraz kujawsko pomorskiego. Pomiedzy rokiem 2004, a rokiem 2005 największy wzrost w liczbie aktów kupna–sprzedaży ziemi odnotowano zatem w tych regionach kraju, w których na sytuację na rynku ziemi nieruchomości rolnych zawsze silnie oddziaływało bliskie położenie gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych. Na tym terenie w okresie ostatnich kilkunastu lat poprzez możliwość zagospodarowania ziemi po byłych jednostkach państwowych, część indywidualnych gospodarstw rolnych istotnie podwyższyła swoją siłę ekonomiczną, co skutkowało zwiększeniem ożywienia także w prywatnym obrocie ziemią.

W 2005 roku, podobnie jak i w latach poprzednich, najniższą aktywnością w zakresie kupna–sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym cechowały się tereny Polski środkowej i południowej. W pięciu województwach tj. łódzkim, małopolskim, świętokrzyskim, śląskim i podkarpackim, a więc na obszarach charakteryzujących się

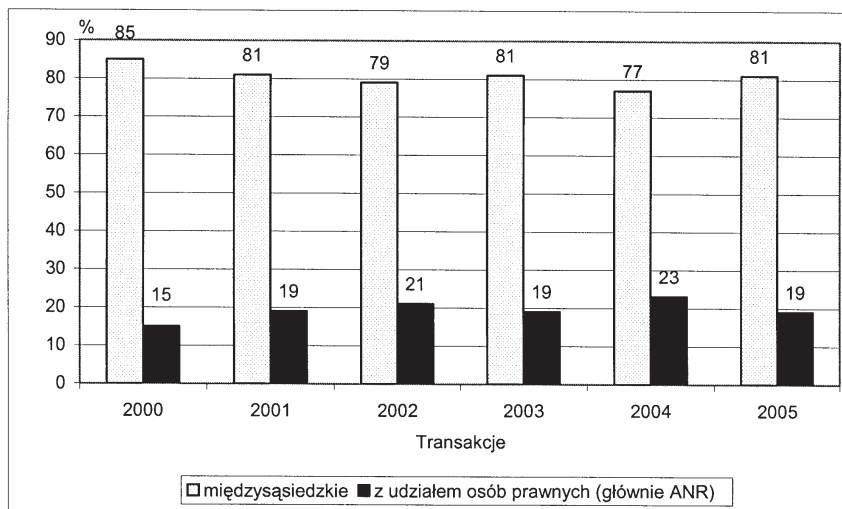
znacznym rozdrobnieniem agrarnym i rozpowszechnieniem nierolniczych źródeł utrzymania równocześnie bardzo silnie zaznaczała się nierównowaga popytowo podażowa na rynku ziemi i niewielu właścicieli było skłonnych do jej sprzedaży. Takie postawy najsilniej zaznaczały się w województwie podkarpackim, w którym zawarto tylko 19 umów kupna–sprzedaży ziemi na 1000 gospodarstw. W tym regionie Polski od wielu lat znaczna część gospodarstw spełnia głównie funkcje rezydencyjne lub stanowi zaplecze dla nierolniczej działalności gospodarczej. Większość zmian własności ziemi odbywa się tam na zasadzie darowizn, działów

rodziny oraz postępowań spadkowych. Uwarunkowany kulturowo tradycyjny stosunek do własności ziemskiej, a także marginalny udział Zasobu Skarbu Państwa w powierzchni nieruchomości gruntowych oddziałuje ograniczająco na rynkowy obrót ziemią rolniczą.

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

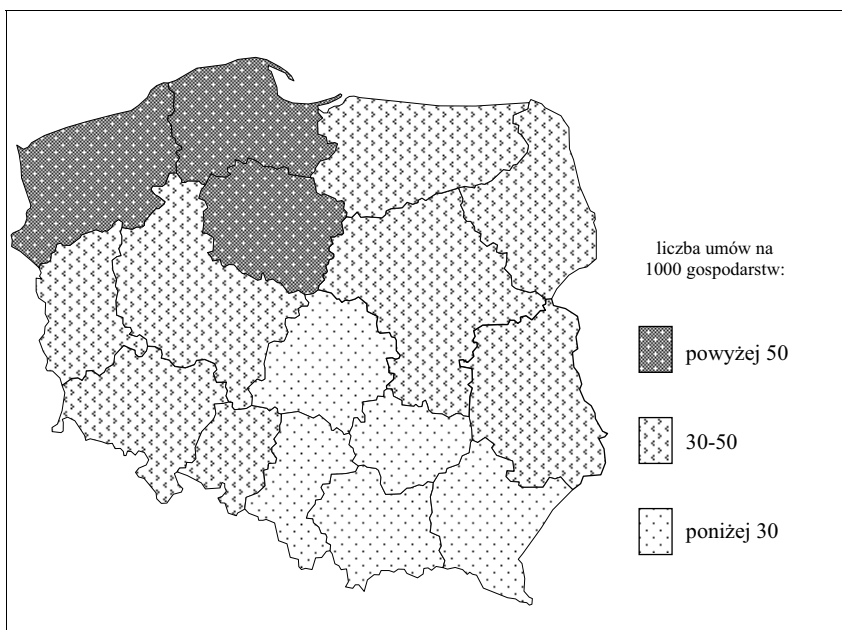
Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2005 r. 1 585,4 tys. ha gruntów,

Diagram 1. Struktura rynkowego obrotu ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości.

Mapka 2. Transakcje kupna–sprzedaży w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości.

tj. 33,7% gruntów przejętych do Zasobu. Od 1995 roku areal sprzedanych gruntów kształtował się przeważnie na poziomie znacznie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w latach 1992–1994 był związany przede wszystkim z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do tej formy prywatyzacji (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Przejęte do Zasobu mienie podlegało ponadto tzw. restrukturyzacji, w ramach której na podstawie analizy lokalnych potrzeb i uwarunkowań, określano przedmiot i kierunki rozdysponowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych. Ponadto na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę. Taka forma pozyskania nieruchomości wymagała relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego niż przy zakupie ziemi.

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

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ustawowe wyłączenie możliwości zaliczania wartości mienia pozostawionego na wschodzie na poczet ceny nabycia nieruchomości Zasobu. W ten sposób stworzone zostały podstawy do umożliwienia „zabużanom” zaspokajania roszczeń z wykorzystaniem mienia 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 ustawy dotyczącej rozwiązania tego problemu. Weszła ona w życie dopiero pod ko-

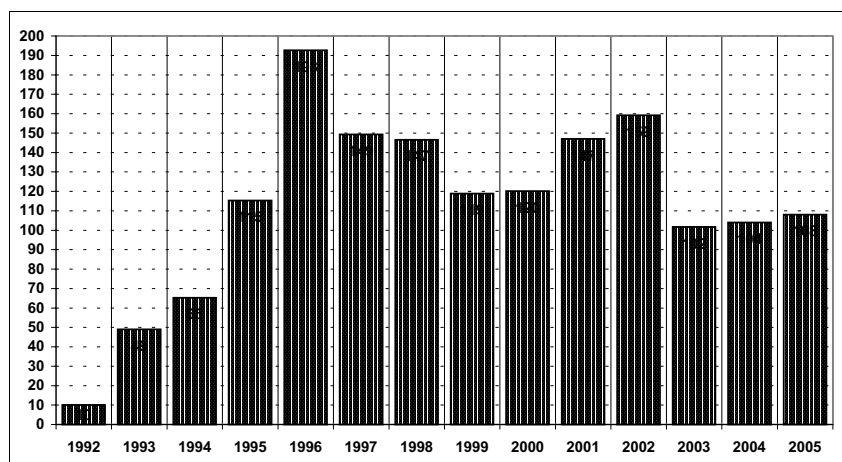
niec stycznia 2004 r. Obecnie osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach sprzedaży nieruchomości organizowanych przez Agencję. Przysługuje im prawo do rekompensaty w wysokości do 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Tę kwotę zalicza się na poczet ceny uzyskanej w przetargu.

Rok 2005 na rynku nieruchomości rolnych, podobnie jak poprzedni, charakteryzował się wzrostem popytu na grunty rolne. Agencja sprzedała 108,3 tys. ha gruntów (w tym typo-

wych gruntów rolnych 105,6 tys. ha), czyli o 3,6% więcej niż w roku 2004 (104,5 tys. ha).

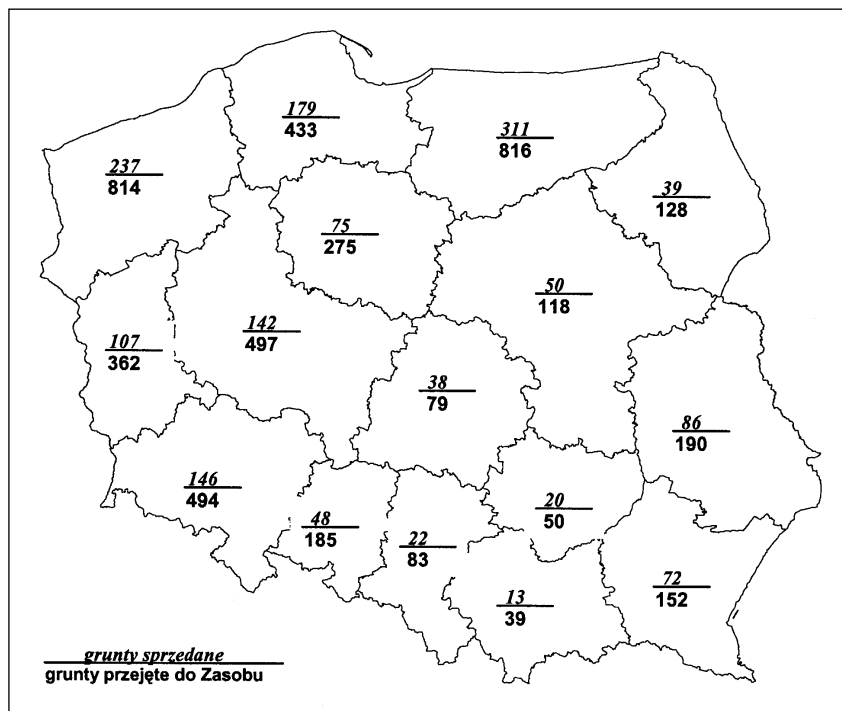
Wzrost zainteresowania nabyciem ziemi rolnej, związany był przede wszystkim z funkcjonującym systemem dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych oraz uruchomieniem innych form wsparcia finansowego, wynikających z objęcia polskiego rolnictwa zasadami wspólnej polityki rolnej Unii Europejskiej. Wzmocniony popyt wynikał także z zainteresowania rolników umocnieniem pozycji rynkowej swojego gospodarstwa. Większa była oplatność niektórych kierunków

Diagram 2. Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2005 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR.

Mapka 3. Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2005 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR.

produkcji rolnej i utrzymała się tendencja wzrostowa eksportu polskich towarów rolno-spożywczych. Większe zainteresowanie zakupem ziemi rolnej wynikało także z przewidywań utrzymywania się wzrostu cen nieruchomości gruntowych po integracji z UE, jak też z faktu że stopniowo malały zasoby gruntów państwowych. Dodatkowo pojawiło się znaczne zapotrzebowanie na grunty „pod zalesienie”, jak też pod inwestycje, co również wpłynęło na wzrost popytu.

W 2005 roku czynnikiem utrudniającym intensyfikację sprzedaży było wygaśnięcie planów zagospodarowania przestrzennego w wielu gminach. Niektóre z nich nie miały nawet przeprowadzonych analiz z zakresu uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niepewność co do przyszłej funkcji nieruchomości i związane z tym ryzyko sprzedaży ziemi za cenę nie odzwierciedlającą jej faktycznej wartości, w wielu przypadkach uniemożliwiały przeznaczanie nieruchomości Zasobu do sprzedaży (te grunty pozostawały najczęściej w dzierżawie). Ponadto od 1997 roku funkcjonuje zakaz sprzedaży nieruchomości objętych zastrzeżeniami reprivatyzacyjnymi. Dotyczy to gruntów Zasobu o powierzchni co najmniej 500 tys. ha. W niektórych rejonach kraju te roszczenia praktycznie blokują sprzedaż gruntów Zasobu. Na przykład na terenie woj. wielkopolskiego złożono roszczenia do pow. ok. 187 tys. ha, kujawsko-pomorskiego – około 100 tys. ha, mazowieckiego – około 43 tys. ha, pomorskiego i warmińsko-mazurskiego – po około 20 tys. ha.

Na dynamikę sprzedaży ziemi w 2005 roku wpłynął również instrument antykoncentracyjny (limit 500 ha UR, jaki Agencja sprzedać może jednemu nabywcy), a także nowe zadania Agencji wynikające z tej ustawy. W efekcie Agencja, znacznie zwiększyła liczbę przetargów ograniczonych dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne, w ramach których sprzedawane są z reguły niewielkie obszarowo nieruchomości. Przygotowanie takich gruntów do sprzedaży jest bardziej pracochłonne i czasochłonne niż w wypadku większych obszarowo nieruchomości.

Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2005 r. w poszczegól-

nych grupach obszarowych można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię (105,6 tys. ha gruntów typowo rolniczych), umowy sprzedaży najczęściej dotyczyły działek od 10 do 100 ha (59,6 tys. ha), takie transakcje stanowiły 56,4% powierzchni gruntów sprzedanych. Nieruchomości od 1 do 10 ha (16,9 tys. ha), stanowiły 16% ogółu gruntów objętych sprzedażą.

W 2005 roku w grupie powyżej 300 ha odnotowano wzrost sprzedanej powierzchni o 39%.

W 2005 r. łącznie w grupach 100 i więcej ha sprzedano 27,2 tys. ha, podczas gdy rok wcześniej – 21,3 tys. ha (wzrost o 27,7%). W grupie obszarowej 10–100 ha powierzchnia sprzedaży w roku ubiegłym była prawie identyczna jak w 2004 r.

W grupach mniejszych obszarowo tj. do 10 ha w 2005 r. odnotowano spadek powierzchni sprzedanej. Dotyczyło to głównie działek o obszarze do 1 ha. Podsumowując rok 2005, można stwierdzić, iż nastąpiło prze-

Tabela 1. Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2005 r. w grupach obszarowych

Lp.	Województwo	Razem	W tym w grupach obszarowych (w ha)				
			do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
1.	Dolnośląskie	9 349	130	1 895	6 486	0	838
2.	Kujawsko-pomorskie	2 912	42	499	1 268	610	493
3.	Lubelskie	5 121	171	1 281	2 894	776	0
4.	Lubuskie	10 766	120	1 128	5 714	1 805	1 999
5.	Łódzkie	1 734	125	738	733	138	0
6.	Małopolskie	772	86	279	226	181	0
7.	Mazowieckie	1 313	60	582	670	0	0
8.	Opolskie	6 355	87	602	2 638	995	2 032
9.	Podkarpackie	4 097	384	1 306	1 790	617	0
10.	Podlaskie	2 756	82	874	1 800	0	0
11.	Pomorskie	9 591	58	1 059	6 615	1 373	485
12.	Śląskie	1 667	70	390	948	259	0
13.	Świętokrzyskie	1 392	143	656	593	0	0
14.	Warmińsko-mazurskie	23 819	168	3 173	13 057	3 197	4 225
15.	Wielkopolskie	4 975	57	737	3 223	959	0
16.	Zachodniopomorskie	18 970	120	1 715	10 927	3 380	2 829
RAZEM		105 590	1 902	16 914	59 582	14 290	12 902

Źródło: Dane ANR.

Tabela 2. Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2005 r. w grupach obszarowych

Lp.	Województwo	Razem	W tym w grupach obszarowych (w ha)				
			do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
1.	Dolnośląskie	993	270	459	262	-	2
2.	Kujawsko-pomorskie	269	92	119	54	3	1
3.	Lubelskie	871	359	406	102	4	-
4.	Lubuskie	882	360	317	191	9	5
5.	Łódzkie	561	254	282	24	1	-
6.	Małopolskie	331	208	111	11	1	-
7.	Mazowieckie	347	130	186	31	-	-
8.	Opolskie	474	201	180	83	5	5
9.	Podkarpackie	1 503	910	514	76	3	-
10.	Podlaskie	500	169	268	63	-	-
11.	Pomorskie	599	115	225	250	8	1
12.	Śląskie	330	156	136	37	1	-
13.	Świętokrzyskie	579	291	267	21	-	-
14.	Warmińsko-mazurskie	1 639	383	744	484	17	11
15.	Wielkopolskie	446	133	196	112	5	-
16.	Zachodniopomorskie	1 130	256	481	365	21	7
RAZEM		11 454	4 287	4 891	2 166	78	32

Źródło: Dane ANR.

Tabela 3. Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2005 r. w grupach obszarowych według podmiotów nabycia

Wyszczególnienie grupa obszarowa w ha	Do 31.12.2005			W tym w 2005		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	35 516	35 144	372	1 902	1 879	23
1,01 - 1,99	39 868	39 330	538	2 659	2 624	35
2,00 - 4,99	84 765	82 943	1 822	5 915	5 813	102
5,00 - 9,99	103 697	100 244	3 453	8 340	8 144	196
10,00 - 19,99	153 176	145 750	7 426	13 330	13 056	274
20,00 - 49,99	345 661	313 144	32 517	36 548	33 358	3 190
50,00 - 99,99	102 454	90 746	11 708	9 704	8 865	839
100,00 - 499,99	421 470	304 393	117 077	27 192	19 905	7 287
100,00 - 299,99	-	-	-	14 290	11 790	2 500
300,00 - 499,99	-	-	-	12 902	8 115	4 787
500,00 - 999,99	173 716	84 334	89 382	-	-	-
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
Razem	1 520 962	1 212 650	308 312	105 590	93 644	11 946
w tym do 99,99	865 136	807 301	57 835	78 399	73 740	4 659
100,00 i więcej	655 826	405 349	250 477	27 191	19 904	7 287

Zródło: Dane ANR.

Tabela 4. Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2005 r. w grupach obszarowych według podmiotów nabycia

Wyszczególnienie grupa obszarowa w ha	Do 31.12.2005			W tym w 2005		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	83 671	82 884	787	4 287	4 235	52
1,01 - 1,99	27 886	27 517	369	1 879	1 855	24
2,00 - 4,99	26 639	26 075	564	1 857	1 826	31
5,00 - 9,99	14 638	14 157	481	1 155	1 127	28
10,00 - 19,99	10 881	10 374	507	931	913	18
20,00 - 49,99	10 600	9 690	910	1 099	1 016	83
50,00 - 99,99	1 466	1 299	167	136	125	11
100,00 - 499,99	1 732	1 312	420	110	87	23
100,00 - 299,99	-	-	-	78	67	11
300,00 - 499,99	-	-	-	32	20	12
500,00 - 999,99	268	133	135	-	-	-
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
Razem	177 818	173 453	4 365	11 454	11 184	270
w tym do 99,99	175 781	171 996	3 785	11 344	11 097	247
100,00 i więcej	2 037	1 457	580	110	87	23

Zródło: Dane ANR.

sunięcie sprzedaży w kierunku większych obszarowo nieruchomości.

W roku 2005 nastąpiło znaczne (o 18,4%) zmniejszenie liczby umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (11,5 tys. umów wobec 14,1 w 2004 r.). Szczególnie duży spadek takich transakcji zanotowano w grupie obszarowej do 1 ha – z 6 tys. umów zwartych w 2004 r. do 4,3 tys. umów

w 2005 r. Znaczny spadek (o 25%) wystąpił także w grupie od 1 do 10 ha z 5,8 tys. umów w 2004 r. do 4,9 tys. umów w 2005 r. Wzrost w liczbie transakcji odnotowano natomiast w grupie nieruchomości o obszarze powyżej 100 ha – z 88 do 110 transakcji w 2005 r.

W 2005, roku podobnie jak w latach poprzednich, pod względem

wielkości nabytej powierzchni dominowały osoby fizyczne, które łącznie zakupiły 93,6 tys. ha tj. 88,7% ogółu sprzedanej powierzchni.

W 2005 r. przeciętna powierzchnia sprzedanych nieruchomości rolnych w przeliczeniu na 1 umowę kształtowała się na poziomie 9,2 ha, co oznacza, że w porównaniu z 2003 r. (7,5 ha) i z 2004 r. (7,2 ha) jej wzrost wy-

niósł około 30%. Potwierdza to wskazane wcześniej zmiany w strukturze sprzedaży polegające na zwiększeniu zbycia dużych obszarowo nieruchomości rolnych.

4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Na sytuację na rynku ziemi rolniczej w Polsce silnie oddziałują zwyczajowe formy dziedziczenia ziemi wraz z przekazywaniem gospodarstwa kolejnym pokoleniom w rodzinie. W ten sposób funkcjonuje około 90% indywidualnych gospodarstw rolnych, w związku z czym międzysąsiedzki obrót ziemią jest ograniczony bardzo wieloma różnymi czynnikami nie zawsze mającymi bezpośredni związek z działalnością rolniczą. Ponadto nie wszystkie rodzinne ustalenia w dysponowaniu gruntami rolnymi znajdują odzwierciedlenie w zawieranych formalnie umowach prawnych.

W 2005 roku, silniej niż w okresach wcześniejszych, na nierynkowy obrót ziemią rolniczą oddziaływały uwarunkowania ekonomiczne.

W tym czasie wyraźnemu zmniejszeniu uległo zjawisko przekazywania gruntów w ramach działów rodzinnych.

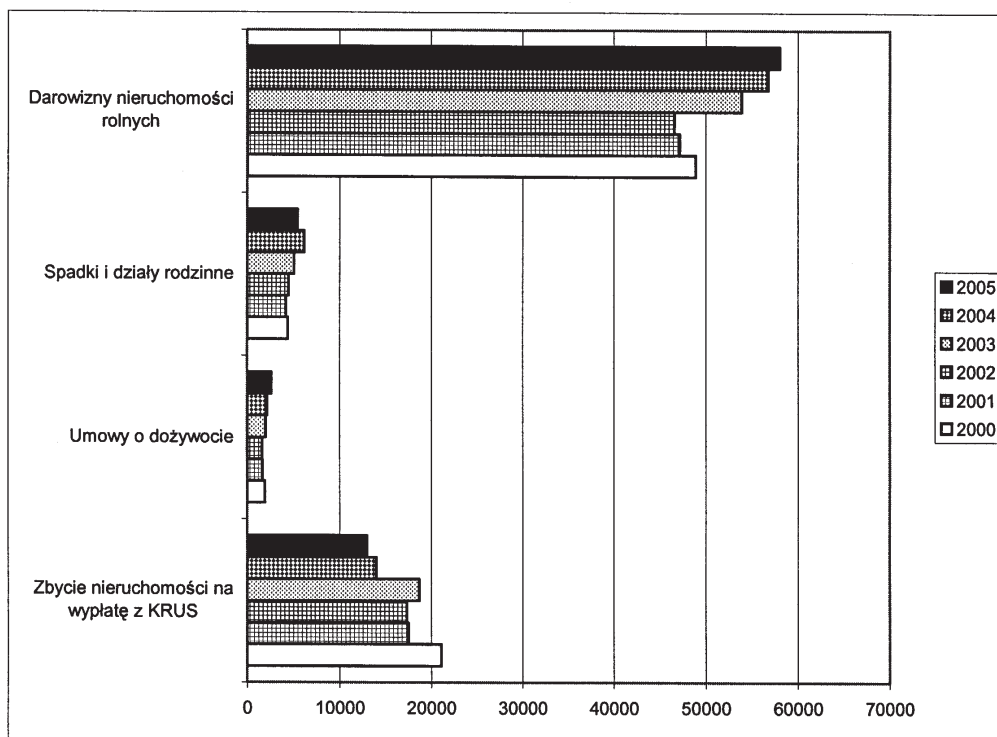
Do roku 2004 liczba umów spadkowych z tytułu działów rodzinnych istotnie wzrastała (pomiędzy 2003, a 2004 rokiem aż o 22%). Egzekwowanie zwyczajowo przynależnego spadku dotyczyło na ogół stosunkowo niewielkich obszarów i pogłębiało rozdrobnienie agrarne. W tym okresie zainteresowanie przejmowaniem gospodarstw lub ich części było przede wszystkim związane z utrudnieniem migracji zarobkowych w związku z wysokim bezrobociem oraz z coraz silniej zaznaczającą się funkcją kapitałową nieruchomości gruntowych. Po wstąpieniu do Unii Europejskiej pierwszy z wymienionych czynników zaczął stopniowo słabnąć, a poprawa koniunktury w rolnictwie oraz uruchomienie dopłat bezpośrednich spowodowało, że w silniejszym stopniu niż w latach wcześniejszych w decyzjach dotyczących przejęć gruntów uwzględniane były czynniki związane z rolniczym wykorzystaniem ziemi. W konsekwencji w 2005 roku

ilość zawieranych aktów notarialnych dotyczących działów rodzinnych zmniejszyła się o 12% (w stosunku do 2004 roku).

O wzrastającym znaczeniu posiadania ziemi celem rolniczego użytkowania świadczył również widoczny wzrost liczby umów o dożywocie. W 2005 roku, w stosunku do 2004 roku ilość takich kontraktów powiększyła się o 21%. Równocześnie prawie o 8% zmalało, dopuszczane prawem, dobrowolne przekazywanie gruntów rolnych w zamian za wypłatę świadczeń emerytalnych z KRUS.

W 2005 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najczęstszą formą nierynkowego obrotu ziemią rolniczą były dokonywane notarialnie akty darowizn. Ich udział wśród ogółu nierynkowych przejęć nieruchomości rolnych stanowił około 73% (w 2004 roku było to 72%). Należy również zaznaczyć, że od 2003 roku notarialna liczba darowizn gruntu rolnego ulegała niewielkiemu, ale systematycznemu wzrostowi i w 2005 roku była ona o 2,2% wyższa niż w 2004 roku.

Diagram 3. Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2000-2005



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

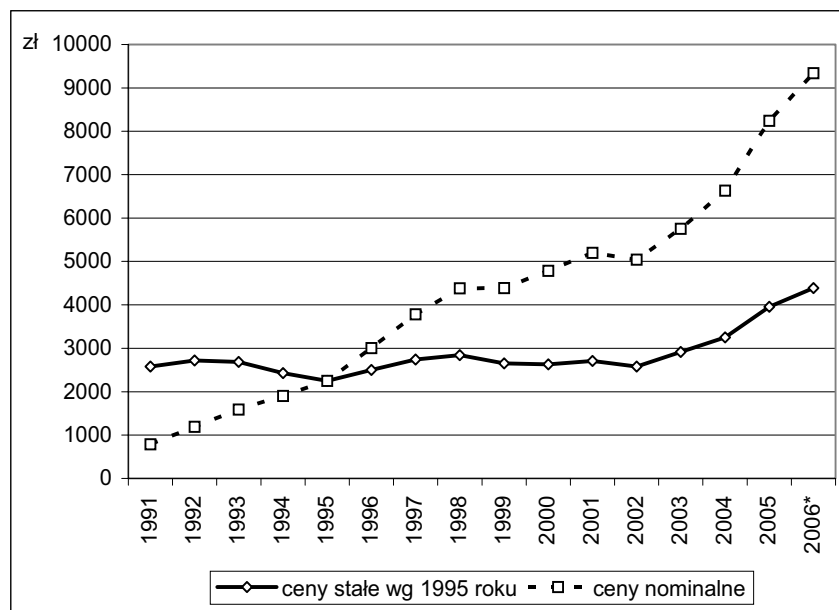
5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

W 2005 roku średnia cena ziemi rolniczej wynosiła 8244 zł za 1 ha gruntów ornych i była o 1610 zł wyższa niż w 2004 roku (wzrost o 24,3%). Tendencja drożenia gruntów rolnych zaznaczała się od 2003 roku, ale dopiero po 2004 roku to zjawisko znacznie nasiliło.

Stosunkowo najbardziej, bo aż o 39,3% drożały grunty słabej jakości. Takie zjawisko było charakterystyczne także dla lat wcześniejszych i oznaczało, że niezmiennie ziemia stanowiła atrakcyjną lokatę kapitałową. W związku z tym najwyższym popytem cieszyły się grunty stosunkowo najtańsze (w 2005 roku ceny ziemi o niskiej jakości były prawie o połowę niższe od gruntów o dobrej klasie), co równocześnie oddziaływało na szybkie powiększanie się ich rynkowej wartości. Ceny ziemi o dobrej i średniej jakości również miały tendencję wzrastającą, ale natężenia tego zjawiska było słabsze. Pomiedzy rokiem 2004 a rokiem 2005 grunty rolne o wysokiej klasie bonitacji podrożały średnio o 22%, a ziemię średniej jakości o 29%. Dynamika cen ziemi uległa zdecydowanemu przyspieszeniu w stosunku do okresu 2003–2004, wtedy ziemię dobre drożały o 14%, ziemię średniej klasy o 15%, a ziemię najtańsze o 20%.

Rosnące tempo wzrostu cen ziemi łączyć należy przede wszystkim z faktem, że zdecydowanie powiększyła się różnorodność motywacji do nabywania gruntów. Obok przeświadczenia, że posiadanie ziemi się „opłaca” bo jej wartość stale rośnie oraz narastania dywersyfikacji funkcji gospodarstw rolnych, co dodatkowo ograniczało podaż ziemi przeznaczonej na sprzedaż, w opisywanym okresie wyraźnie wzrosła skłonność rolników do powiększania obszaru gospodarstwa. Przyczyniały się do tego zarówno korzyści z tytułu dopłat bezpośrednich jak i poprawa koniunktury w rolnictwie. Wpływ dwu ostatnich czynników silnie oddziaływał przede wszystkim na zasobne gospodarstwa, które osiągnęły już pewną siłę ekonomiczną i miały zdolność inwestycyjną do rozszerzania produkcji.

Diagram 4. Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkim (w zł za ha)



* Dane za II kwartał 2006

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Tabela 5. Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ceny nominalne w zł za 1 ha	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634	8244
Wskaźnik inflacji w% ¹	27,8	19,9	14,9	11,8	7,3	10,1	5,5	1,9	0,8	3,5	2,1
Ceny stałe w zł (1995 r. =100) za 1 ha	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251	3957
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7	115,3	141,3	151,9	164,1	182,6	298,3
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	827	998	998	1269	1459	1329,4	1200,2	1412,3	1412,3	1614,1	2158,1
W dolarach USA za 1 ha ⁵	928	1114	1153	1253	1052	1100	1271	1239	1483	1818	2552
W ECU/EURO za 1 ha ⁶	717	810	1021	1116	1040	1194	1420	1310	1310	1464	2051

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

² Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2005 roku wynosiła 36,69 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2005 roku wynosiła 27,64 zł

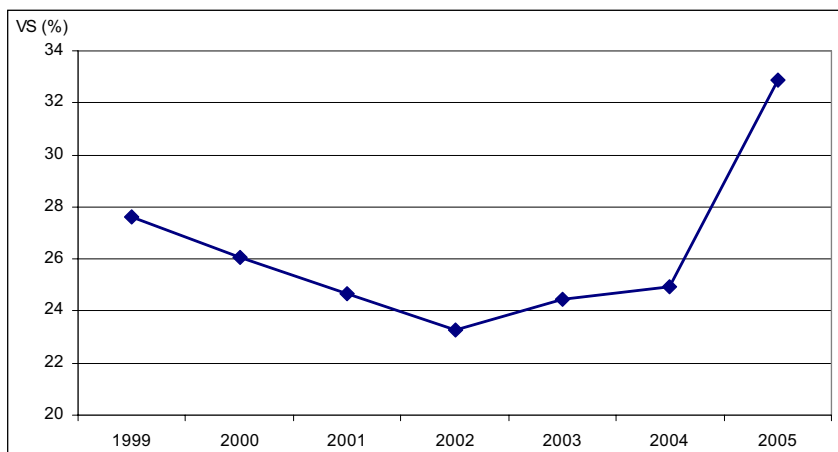
⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2005 roku wynosiła 3,82 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2005 roku wynosiła 3,23 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2005 roku wynosiła 4,02 zł.

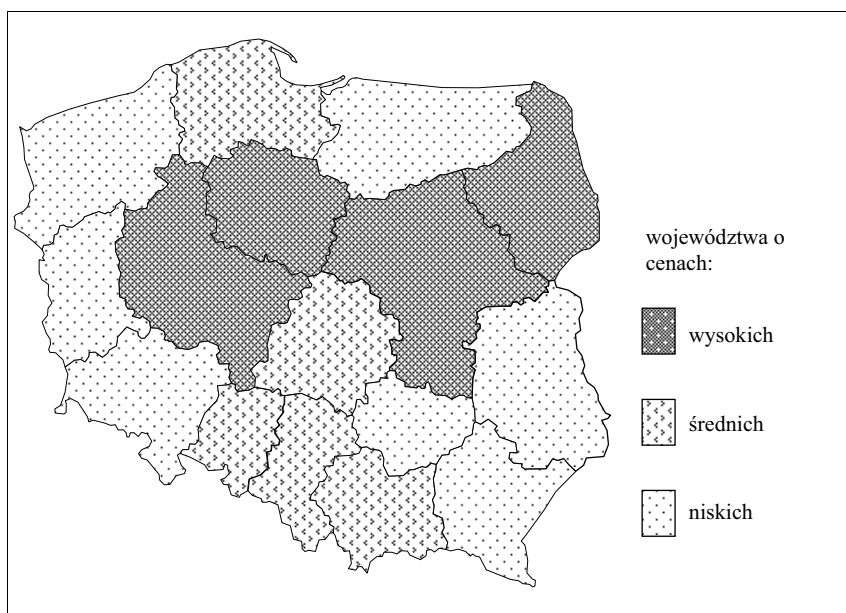
Źródło: Obliczenia na podstawie danych Biuletynu Statystycznego GUS nr 6/2006.

Diagram 5. Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Mapka 4. Średnie ceny gruntów ornych w zł za hektar w obrocie sąsiedzkiem w 2005 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS.

Tabela 6. Średnie ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym (w zł za ha)

Województwa	Ogółem		Rok 2005 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2004r.	2005r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	6634	8244	11001	8603	5843
Dolnośląskie	4875	6941	9159	6927	4600
Kujawsko-pomorskie	7721	12209	15752	12665	8557
Lubelskie	5386	6361	8705	6506	4217
Lubuskie	3561	4364	5809	4632	3082
Łódzkie	6820	8982	12252	9774	6179
Małopolskie	8451	8644	10663	8463	6479
Mazowieckie	7805	9557	13672	10376	6442
Opolskie	6262	7100	9405	7388	5054
Podkarpackie	4522	4318	5344	4354	2951
Podlaskie	6697	9410	12943	10509	6948
Pomorskie	6906	9137	11376	9376	7317
Śląskie	8416	8224	10870	8468	6147
Świętokrzyskie	5950	6062	8689	5819	3699
Warmińsko-mazurskie	4691	5737	7575	6159	4667
Wielkopolskie	8568	13107	18250	13733	8759
Zachodniopomorskie	4901	5057	6741	5296	3584

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

O skali korzyści wynikających z tytułu własności ziemi świadczy fakt, że w 2005 roku do jednostek z obszarem powyżej 15 ha UR stanowiących 13% ogółu indywidualnych gospodarstw rolnych trafiło 57% ogółu dopłat bezpośrednich skierowanych do rolnictwa chłopskiego (rodzinnego). Średnia dopłata na gospodarstwo, która w rozdrobnionych regionach południowo-wschodniej Polski wynosiła 1,6 tys. zł, na północy stanowiła 9,0 tys. zł.

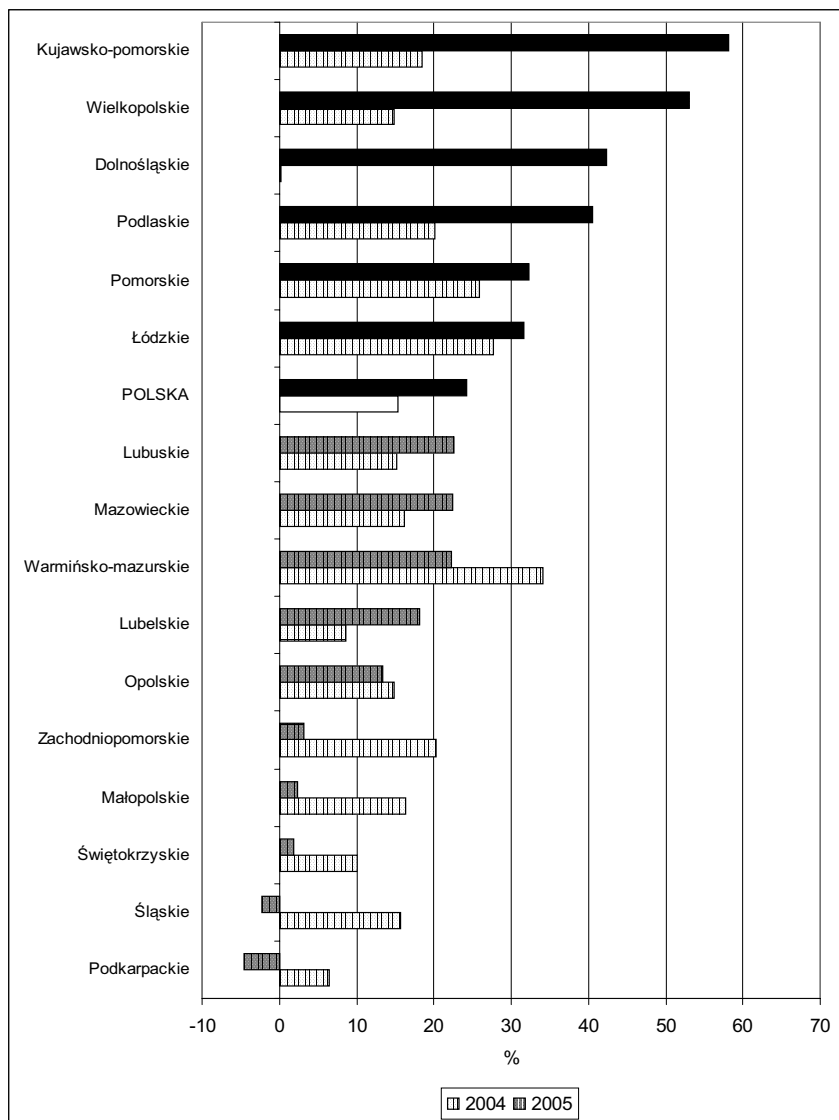
W roku 2005 znacząco wzrosło zróżnicowanie przestrzenne w cenach ziemi. Wartość współczynnika zmienności (VS)³ wynosiła w 2005 roku 33% i była coraz bardziej zbliżona do wielkości, od której uznaje się, że skala rozbieżności w nasileniu badanej cechy jest wysoka (40%). W odróżnieniu od trendów z lat 1999–2001, od 2002 roku wartość współczynnika zmienności w zakresie przestrzennego zróżnicowania cen ziemi systematycznie wzrastała, w tym najsilniej w ubiegłym roku, bo aż o jedną trzecią poprzedniej wielkości.

Średnio w skali kraju najwyżej ceniono ziemię w województwach wielkopolskim i zachodniopomorskim. Na tych terenach w 2005 roku cena ziemi była od 60% do 48% wyższa niż przeciętnie w kraju. W wymienionych województwach, grupujących najsilniejsze ekonomicznie gospodarstwa rolne, popyt na ziemię łączył się przede wszystkim z konkurencyjnością i dążeniem do dalszego wzmacniania pozycji rynkowej producentów rolnych.

Różnice pomiędzy województwami pod względem rynkowej wartości ziemi umacniało nierównomierne tempo ich drożenia. Choć w 2005 roku, w stosunku do roku poprzedniego ceny ziemi prawie we wszystkich regionach kraju miały tendencję wzrostu, to równocześnie w tymże okresie zdecydowanie silniej niż w latach wcześniejszych zaznaczyła się rola rolnictwa w kreowaniu obrotu ziemią. Poprawa koniunktury w rolnictwie, dopłaty bezpośrednie oraz produkcyjne sprzyjały umocnieniu pozycji ekonomicznej dobrze prosperujących gospodarstw rolnych. Znalazło to wyraz we wzroście zainteresowania ich użyt-

³ Stosunek odchylenia standardowego do średniej arytmetycznej wyrażony w procentach.

Diagram 6. Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2004 i 2005 (% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Tabela 7. Relacje cen gruntów różnej jakości w 2005 roku

Województwa	Średnia cena w zł. za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	8244	133	104	71
Dolnośląskie	6941	132	100	66
Kujawsko-pomorskie	12209	129	104	70
Lubelskie	6361	137	102	66
Lubuskie	4364	156	106	71
Łódzkie	8982	136	109	69
Małopolskie	8644	123	98	75
Mazowieckie	9557	143	109	67
Opolskie	7100	132	104	71
Podkarpackie	4318	124	101	68
Podlaskie	9410	138	112	74
Pomorskie	9137	125	103	80
Śląskie	8224	132	103	75
Świętokrzyskie	6062	143	96	61
Warmińsko-mazurskie	5737	132	107	81
Wielkopolskie	13107	139	105	67
Zachodniopomorskie	5057	133	105	71

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

kowników powiększaniem areалу upraw. W konsekwencji na terenach, w których skupiska takich gospodarstw były relatywnie większe (głównie województwa: wielkopolskie i kujawsko-pomorskie) ceny ziemi szybciej wzrastały i coraz bardziej różniły się od średniej krajowej, przy czym dotyczyło to wszystkich gruntów niezależnie od klasy bonitacyjnej. Relatywnie wysokie ceny ziemi rolniczej tj. o około 15% wyższe niż średnio w kraju uwidoczniły się również w województwach: mazowieckim i podlaskim. Na tych obszarach ożywienie na lokalnych rynkach ziemi rolniczej było powiązane przede wszystkim z dużym popytem na ziemię w związku z jej atrakcyjnym położeniem (w niedalekiej odległości od aglomeracji warszawskiej) jak również z postępującym umacnianiem się pozycji ekonomicznej gospodarstw wysoko wyspecjalizowanych.

W 2005 roku najniższe ceny ziemi odnotowano na terenie województw podkarpackiego i lubuskiego. Tam przeciętna rynkowa wartość ziemi rolniczej była prawie o połowę niższa niż w skali kraju. Wymienione obszary od lat cechują się szczególnie trudną sytuacją gospodarczą i wyjątkowo dużym bezrobociem.

Wzrost cen, a zwłaszcza bardzo silne drożenie ziemi najtańszej wskazywało przede wszystkim na nasilenie presji popytowej. Zainteresowanie zakupem każdych wystawionych na sprzedaż gruntów, powodowało że im niższa była cena ziemi, tym więcej zgłaszało się chętnych do jej zakupu. W konsekwencji nakreślało to tempo wzrostu cen i pomimo utrzymywania się znacznych rozpiętości pomiędzy rynkową wartością gruntów o odmiennej klasie bonitacji. Równocześnie zaznaczała się tendencja do zmniejszania się tego dystansu w porównaniu z latami wcześniejszymi.

5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić w wysokości nie niższej niż wartość gruntu określona

z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, stosownie do przepisów o podatku rolnym oraz wartości części składowych tego gruntu, określonych przez rzeczoznawcę. Wyznaczenie wartości gruntu, może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, gdy ma na celu ustalenie:

1) odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,

2) ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara,

3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

Określenie ceny przy zastosowaniu stawki szacunkowej nie może być stosowane w stosunku do nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem go-

spodarki rolnej lub leśnej. W praktyce wycena przy użyciu stawek szacunkowych należy do rzadkości.

W latach 1999–2003 można było mówić o pewnej stabilizacji cen gruntów Zasobu, a od tego czasu obserwuje się proces ich systematycznego wzrostu. Przeciętna cena 1 ha gruntów rolnych w transakcjach sprzedaży zawartych w 2004 r. (z wyłączeniem nieruchomości o specyficznym charakterze), wyniosła 4682 zł. W porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003 (3736 zł), zanotowano wtedy wzrost o 25%. W 2005 r. średnia cena 1 ha wyniosła 5607 zł/ha (wzrost o 19,8% w porównaniu do roku poprzedniego). Silny wzrost cen nieruchomości rolnych zauważalny był na przestrzeni całego roku 2005, o czym świadczą średnie ceny uzyskiwane przez Agencję w poszczególnych kwartałach: I kwartał – 5105 zł/ha, II kwartał – 5201zł/ha, III kwartał – 5907 zł/ha gruntów rolnych, IV kwartał – 6535 zł/ha. W 2006 roku w I kwartale wyniosła ona 6519 zł/ha, a w II kwartale 6645 zł/ha.

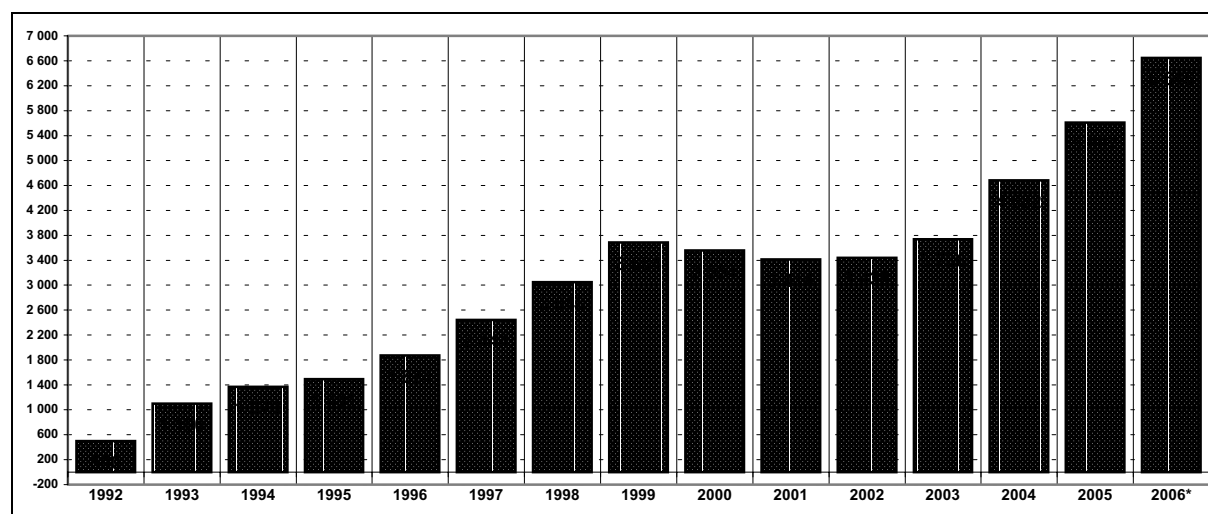
Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu odnotowane w latach 2002–2005 były tożsame z trendami notowanymi na rynku międzysąsiedzkim, gdzie również nastąpił gwałtowny wzrost cen ziemi. Średnioroczne tempo wzrostu w trzech ostatnich latach na obu rynkach, było niemal identyczne (blisko 18%). Inny był jednak rozkład cen w poszczegól-

Tabela 8. Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2005 r. (w zł za ha)

Lp.	Województwo	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2005
1.	Dolnośląskie	5 773	5 769	6 408	5 985	5 941
2.	Kujawsko-pomorskie	8 124	6 581	7 940	7 641	7 643
3.	Lubelskie	3 397	4 819	7 081	6 379	5 464
4.	Lubuskie	4 100	4 353	3 740	4 806	4 250
5.	Łódzkie	7 350	7 203	5 132	5 953	6 208
6.	Małopolskie	4 546	10 027	5 554	7 937	7 749
7.	Mazowieckie	4 936	5 481	9 469	8 666	7 393
8.	Opolskie	7 995	7 614	7 145	6 749	7 466
9.	Podkarpackie	5 090	3 814	5 325	4 727	4 583
10.	Podlaskie	3 776	5 314	4 706	4 126	4 500
11.	Pomorskie	5 069	5 978	5 736	8 210	6 243
12.	Śląskie	7 157	7 702	6 892	9 616	8 300
13.	Świętokrzyskie	5 184	5 240	4 634	3 840	4 862
14.	Warmińsko-mazurskie	4 097	4 124	4 899	5 247	4 405
15.	Wielkopolskie	6 643	8 302	10 473	9 670	8 295
16.	Zachodnio-pomorskie	4 552	5 181	6 370	6 806	5 731
Razem		5 105	5 201	5 907	6 535	5 607

Źródło: Dane ANR.

Diagram 7. Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2005 r. w zł za 1 ha



* Dane za II kwartał 2006

Źródło: Raporty AWRSP i ANR.

nych województwach. Na rynku państwowym w tym okresie największe wzrosty cen (tj. ponad ich wartość średnią) odnotowano w woj. podlaskim, lubelskim, podkarpackim i małopolskim, na rynku prywatnym zaś w woj. kujawsko-pomorskim, wielkopolskim, łódzkim i pomorskim.

Porównując oba rynki (państwowy i prywatny) należy zauważyć, że nadal utrzymuje się różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi się w transakcjach zrealizowanych bez jej udziału. Prawdopodobnie, że przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym ograniczonym popycie, zwłaszcza ze strony rolników. Rynek prywatny koncentruje się natomiast w Polsce centralnej i południowej, gdzie występuje znaczna liczba go-

spodarstw indywidualnych, duży popyt i wysokie ceny gruntów, przy jednoczesnym nieznacznym udziale gruntów państwowych i małej liczbie transakcji zawieranych przez ANR.

W 2005 roku najwyższe średnie ceny sprzedaży osiągnęły te nieruchomości rolne Zasobu, które były położone na terenie województw: śląskiego, wielkopolskiego i małopolskiego, natomiast najniższe ceny odnotowano w woj. lubuskim, podlaskim i podkarpackim. Szczegółowe dane dotyczące średnich cen gruntów rolnych w poszczególnych kwartałach przedstawiono w tabeli 9.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2005 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowało zróżnicowanie w zależności od wielkości zbywanej nieruchomości. W poszczególnych kwartałach roku odnotowano, z wyłączeniem większych obszarowo nieruchomości, tendencję wzrostową ceny 1 ha.

Ogólnie utrzymywała się prawidłowość, że najdroższe (w przeliczeniu na 1 ha) były działki małoobszarowe nie przekraczające 1 hektara, natomiast w wyższych grupach obszarowych ich cena jednostkowa zazwyczaj malała.

Tabela 9. Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł za 1 ha) w 2005 r.

Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	5 105	6 790	4 936	4 933	4 317	6 622
II	5 201	8 118	5 398	5 185	5 926	3 628
III	5 907	9 483	6 735	5 861	5 846	4 765
IV	6 535	9 199	6 758	6 671	5 744	5 255

Źródło: Dane ANR.

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH

Dzierżawa jest formą użytkowania dóbr nie na zasadzie prawa własności lecz umowy z ich właścicielem. Dzierżawca może być osobą fizyczną lub prawną, która w zamian za możliwość okresowego korzystania z cudzej własności zobowiązuje się do świadczenia określonej zapłaty. Kontrakty dzierżawne są najbardziej rozpowszechnione w rolnictwie, a ich przedmiot najczęściej stanowią grunty rolne.

6.1 Dzierżawy międzysąsiedzkie

W 2005 roku około 17% indywidualnych gospodarstw rolnych użytkowało ziemię dzierżawioną. Ich odsetek był zdecydowanie wyższy niż w 2000 roku, kiedy w analogicznej sytuacji było około 12% gospodarstw (dane pochodzą z reprezentacyjnych badań IERIGŻ-PIB prowadzonych w odstępach pięcioletnich). Widoczny wzrost zainteresowania dzierżawą gruntów rolnych nie wpłynął na zmianę wieloletniej prawidłowości, że była ona głównie formą powiększenia własnego arealu gruntów, natomiast niezmiennie do rzadkości należało by gospodarstwo indywidualne dyspo-

nowało wyłącznie ziemią dzierżawioną. W 2005 roku, podobnie jak i pięć lat wcześniej rodzinne gospodarstwa

chłopskie utworzone na ziemi w całości dzierżawionej stanowiły niespełna 1% ogółu. Tym samym dzierżawa

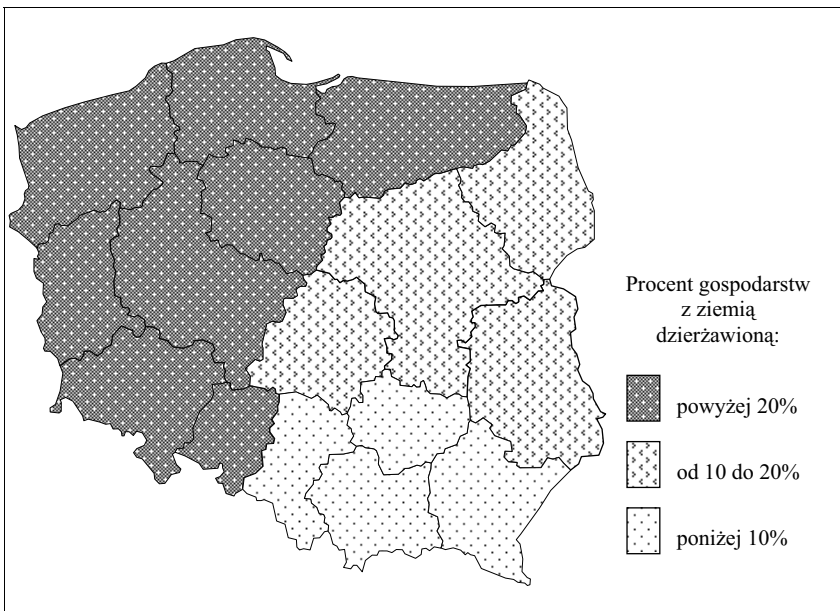
Tabela 10. Odsetek gospodarstw indywidualnych dzierżawiących ziemię

Wyszczególnienie	Ogółem liczba gospodarstw	Procent gospodarstw z dzierżawą ziemi:			
		ogółem	w tym własne i dzierżawa	w tym tylko z dzierżawą	
POLSKA	2000	3927	12,2	11,7	0,5
	2005	3705	16,6	16,0	0,7
MAKROREGIONY					
I Środkowozachodni	2000	478	19,0	18,4	0,6
	2005	475	22,1	21,5	0,6
II Środkowowschodni	2000	1538	12,9	12,2	0,7
	2005	1409	17,3	16,4	0,9
III Południowo-wschodni	2000	1251	6,2	6,2	0,0
	2005	1192	9,8	9,6	0,2
IV Południowo-zachodni	2000	358	16,2	15,9	0,3
	2005	332	26,2	25,6	0,6
V Północny	2000	302	17,9	16,6	1,3
	2005	297	21,9	19,9	2,0

Źródło: Ankieta IERIGŻ-PIB 2000 i 2005.

Wyróżnionym makroregionom odpowiadają następujące województwa: *środkowozachodni* – kujawsko-pomorskie, wielkopolskie; *środkowowschodni* – łódzkie, mazowieckie, lubelskie, podlaskie; *południowowschodni* – świętokrzyskie, małopolskie, podkarpackie, śląskie; *południowo-zachodni* – opolskie, lubuskie, dolnośląskie; *północny* – zachodniopomorskie, pomorskie, warmińsko-mazurskie.

Mapka 5. Zróżnicowanie przestrzenne w skali dzierżaw w rolnictwie indywidualnym w 2005 roku



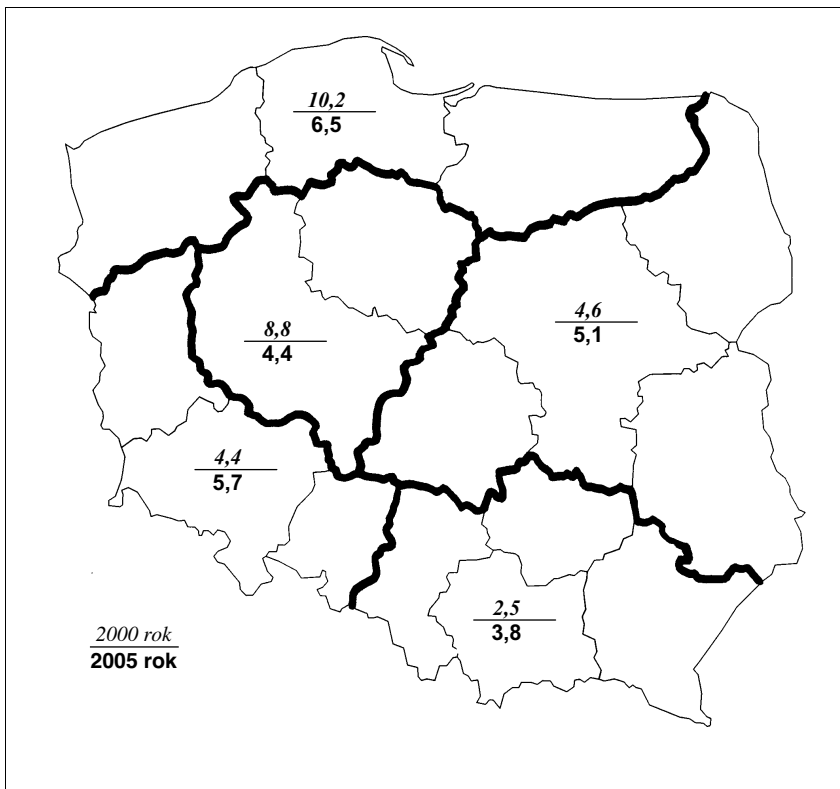
Źródło: Ankieta IERiGŻ-PIB 2005.

Tabela 11. Średnia wielkość gospodarstw z dzierżawą ziemi

Wyszczególnienie	Średni obszar użytków rolnych w ha		
	ogółem badane gospodarstwa	gospodarstwa z ziemią własną i dzierżawioną	gospodarstwa z ziemią wyłącznie dzierżawioną
POLSKA			
2000	8,5	20,9	6,0
2005	9,3	23,2	14,8

Źródło: Ankieta IERiGŻ-PIB 2000 i 2005.

Mapka 6. Średni obszar dzierżaw sąsiedzkich



Źródło: Ankieta IERiGŻ-PIB 2005.

była głównie formą rozszerzania powierzchni upraw prowadzonych na ziemiach własnych (Tabela 10).

Rozpowszechnienie dzierżaw było zróżnicowane przestrzennie, a ich nasilenie było największe na terenach wyróżniających się pod względem poziomu rolnictwa oraz wysokiego udziału silnych ekonomicznie gospodarstw. Tak należy interpretować duży udział gospodarstw z dzierżawą w makroregionach środkowozachodnim, południowo-zachodnim i północnym (mapka 5). Na wymienionych terenach ponad jedną piątą indywidualnych gospodarstw dzierżawiła grunty. Rzadziej takie sytuacje występowały na wschodzie kraju, przy czym najmniej licznie zdarzały się w makroregionie południowo-wschodnim, gdzie tylko w co dziesiątym gospodarstwie występowała dzierżawa. Niezależnie od przestrzennych różnic w skali dzierżaw, wszędzie służyły one przede wszystkim powiększeniu powierzchni własnego gospodarstwa. Tylko w makroregionie północnym częściej niż w pozostałych regionach zdarzały się gospodarstwa w całości zorganizowane na najętej ziemi, ale i tam skala tego zjawiska nie przekraczała 2% ogółu badanych jednostek.

Przestrzenne zróżnicowanie w rozpowszechnieniu dzierżaw było powiązane z regionalnymi cechami rynku ziemi rolniczej. Na terenach, na których położone były grunty Zasobu Skarbu Państwa, działalność Agencji Nieruchomości Rolnych stwarzała dla gospodarstw indywidualnych znacznie większe możliwości powiększania posiadanego zasobu ziemi niż na obszarach, gdzie ten Zasób był niewielki, a o podaży gruntów na rynku prawie wyłącznie decydował obrót prywatny.

Z przeprowadzonych badań wynikało, że w 2005 roku w całej powierzchni ziemi użytkowanej przez indywidualne gospodarstwa rolne obszar gruntów będących w dzierżawie stanowił około 15%. Większość, bo 73% tej powierzchni tworzyły dzierżawy między sąsiedzkimi.

Dane na temat dzierżaw w obrocie między rolnikami potwierdziły niechęć rolników do wyzbywania się ziemi. Świadczył o tym fakt, że w roku 2005, w stosunku do roku 2000, w tych regionach, gdzie rolnictwo od-

grywało istotną rolę i charakteryzowało się największą siłą ekonomiczną (tereny środkowozachodnie i północne) wyraźnie zmalał średni obszar dzierżaw przypadających na jedno gospodarstwo. Znalazło to odzwierciedlenie w wysokości powierzchni przeciętnej dzierżawy globalnego wskaźnika, która w obrocie międzysąsiedzkim uległa pomniejszeniu z 5,5 ha UR w 2000 roku do 4,8 ha UR w 2005 roku.

W obrocie międzysąsiedzkim ograniczający wpływ na wielkość obszaru dzierżawy miały również postawy rolników wobec dopłat bezpośrednich. Wyzbycie się ziemi wiązało się z rezygnacją z otrzymania dopłaty, a na to byli skłonni przystać głównie właściciele niewielkich gospodarstw, dla których kwota dopłaty nie była znaczącym przychodem. Uwidaczniały się również obawy, by aktualny użytkownik ziemi poprzez przejście dopłat nie nabył do niej formalnych praw. Doświadczenia z czasów PRL (w pewnym okresie można było prze-

jąć ziemię na własność przez tzw. zasiedzenie), a także nieufność niektórych właścicieli ziemi wobec nowej polityki rolnej powodowała, że, nie byli oni skłonni formalizować dzierżaw.

Dane o warunkach dzierżaw międzysąsiedzkich są trudno dostępne i pochodzą wyłącznie z badań ankietowych, a ze względu na ich drażliwość zazwyczaj mają charakter wycinkowy. Wśród ogółu transakcji dzierżaw zarejestrowanych w 2005 tylko do 38% przypadków ustalono warunki transakcji. Takich deklaracji było mniej niż w 2000 roku, co wynikać może z narastającej atrakcyjności dzierżaw i powiązanego z tym wzrostu roszczeń właścicieli gruntów. Potwierdzają to dane na temat wysokości czynszów, które w porównywanym okresie bardzo wyraźnie się powiększyły. W latach 1996–2000 w 87% przypadków roczna opłata za dzierżawioną ziemię nie przekraczała 400 zł, to w kolejnym czasokresie tj. w latach 2000–2005 takie sytu-

acje stanowiły tylko 63%, a w pozostałych transakcjach wysokość rocznej opłaty kształtowała się na wyższym poziomie. Obserwowany wzrost cen opłat dzierżawnych w obrocie międzysąsiedzkim był konsekwencją ogólnej sytuacji na rynku ziemi – wzrostu ich ceny i powiększającego się popytu na ziemię przy jednoczesnej niskiej podaży gruntów wystawianych na sprzedaż.

Badania ankietowe nie wykazały istotnej zależności pomiędzy kwotami opłat, a wielkością dzierżawionej powierzchni. W odniesieniu do dzierżaw, podobnie jak i w przypadku kupna–sprzedaży ziemi, najistotniejsze znaczenie miały relacje popytowo–podażowe na lokalnym rynku.

Pod względem długości trwania dzierżawy, w ostatnich latach zdecydowanie wzrosła liczba umów długoterminowych, a coraz rzadziej zdarzały się przypadki tzw. dzierżaw wieczystych na czas nieokreślony. W tej ostatniej grupie mieszczą się na ogół dzierżawy tylko za podatek i usługi, a właścicielami gruntów są zazwyczaj osoby będące w starszym wieku, samotne i chore, mające małe nieaktywne produkcyjne gospodarstwa. Z badań wynika, że tego typu dzierżawy odnotowywano na obszarze całego kraju, ale najczęściej na obszarach o rozdrobnionej strukturze agrarnej, gdzie wielu właścicieli gospodarstw utrzymywało się spoza rolnictwa. Udział takich dzierżaw ulegał stopniowemu zmniejszeniu. W latach 1992–1996 ta forma najmu ziemi obejmowała około jednej trzeciej z ogółu zawieranych transakcji dzierżaw międzysąsiedzkich, w kolejnym badaniu pomiędzy rokiem 1996, a 2000 dotyczyło to tylko co piątej umowy dzierżawy, a w ostatnim pięcioleciu skala zjawiska obniżyła się do co dwudziestej tj. 3% transakcji.

Niezależnie od pewnych korzystnych zmian w warunkach zawierania umów dzierżawnych, w dalszym ciągu ponad jedna piąta transakcji była rozliczana w formie naturaliiów, usług mechanicznych i innych form świadczenia międzysąsiedzkiej pomocy. Stosunkowo najczęściej takie sytuacje występowały na terenach cechujących się rozdrobnieniem agrarnym, gdzie przychody z rolniczej działalności gospodarczej stanowiły zazwyczaj tylko uzupełnienie innych, pozarolniczych, źródeł utrzymania rodziny.

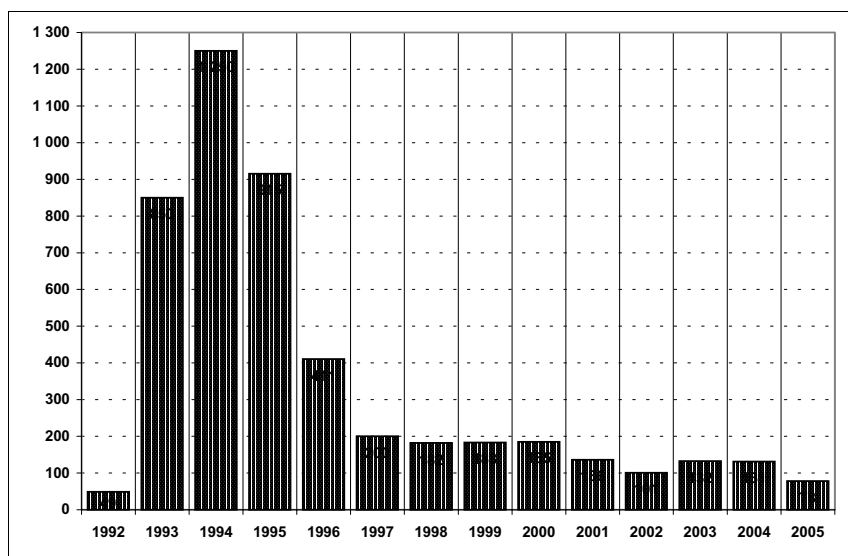
Tabela 12.

Długość okresu dzierżawy w umowach zawartych między rolnikami w latach 2000-2005

Wyszczególnienie	Ogółem liczba nowych transakcji dzierżaw	Procent transakcji o ustalonych warunkach umowy	Transakcje (w %) według okresu umowy w latach				
			do 2	2-5	5-10	10 i więcej	na czas nieokreślony
POLSKA							
2000	331	48,6	8,2	25,1	42,0	4,2	20,5
2005	384	38,3	4,9	24,2	58,3	7,8	4,8

Źródło: Ankieta IERIGZ-PIB 2000 i 2005.

Diagram 8. Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2005 w tys. ha



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

6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

W pierwszych latach funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą zagospodarowania gruntów Zasobu. W latach 1993–1995 wydzierżawiono ok. 3 mln ha, a więc znaczną większość powierzchni przejętych gruntów. Obecnie w dzierżawie pozostaje ponad 2,2 mln ha (blisko 80% gruntów Zasobu), w tym typowych gruntów rolnych 1,9 mln ha. Ogólna powierzchnia dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2005 r. w porównaniu do danych na koniec 2004 roku spadła o ok. 100 tys. ha.

Od kilku lat Agencja wydzierżawia regularnie po ponad 100 tys. ha rocznie (Diagram 8). W 2005 odnotowano znaczny spadek gruntów wydzierżawionych z Zasobu. Łączna powierzchnia gruntów wydzierżawionych w 2005 r. z Zasobu wyniosła 78,6 tys. ha, w tym typowo rolnych 75,2 tys. ha (w 2004 roku było 131,3 tys. ha). Zjawisko to tłumaczyć można wyczerpywaniem się

gruntów Zasobu możliwych do zaoferowania na przetargach, jak też preferowaniem formy sprzedaży nieruchomości, zarówno przez Agencję (m.in. z uwagi na nałożone obowiązki znacznych wpłat do budżetu państwa z wpływów z prywatyzacji) jak i przez rolników indywidualnych oraz innych potencjalnych użytkowników.

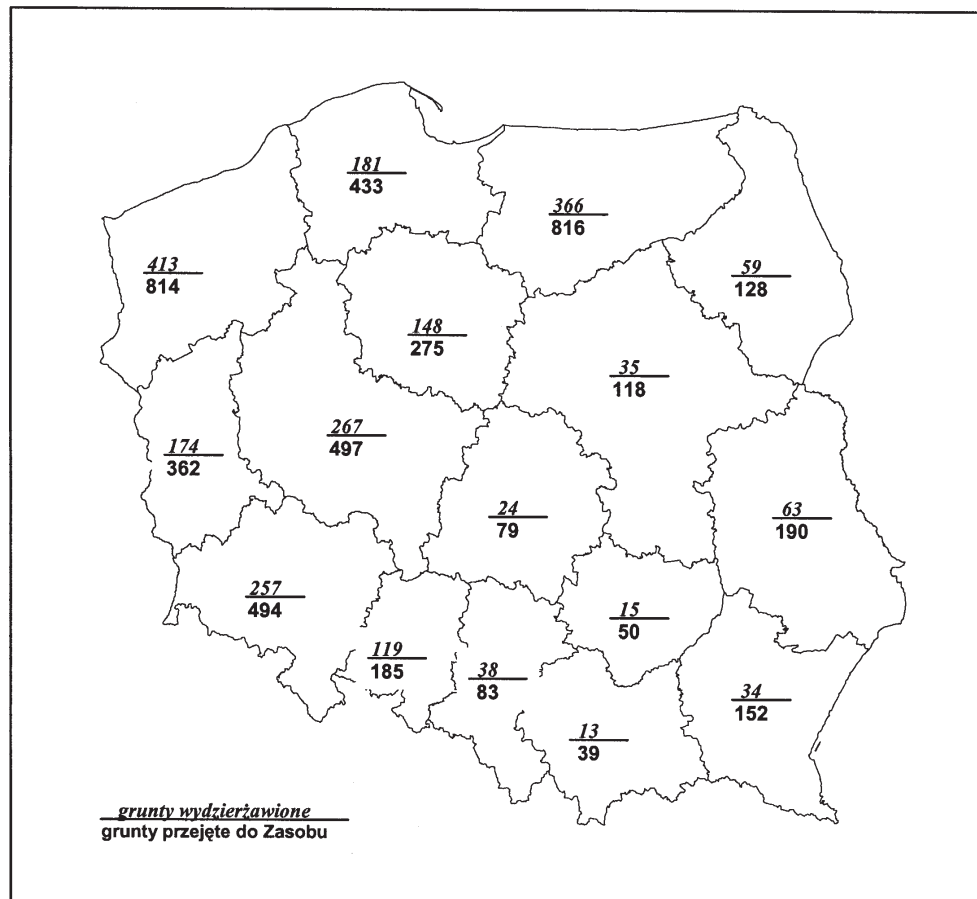
W wydzierżawionych gruntach większość (75%) stanowiły nieruchomości po PGR, a reszta (21%) pochodziła z byłego PFZ. Równoległe z wydzierżawianiem przez Agencję kolejnych nieruchomości, część z nich wracała do ponownego rozdysponowania wskutek wygaśnięcia okresu dzierżawy, rozwiązania umów oraz wyłączenia części trwających dzierżaw.

W roku 2005 r. z dzierżaw „powróciło” 160,7 tys. ha i była to wielkość podobna jak w roku poprzednim. Na tę powierzchnię składało się 53,4 tys. ha z tytułu umów wygasłych, 71,2 tys. ha umów rozwiązanych, w tym 25,9 tys. ha na skutek nie wywiązywania się

dzierżawców z warunków zawartych w umowach. Na wniosek dzierżawców rozwiązano umowy o dzierżawę 44,8 tys. ha, z czego 26,7 tys. ha dzierżawcy zakupili na własność – głównie w trybie pierwszeństwa nabycia. Z umów dotyczących trwających dzierżaw wyłączono w 2005 r. powierzchnię 36,1 tys. ha.

Dzierżawy służą powiększaniu gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych. Na podstawie tzw. „klauzul wyłączeniowych” zawartych w umowach, z przedmiotu dzierżaw nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha, wyłącza się w trakcie trwania umowy grunty do odrębnego zagospodarowania, głównie na potrzeby powiększania okolicznych gospodarstw rodzinnych. Jednocześnie, po przejęciu gruntów z wygasłych bądź rozwiązanych umów dotyczących nieruchomości o stosunkowo dużym obszarze, często przeprowadzana jest tzw. wtórna restrukturyzacja, polegająca głównie na określeniu puli gruntów, które zaoferować można rolnikom.

Mapka 7. Grunty Zasobu w dzierżawie wg stanu na 31.12.2005 r. w tys. ha



Źródło: Dane ANR.

Tabela 13. Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wdzierżawionych w 2005 r. (w grupach obszarowych)

Lp.	Województwo	Razem	W tym w grupie obszarowej				
			do 1,00	1,01 - 9,99	10,00 -99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
1.	Dolnośląskie	8 308	44	816	5 601	1 847	-
2.	Kujawsko-pomorskie	1 132	6	432	585	109	-
3.	Lubelskie	3 728	511	2 289	826	102	-
4.	Lubuskie	11 101	202	2 033	6 075	2 078	713
5.	Łódzkie	350	42	154	155	-	-
6.	Małopolskie	1 000	50	297	417	235	-
7.	Mazowieckie	743	22	189	343	188	-
8.	Opolskie	2 089	120	426	1 191	353	-
9.	Podkarpackie	3 037	90	935	1 749	263	-
10.	Podlaskie	3 103	165	918	1 643	378	-
11.	Pomorskie	10 022	26	883	4 486	2 210	2 416
12.	Śląskie	2 368	51	351	1 320	646	-
13.	Świętokrzyskie	4 770	37	2 293	2 146	295	-
14.	Warmińsko-mazurskie	6 892	18	1 018	4 242	917	696
15.	Wielkopolskie	6 008	20	529	4 141	937	382
16.	Zachodniopomorskie	10 579	25	853	5 880	3 512	310
RAZEM		75 230	1 430	14 418	40 797	14 069	4 517

Źródło: Dane ANR.

Tabela 14. Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2005 r. (w grupach obszarowych)

Lp.	Województwo	Razem	W tym w grupie obszarowej				
			do 1,00	1,01 - 9,99	10,00 -99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
1.	Dolnośląskie	522	115	178	217	12	-
2.	Kujawsko-pomorskie	162	33	103	25	1	-
3.	Lubelskie	1972	970	960	41	1	-
4.	Lubuskie	1232	364	625	229	12	2
5.	Łódzkie	139	68	66	5	-	-
6.	Małopolskie	305	178	106	19	2	-
7.	Mazowieckie	116	38	64	13	1	-
8.	Opolskie	443	252	151	38	2	-
9.	Podkarpackie	584	152	316	78	2	-
10.	Podlaskie	767	348	359	58	2	-
11.	Pomorskie	456	46	222	169	14	5
12.	Śląskie	267	107	114	42	4	-
13.	Świętokrzyskie	1336	75	1 185	74	2	-
14.	Warmińsko-mazurskie	429	28	239	153	7	2
15.	Wielkopolskie	297	30	113	148	5	1
16.	Zachodniopomorskie	495	50	230	187	27	1
RAZEM		9 486	2 854	5 031	1 496	94	11

Źródło: Dane ANR.

Tabela 15. Powierzchnia dzierżaw Zasobu w grupach obszarowych według użytkowników

Wyszczególnienie grupa obszarowa w ha	Do 31.12.2005			W tym w 2005		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	68 947	68 772	175	1 430	1 424	6
1,01 – 1,99	81 391	81 025	366	3 184	3 165	19
2,00 – 4,99	135 788	134 401	1 387	5 555	5 533	22
5,00 – 9,99	147 835	145 025	2 810	5 680	5 532	148
10,00 – 19,99	200 095	193 798	6 297	9 774	9 519	255
20,00 – 49,99	363 608	339 596	24 012	18 996	18 135	861
50,00 – 99,99	289 596	257 229	32 367	12 027	11 387	640
100,00 - 499,99	1 262 804	865 044	397 760	17 194	14 305	2 889
100,00 - 299,99	-	-	-	14 068	11 871	2 197
300,00 - 499,99	-	-	-	30 126	2 434	692
500,00 - 999,99	968 107	417 536	550 571	1 390	-	1 390
1000,00 i więcej	932 823	180 090	752 733	-	-	-
Razem	4 450 994	2 682 516	1 768 478	75 230	69 000	6 230
w tym do 99,99	1 287 260	1 219 846	67 414	56 646	54 695	1 951
100,00 i więcej	3 163 734	1 462 670	1 701 064	18 584	14 305	4 279

Źródło: Dane ANR (bez powrotów z dzierżawy).

W 2005 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona była na terenach województw: zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego, dolnośląskiego i wielkopolskiego, natomiast najmniejsza w woj. małopolskim, łódzkim i świętokrzyskim.

W 2005 roku w strukturze 75,2 tys. ha wydzierżawionych gruntów rolnych Zasobu w 2005 roku dominowała grupa od 10 do 100 ha (40,8 tys. ha – 54,3%). Podobnie było w latach 2003–2004. W grupie powyżej 100 ha do 300 ha wydzierżawiono 14 tys. ha, czyli 18,6% całego arealu. Identyczny odsetek dzierżaw do-

tyczy grupy od 1 do 10 ha. Porównując rok 2005 r. do 2004 r., nastąpił wyraźny spadek udziału większych obszarowo dzierżaw, z przesunięciem wzrostu udziału powierzchni mniejszych tj. do 10 ha.

W 2005 r. Agencja zawarła mniej umów dzierżawy (9,5 tys.) niż w latach

Tabela 16. Liczba umów dzierżawy w grupach obszarowych według użytkowników

Wyszczególnienie grupa obszarowa w ha	Do 31.12.2005			W tym w 2005		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	137 830	137 513	317	2 854	2 842	12
1,01 – 1,99	58 278	58 066	212	2 411	2 400	11
2,00 – 4,99	44 038	43 654	384	1 815	1 808	7
5,00 – 9,99	20 961	20 563	398	805	783	22
10,00 - 19,99	14 472	14 043	429	700	682	18
20,00 - 49,99	11 711	10 983	728	623	598	25
50,00 - 99,99	4 192	3 742	450	173	164	9
100,00 – 499,99	5 211	3 809	1 402	103	87	16
100,00 – 299,99	-	-	-	94	80	14
300,00 – 499,99	-	-	-	9	7	2
500,00 – 999,99	1 398	630	768	2	-	2
1000,00 i więcej	557	135	422	-	-	-
Razem	298 648	293 138	5 510	9 486	9 364	122
w tym do 99,99	291 482	288 564	2 918	9 381	9 277	104
100,00 i więcej	7 166	4 574	2 592	105	87	18

Źródło: Dane ANR (bez powrotów z dzierżawy).

Tabela 17. Grunty Zasobu w dzierżawie w grupach obszarowych według stanu na 31.12.2005 r.

Województwo	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha											
	razem	w tym w grupie obszarowej										
		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	257 540	6 935	6 046	10 503	9 563	12 789	25 713	19 118	42 037	52 009	40 852	31 975
Kujawsko-pomorskie	118 439	791	973	3 205	4 607	5 358	7 601	4 924	16 942	24 057	21 410	28 570
Lubelskie	62 817	3 614	4 539	5 855	3 282	2 312	4 172	2 780	9 459	15 436	7 181	4 187
Lubuskie	153 901	4 697	5 613	7 346	6 699	10 231	20 673	16 794	26 010	16 675	23 463	15 700
Łódzkie	23 701	899	1 098	1 431	431	329	1 191	937	6 802	5 354	2 464	2 765
Małopolskie	13 143	767	375	465	360	341	609	1 040	1 937	758	1 569	4 921
Mazowieckie	34 282	821	1 204	2 087	1 223	1 121	2 511	3 217	10 852	6 895	2 883	1 467
Opolskie	118 903	916	1 491	2 039	2 056	3 422	4 004	2 862	8 874	14 507	31 674	47 057
Podkarpackie	33 664	1 423	1 096	1 359	1 114	1 855	4 136	4 400	9 492	4 633	3 680	-
Podlaskie	46 299	2 484	3 607	6 310	5 602	4 155	5 620	4 136	7 699	5 941	745	-
Pomorskie	152 138	964	1 474	3 681	5 087	9 409	17 496	11 603	26 771	33 689	21 915	20 049
Śląskie	37 829	1 125	1 328	2 091	1 142	1 783	2 654	2 856	9 304	5 140	4 804	5 603
Świętokrzyskie	14 700	585	1 092	1 275	500	679	1 884	1 458	3 998	1 557	1 671	-
Warmińsko-mazurskie	269 575	1 331	2 853	9 022	13 481	17 967	34 123	22 162	39 727	52 023	38 521	38 365
Wielkopolskie	247 893	933	1 297	3 198	5 401	10 909	17 820	13 912	30 643	42 329	40 837	80 615
Zachodniopomorskie	343 765	2 082	3 602	8 712	11 051	17 533	42 848	38 696	49 246	50 081	61 003	58 911
Razem	1 928 589	30 367	37 689	68 578	71 600	100 195	193 054	150 898	299 793	331 083	304 671	340 661

Źródło: Dane ANR.

Tabela 18. Liczba umów dzierżawy gruntów z Zasobu w grupach obszarowych według stanu na 31.12.2005 r.

Województwo	Liczba umów dzierżawy											
	razem	w tym w grupie obszarowej										
		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	25 813	14 817	4 037	3 319	1 269	851	808	279	225	131	58	19
Kujawsko-pomorskie	5 058	1 820	683	999	647	391	248	72	92	61	33	12
Lubelskie	13 258	7 122	3 210	1 988	497	169	134	37	49	39	10	3
Lubuskie	18 860	9 609	4 077	2 402	935	691	660	242	151	43	39	11
Łódzkie	2 747	1 391	719	450	63	24	30	14	36	13	5	2
Małopolskie	2 224	1 675	267	150	52	25	21	15	11	2	3	3
Mazowieckie	3 640	1 642	850	684	176	77	80	45	62	19	4	1
Opolskie	3 492	1 038	983	689	269	208	124	40	43	34	44	20
Podkarpackie	5 401	3 451	849	538	157	133	134	64	58	12	5	-
Podlaskie	8 859	3 427	2 430	1 687	719	302	179	58	42	14	1	-
Pomorskie	6 739	2 113	1 046	1 167	722	674	569	172	144	85	33	14
Śląskie	4 652	2 153	1 095	874	167	123	112	44	59	14	7	4
Świętokrzyskie	3 097	1 448	900	520	74	48	60	19	22	4	2	-
Warmińsko-mazurskie	12 799	2 967	1 977	2 781	1 906	1 296	1 107	324	233	131	56	21
Wielkopolskie	6 886	2 270	935	992	758	769	586	201	168	106	57	44
Zachodniopomorskie	15 742	4 696	2 638	2 846	1 637	1 306	1 433	591	320	138	92	45
Razem	139 267	61 639	26 696	22 086	10 048	7 087	6 285	2 217	1 715	846	449	199

Źródło: Dane ANR.

poprzednich. W stosunku do 2004 r. (12,9 tys.) spadek wyniósł 26%. Dzierżawy gruntów rolnych o powierzchni do 10 ha dominowały w ogólnej liczbie umów (5 tys.). Spadła natomiast o blisko 35% liczba umów dzierżawy zawartych na większe obszarowo nieruchomości tj. powyżej 100 ha (183 w 2003 r., 161 w 2004 r. i tylko 105 w 2005 r.). Jeszcze wyższy spadek dotyczył nieruchomości od 10 do 100 ha – w roku 2005 było 1,5 tys. takich umów, a w roku 2004 2,4 tys.

Od początku funkcjonowania Agencji do dzierżawy zaoferowano ponad 7 mln ha ziemi. Według stanu na 31.12.2005 rok w dzierżawie było 4,4 mln ha. Biorąc pod uwagę aktualną ilość gruntów w dzierżawie (2,2 mln ha) każdy hektar Zasobu był teoretycznie dwukrotnie w dzierżawie.

W 2005 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości wydzierżawionych przypadających na 1 umowę wyniosła 7,9 ha. Było to zdecydowanie mniej niż w 2003 r. (10 ha) i 2004 r. (9,5 ha).

Według stanu na 31.12.2005 rok w dzierżawie było 1.928,6 tys. ha typowych nieruchomości rolnych, w tym 1 130, 6 tys. ha u osób fizycznych, a 798 tys. ha u osób prawnych. Pod względem powierzchni w dzierża-

wie dominowały większe obszarowo nieruchomości powyżej 300 ha. Łącznie trzy ostatnie grupy (z tabeli 17), stanowiły blisko 976,4 tys. ha, tj. ponad 50% ogółu gruntów Zasobu będących w dzierżawie. Stosunkowo niewielką powierzchnię stanowiły nieruchomości rolne do 5 ha, tj. około 7% ogółu dzierżaw z Zasobu. Podobnie jak w wypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. W 2005 roku wydzierżawiły one łącznie 69 tys. ha (92%) gruntów rolnych.

W ujęciu powierzchniowym w dzierżawie najwięcej gruntów pozostawało w województwach: zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i dolnośląskim, a najmniej w województwach: małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

W 2005 roku Agencja łącznie obsługiwała blisko 140 tys. umów dzierżawy. W tej grupie zdecydowanie dominowały dzierżawy niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (56%). Równie liczną grupę stanowiły nieruchomości do 2 ha i do 5 ha, ich udział wynosił odpowiednio 19% i 16%. Niewielki był natomiast udział umów dzierżaw nieruchomości o obszarze powyżej 300 ha, który wyniósł tylko nieco ponad 1% ogółu. Najwięcej umów dzierżawy zawarto na tere-

nie województw: dolnośląskiego, lubuskiego i zachodniopomorskiego, a najmniej na terenie woj. małopolskiego, łódzkiego i świętokrzyskiego.

6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

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

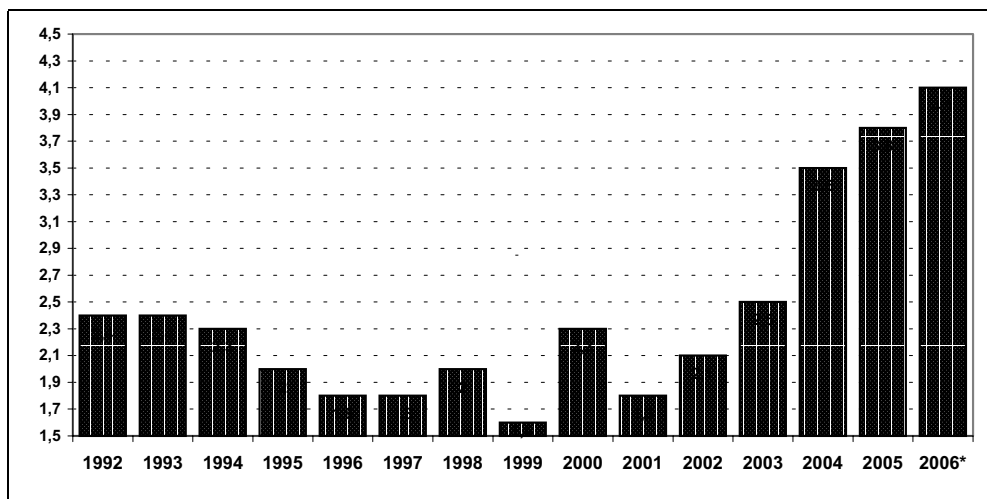
Pomimo różnic wynikających z indywidualnych cech dzierżawionych nieruchomości rolnych (jakość gruntów, rozłóg, lokalizacja itp.), czynników koniunkturalnych i lokalnego popytu na ziemię, oferowany przez dzierżawców Agencji czynsz oscylował w kolejnych latach przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt psze-

nicy rocznie za 1 ha. W 2005 roku przeciętny czynsz za grunty rolne dla trwających umów dzierżawy wynosił 2,4 dt pszenicy. W ostatnim okresie zaobserwować można było, podobnie jak w przypadku cen ziemi tendencję wzrostową wysokości czynszów dzierżawnych (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 3,8 dt/ha za grunty wydzielone w 2005 r.).

W 2005 roku najwyższe czynsze dzierżawne uzyskiwano w województwach: śląskim, mazowieckim i kujawsko-pomorskim natomiast najniższe w województwach: łódzkim lubelskim i świętokrzyskim. W umowach dzierżawy zawartych w 2005 r. średni roczny czynsz dzierżawny (3,8 dt pszenicy) w porównaniu do roku 2004 r. (3,5 dt pszenicy) wzrósł o 8,6%.

W poszczególnych kwartałach 2005 r. przeciętny czynsz za 1 ha kształtował się następująco: I kwartał 3,4 dt (I kw. 2004 r. – 3,5 dt), II kwartał – 3,9 dt (II kw. 2004 r. – 3,5 dt), III kwartał 3,7 dt (III kw. 2004 r. – 3,2 dt) i IV kwartał 4,1 dt (IV kw. 2004 r. – 3,3 dt). Wzrost poziomu czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez Agencję, podobnie jak wzrost cen

Diagram 9. Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2005 w dt pszenicy



* Dane za II kwartał 2006
Źródło: Raporty AWRSP i ANR.

Tabela 19. Czynsze za grunty rolne Zasobu wydzielone w 2005 r. w dt pszenicy za 1 ha według województw

Lp.	Województwo	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2005
1.	Dolnośląskie	9,4	6	5,7	4,2	6,1
2.	Kujawsko-pomorskie	2,3	8,4	2,2	5,7	5,6
3.	Lubelskie	1,2	3,2	1,3	1,7	1,9
4.	Lubuskie	2,3	2,9	2,6	3	2,8
5.	Łódzkie	-	0,8	0,5	0,4	0,5
6.	Małopolskie	4,7	2,8	3,1	4,5	3,9
7.	Mazowieckie	1,9	6	2,6	8,1	6,4
8.	Opolskie	3,3	2,8	4,7	2,7	3,4
9.	Podkarpackie	3,5	1,7	1,2	6,3	2,3
10.	Podlaskie	1	4	4	3,2	3
11.	Pomorskie	3,1	3,1	3,1	8,1	3,7
12.	Śląskie	6,8	11,5	2,9	9,4	7,6
13.	Świętokrzyskie	1,4	1,9	1,9	2,8	2,1
14.	Warmińsko-mazurskie	3	3,5	2,3	2,6	3
15.	Wielkopolskie	4,4	5,4	5,3	4,4	4,9
16.	Zachodnio-pomorskie	2,5	4,3	6,1	4,6	4,3
Razem		3,4	3,9	3,7	4,1	3,8

Źródło: Dane ANR.

sprzedaży gruntów Zasobu, był głównie efektem wzrostu popytu na ziemię.

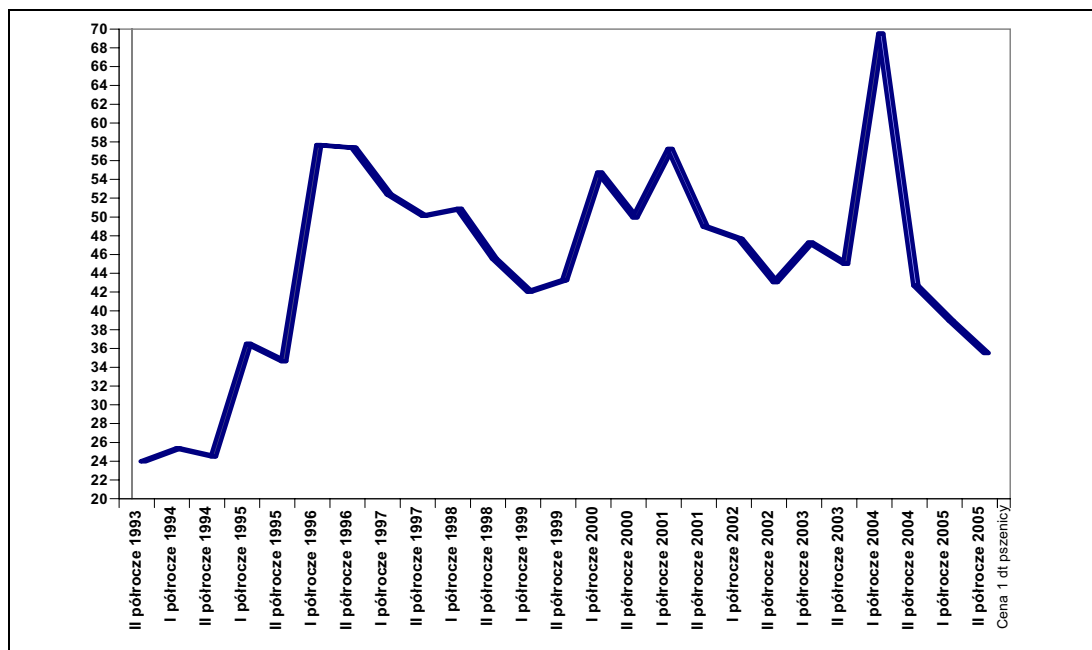
Większy poziom oferowanego czynszu, wynikał także z dużego spadku ceny pszenicy (Diagram 10), która brana jest pod uwagę do ustalenia faktycznej płatności czynszu w zł. Jej cena spadła w ubiegłym roku prawie o 100% (I półrocze 2004 r.

– 69,52 zł dt, II półrocze 2005 – 35,51 zł dt). Na wzrost czynszu miał także wpływ spadek wolumenu ziemi wydzierżawianej przez Agencje.

W 2005 r., podobnie jak w 2004 r., stosunkowo wysokie czynsze osiągały nieruchomości z przedziału od 10 ha do 100 ha. Najwyższe czynsze uzyski-

wane były przy wydzierżawieniu nieruchomości powyżej 300 ha, a najniższe średnie czynsze osiągnęto przy wydzierżawianiu nieruchomości o powierzchni do 1 ha. Występuje duże zróżnicowanie uzyskiwanego poziomu czynszu dzierżawnego w poszczególnych okresach roku kalendarzowego, z utrzymującą się tendencją wzrostową.

Diagram 10. Tendencje zmian średniej ceny 1 dt pszenicy w zł wg GUS (dane z lat 1993-2005)



Źródło: Dane GUS.

Tabela 20. Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2005 r. wg grup obszarowych w dt pszenicy za 1 ha

Kwartał	Średnia cena	W tym w grupach obszarowych (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	3,4	2,2	2,6	4	2	3,3
II	3,9	1,8	2,5	3,9	4,4	6,2
III	3,7	2,1	2,7	3,9	3,9	6,5
IV	4,1	2,2	3	3,8	6,2	7,3

Źródło: Dane ANR.

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

7.1. Podstawy prawne

W 2005 roku nie uległy istotnym zmianom zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców określone w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku. Był to jednocześnie pierwszy pełny rok działania tych

przepisów po nowelizacji z 2004 r. związanej z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, która zagwarantowała obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenste-

in) ułatwienia przy nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Zgodnie z zasadą określoną w przepisach o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, z nielicznymi wyjątkami, wymaga się uzyskania zezwolenia wydawanego przez ministra

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

Analogiczne zezwolenie wymagane jest przy nabywaniu przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych, które są właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terytorium Polski.

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

Dwunastoletni okres przejściowy nie dotyczy cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich EOG, którzy nabywają nieruchomości rolne po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona jest nieruchomość) od dnia zawarcia umowy dzierżawy, przy czym wymagane jest osobiste prowadzenie na obszarze tej nieruchomości działalności rolniczej oraz legalnie zamieszkiwanie 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 2005 roku cudzoziemcy uzyskali⁴ 592 zezwolenia na nabycie nieruchomości

gruntowych o łącznej powierzchni 1786,19 ha. Nieruchomości rolnych i leśnych (określanych w dalszej części jako rolne) dotyczyły 373 zezwolenia obejmujące powierzchnię 1759,137 ha. Z powodu negatywnego stanowiska Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydano 38 decyzji odmownych.

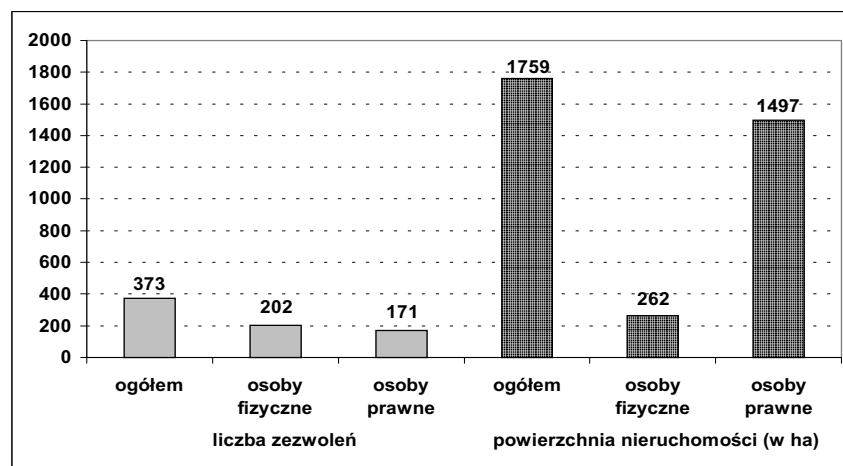
Spośród 373 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 202 udzielone zostało osobom fizycznym, natomiast 171 dotyczących powierzchni 1497 ha – osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się charakterystyczna w ostatnich latach znaczna dysproporcja pomiędzy areałem dotyczącym zezwoleń uzyskanych przez osoby prawne i osoby fizyczne. W 2004 r. areał ziemi rolniczej dotyczący nabycia przez osoby prawne stanowił 77% powierzchni ogółem, natomiast w 2005 r. – 85%.

W ramach zezwoleń udzielonych na nabycie ziemi rolnej, 174 (obejmujących powierzchnię 242 ha) udzielono cudzoziemcom – osobom fizycznym będącym obywatelami państw członkowskich EOG, natomiast 150 (obejmujących areał 1439 ha) uzyskały osoby prawne – przedsiębiorcy z tych państw.

Wśród 174 zezwoleń udzielonych obywatelom państw członkowskich EOG na nabycie nieruchomości rolnych aż w 125 przypadkach, miały one służyć, zgodnie z deklaracjami zawartymi we wnioskach, zaspokojeniu potrzeb życiowych związanych z miejscem zamieszkania, nie zaś z prowadzeniem działalności rolniczej sensu stricto.

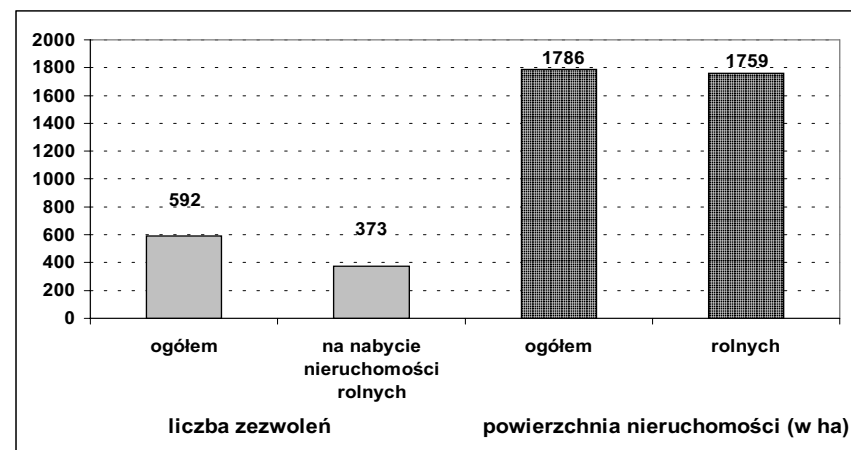
⁴ „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2005 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.” Warszawa, marzec 2006.

Diagram 11. Zezwolenia udzielone w 2005 roku na zakup nieruchomości rolnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



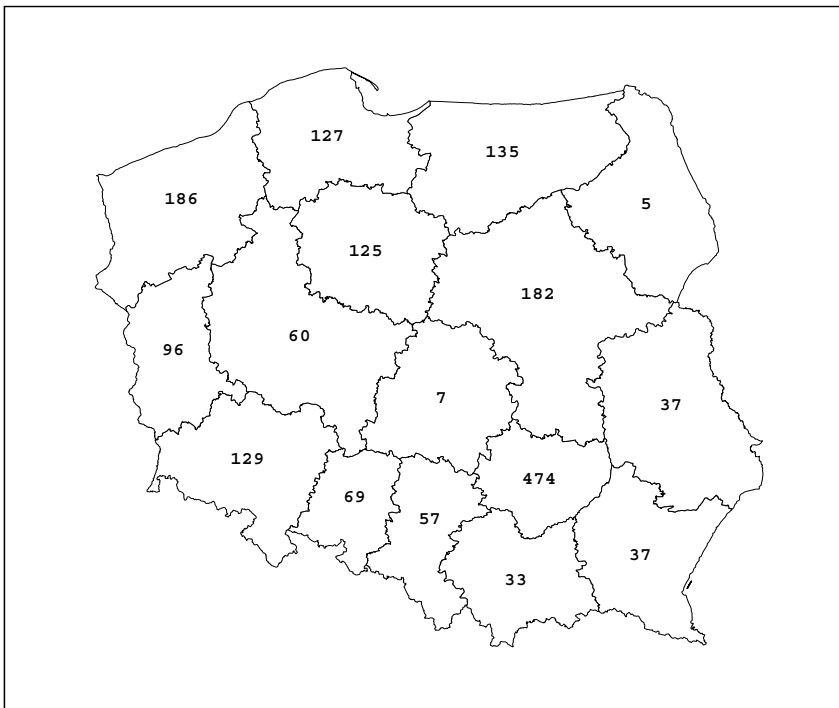
Źródło: Dane MSWiA.

Diagram 12. Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2005 roku



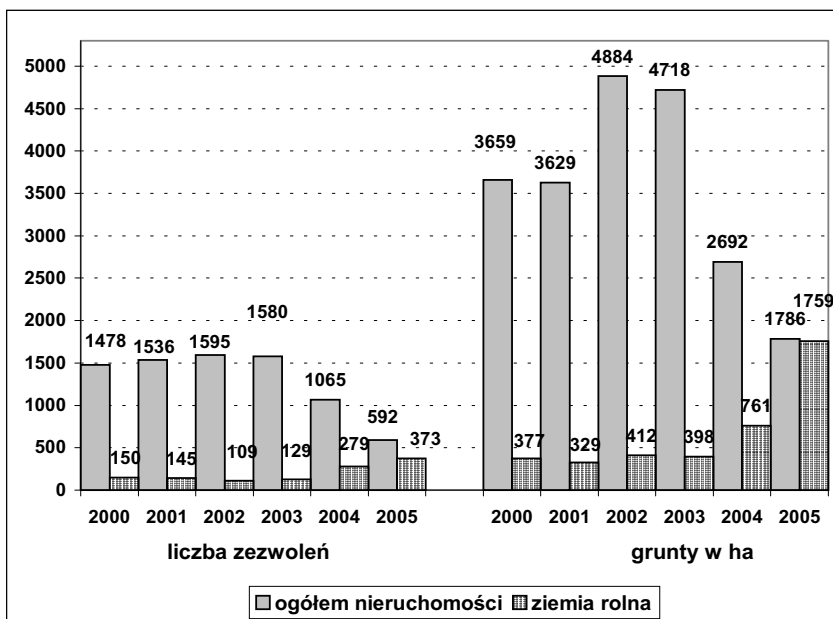
Źródło: Dane MSWiA.

Mapka 8. Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2005 r. (w ha)



Źródło: Dane MSWiA.

Diagram 13. Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych w latach 2000-2005



Źródło: Dane MSWiA.

Największa powierzchnia nieruchomości rolnych, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w 2005 roku, dotyczyła województw: świętokrzyskiego (474 ha – 27%), zachodniopomorskiego (186 ha – 11%), mazowieckiego (182 ha – 10%), warmińsko-mazurskiego (135 ha – 8%), dolnośląskiego (129 ha – 7%) i pomorskiego (127 ha – 7%). W porównaniu z 2004 rokiem była to istotna zmiana, ponieważ poprzednio największe are-

ły dotyczyły województw: mazowieckiego (152 ha – 20%), dolnośląskiego (86 ha – 11%), wielkopolskiego (77 ha – 10%), śląskiego (68 ha – 9%), świętokrzyskiego (65 ha – 9%), warmińsko-mazurskiego i pomorskiego (po 55 ha – 7%) oraz lubuskiego (54 ha – 7%).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, w 2005 roku najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości

rolnych uzyskały osoby fizyczne i prawne pochodzące z Niemiec (140 zezwoleń na powierzchnię 381 ha), Holandii (52 zezwolenia na 311 ha), Francji (21 zezwoleń na 325 ha), Austrii (21 zezwoleń na 33 ha), Belgii (19 zezwoleń na 84 ha) i Wielkiej Brytanii (19 zezwoleń na 58 ha). Nie zaszły pod tym względem istotne zmiany. W 2004 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 40% zezwoleń dotyczących 37% powierzchni, a z Holandii 14% zezwoleń dotyczących 29% powierzchni. W 2005 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 38% zezwoleń dotyczących 22% powierzchni, a z Holandii 14% zezwoleń na nabycie 18% powierzchni.

W 2005 roku liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców wzrosła o jedną trzecią w stosunku do roku poprzedniego (373 w 2005 r. 279 w 2004 r.). Taka tendencja zaznaczyła się już w latach 2003–2004. Istotnie wzrosła również powierzchnia nieruchomości rolnych objętych zezwoleniami. W 2005 r. był to areal 1759 ha w porównaniu z 761 ha w roku 2004 (wzrost o 131%). W 2005 roku średnio na jedno udzielone zezwolenie przypadało 4,7 ha, podczas gdy w 2004 roku tylko 2,7 ha.

W pięcioleciu 2000–2005, rok 2005 wyróżniał się największą liczbą zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej przez cudzoziemców, największą była również powierzchnia gruntów objęta takimi zezwoleniami.

W 2005 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych zwiększył się z 26% do 63%. Jeszcze większy był wzrost powierzchni gruntów. Udział zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem zezwoleń zwiększył się z 28% aż do 98%.

7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

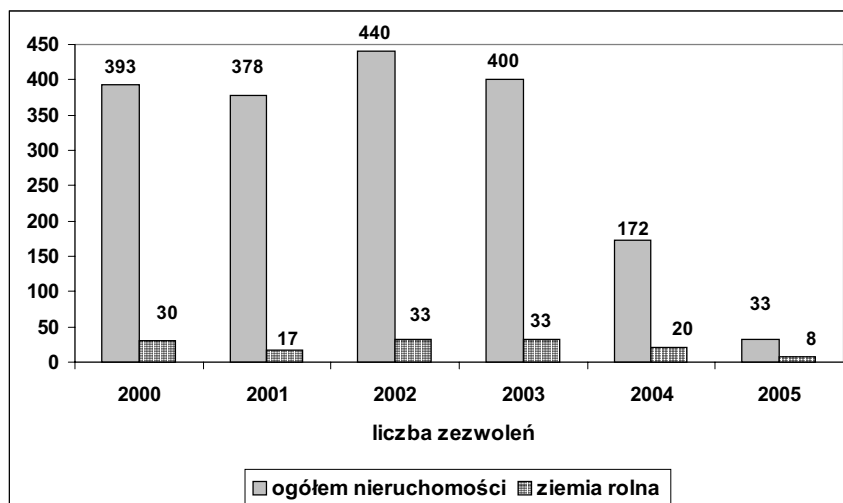
Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ziemi rolnej w Polsce nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również poprzez posia-

danie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2005 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 33 zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach, wszystkie dotyczyły spółek posiadających nieruchomości gruntowe, ale tylko w 8 przypadkach były to nieruchomości o charakterze rolnym. Nabywając udziały i akcje w spółkach, cudzoziemcy stali się właścicielami 33,07 ha ziemi rolniczej. Największa powierzchnia tych gruntów położona była na terenie województw: wielkopolskiego (15 ha – 45%), warmińsko-mazurskiego (6 ha – 18%) i mazowieckiego (5 ha – 15%). Według kraju pochodzenia osób, które uzyskały zezwolenie na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, najwięcej było cudzoziemców reprezentujących kapitał izraelski (15 ha), ukraiński (7 ha), amerykański (7 ha), szwajcarski (2 ha), singapurski (1 ha) i rosyjski (1 ha).

Wśród ogółu zezwoleń dotyczących ziemi rolniczej, jakie otrzymali cudzoziemcy w 2005 roku, 24% stanowiły zezwolenia wynikające z zakupu akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, przy czym udział ten w ujęciu powierzchniowym udział ten wyniósł 6%.

W 2005 roku, w porównaniu z 2004 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe zmniejszyła się ponad pięciokrotnie (ze 172 do 33), natomiast nieruchomości rolnych – 2,5-krotnie (z 20 do 8). Znacznie zmniejszyła się także powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji. W 2005 wyniosła ona 542 ha w porównaniu z 7587 ha w 2004 r. (ok. 14-krotny spadek). Odnosnie nieruchomości rolnych, to spadek ten był jeszcze większy, bo 40-krotny (z 1337 ha w 2004 r. do 33 ha w 2005 r.). Obserwowana tendencja spadkowa wynika przede wszystkim z faktu, iż cudzoziemcy – obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG mogli w 2005 roku nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości bez zezwolenia.

Diagram 14. Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2005)



Źródło: Dane MSWiA.

Powierzchnia gruntów, która przeszła pod kontrolę cudzoziemców w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółkach handlowych była w 2005 r. ok. 53 razy mniejsza niż powierzchnia, której dotyczyły zezwolenia na nabycie ziemi rolniczej (w roku 2004 relacja ta była odwrotna i wynosiła 1,8). W 2005 r. na jedno zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości przypadało średnio ok. 16 ha, a nieruchomości rolnych – ok. 4 ha. W roku 2004 było to odpowiednio: 44 ha i 67 ha.

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

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

Z transakcji wprowadzonych do rejestrów w 2005 roku (4609 wpisów) wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie 2933 nieruchomości gruntowe o powierzchni 3459 ha (476 nieruchomości o pow. 667 ha na podstawie zezwoleń, 2457 nieruchomości

o pow. 2792 ha bez obowiązku uzyskania zezwolenia).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: dolnośląskiego (687 ha), mazowieckiego (442 ha), wielkopolskiego (334 ha) i śląskiego (304 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (268 ha), Włoch (56 ha) i Holandii (35 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału niemieckiego (758 ha), holenderskiego (478 ha), francuskiego (326 ha) i austriackiego (266 ha).

Spośród 2933 nieruchomości nabytych w 2005 roku przez cudzoziemców, 247 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 352 ha (10% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2004, kiedy cudzoziemcy nabyli 130 ha nieruchomości rolnych, oznacza to 2,7-krotny wzrost

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 128 nieruchomości rolnych (w 2004 r. – 75, w 2003 r. – 107, w 2002 r. – 100, w 2001 r. – 74) o łącznej powierzchni 318,54 ha. Osoby prawne nabyły 71 nieruchomości o powierzchni 244,99 ha, natomiast osoby fizyczne 57 nieruchomości o powierzchni 73,55 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli

w 2005 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 119 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 33,32 ha (w 2004 r. było to 96 nieruchomości o powierzchni 46,91 ha).

Udział umów dotyczących ziemi rolnej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolnej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2005 r. 52% (dla porównania w 2004 roku – 44%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2005 r. 91% areału dotyczy-

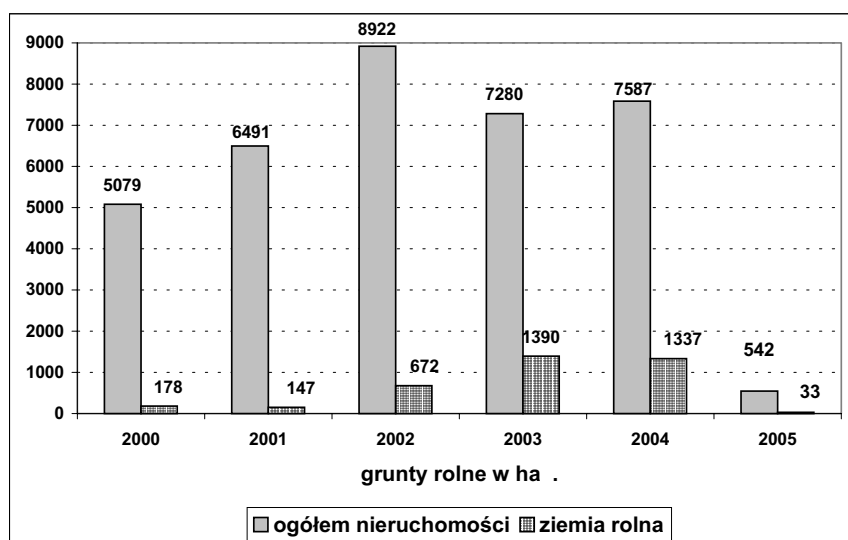
ło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia, gdy w 2004 r. udział ten wyniósł 64%.

W 2005 roku dokonano 116 wpisów dotyczących transakcji nabycia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości (w 2004 r. – 52), które dotyczyły powierzchni 1750 ha (w 2004 – 396 ha). Dotyczyły one głównie nabycia przez podmioty niemieckie (25 wpisów), fińskie (16 wpisów), włoskie (16 wpisów) i cypryjskie (13 wpisów).

W latach 1990–2005 wydano cudzoziemcom zezwolenia na zakup nieruchomości o łącznej powierzchni 43,4 tys. ha. Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996–2005 dotyczyły powierzchni 55,9 tys. ha. Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź udziałów i akcji, dotyczyły 0,3% ogólnej powierzchni kraju.

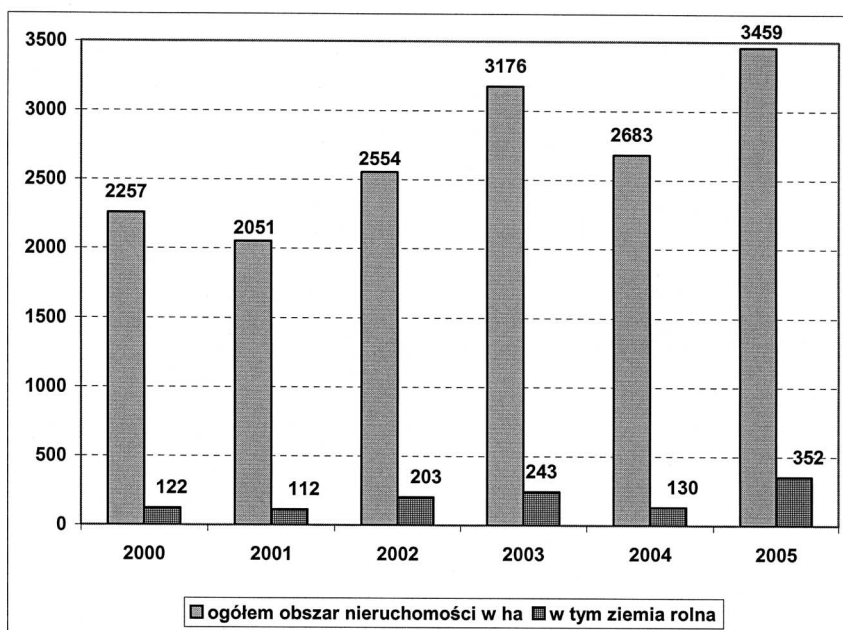
Uwzględniając lata 2000–2005, cudzoziemcy nabyli największą powierzchnię ziemi rolnej w roku 2005 (352 ha).

Diagram 15. Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2000-2005)



Źródło: Dane MSWiA.

Diagram 16. Obszar ziemi rolnej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom w latach 2000-2005



Źródło: Dane MSWiA.

W 2005 roku na rynku ziemi rolnej uwidoczniły się skutki zmian w ustawowych zasadach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, które weszły w życie wraz z przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. W związku ze zniesieniem wymogu ubiegania się przez obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich EOG o zezwolenie na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, zanotowano istotny spadek liczby takich zezwoleń i powierzchni, której one dotyczyły. Najwymowniej dokumentuje to areal nieruchomości rolnych wynikający z zezwoleń, który był 40-krotnie mniejszy, niż w roku 2004. Nadal wzrastała natomiast liczba zezwoleń na zakup ziemi rolnej i związany z nimi areal gruntów, który stanowił aż 98% powierzchni objętej wszystkimi zezwoleniami na nabycie nieruchomości gruntowych udzielonymi w 2005 r. Relacja ta ma związek z funkcjonującym 12-letnim okresem przejściowym na nabywanie ziemi rolnej przez obywateli i przedsiębiorców krajów EOG oraz liberalizacją nabywania przez te podmioty nieruchomości nierolnych. Działanie okresu przejściowego dotyczącego nieruchomości rolnych przejawiało się również w tym, że powierzchnia ziemi rolnej (własność, użytkowanie wieczyste) nabytej przez cudzoziemców po uzyskaniu zezwolenia w 2005 r., zgodnie z rejestrem MSWiA, była 10 razy większa od powierzchni nabytej bez konieczności uzyskania takiego zezwolenia. W zbiorowości nieruchomości o charakterze pozarolniczym relacja ta była odwrotna: blisko 10 razy większy areal nabyty był bez konieczności uzyskania zezwolenia.

VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W KRAJACH EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ

Przemiany ustrojowe rolnictwa krajów Europy Środkowo-Wschodniej (EŚW) oznaczały, przede wszystkim, likwidację kolektywnej i państwowej własności ziemi rolniczej. W większości krajów ESW cel ten osiągnęty jest przez restytucję praw własności do gruntów i tworzenie prywatnych gospodarstw rolnych. Pod pojęciem restytucji rozumie się najczęściej przywracaniu praw własności byłym właścicielom ziemi lub ich spadkobiercom (Albania, Bułgaria, Czechy, Rumunia, Słowacja, Słowenia, Węgry, Estonia, Litwa, Łotwa). W niektórych krajach EŚW restytucja oznaczała również nadawanie praw własności do ziemi członkom gospodarstw spółdzielczych i pracownikom byłych państwowych gospodarstw rolnych (Albania, Mołdowa, Bułgaria, Rosja, Ukraina a w początkowym etapie reform; Litwa, Łotwa, Estonia).

Restytucja wykreowała niekiedy problem rozdrobnienia struktury agrarnej nowopowstałych gospodarstw prywatnych (Albania, Bułgaria, Węgry częściowo Czechy i Słowacja). Techniczne wydzielenie gruntów prywatnych ze zwartych rozłogów pól gospodarstw wielkoobszarowych okazało się często niemożliwe do szybkiego przeprowadzenia z powodu kosztów takiego przedsięwzięcia. Dlatego restytucja prawa własności istotnie nie zmieniła struktur organizacyjnych użytkowania ziemi w rolnictwie takich krajów jak Czechy, Słowacja czy Bułgaria. Dominującym modelem zagospodarowania gruntów rolnych we wspomnianych krajach, a częściowo i na Węgrzech są obecnie prorynkowo zorientowane spółdzielnie produkcyjne bądź byłe państwowe gospodarstwa rolne przekształcone w spółki prawa handlowego. Jednostki te dzierżawią grunty rolne od drobnych właścicieli ziemi. Dlatego dominacja gospodarstw wielkoobszarowych w strukturze użytkowników gruntów rolnych jest ściśle związana z udziałem gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni gruntów rolnych w danym kraju. Widoczne jest to zwłaszcza na Słowacji i w Czechach, gdzie ponad 90% ogólnej powierzchni gruntów stanowią grunty dzierżawione, a wielkoobszarowe gospodarstwa

rolne użytkują 70% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Pozytywnym takim rozwiązaniem jest złagodzenie procesu transformacji własnościowej, gdyż wielu drobnych właścicieli nie jest w stanie, z powodu braku wystarczających środków finansowych, efektywnie zagospodarować przydzielonych gruntów.

Dotychczasowe doświadczenia dowodzą, że skoncentrowanie dzierżawionych gruntów w użytkowaniu gospodarstw wielkoobszarowych hamuje powstawanie prywatnego rynku ziemi. W większości krajów regionu gdzie występuje duży udział gruntów dzierżawionych (Czechy, Słowacja, Węgry, Bułgaria) lub nadmiar siły roboczej w rolnictwie (Albania, część Rumunii) w obrocie gruntami rolnymi uczestniczy nie więcej niż 2–5% ogółu gospodarstw. Dzierżawa gruntów od drobnych właścicieli przez wielkoobszarowe gospodarstwa rolne związana jest również z relatywnie niskimi stawkami czynszu opłacanymi przez dzierżawcę. Na Słowacji i w Czechach są one niższe o ok. 20–50% niż stawki płacone w umowach dzierżawy zawieranych między rolnikami. Często też, z uwagi na trudności w zbyciu produktów rolnych, gospodarstwa wielkoobszarowe uciekają się do praktyk opłaty czynszu dzierżawnego w naturze (Mołdawia, Słowacja).

Istotnym hamulcem rozwoju rynku ziemi w krajach EŚW okazują się również wysokie koszty transakcji kupna-sprzedży gruntów, na które składają się opłaty notarialne, podatki i inne koszty administracyjne. Badania przeprowadzone w Bułgarii, na Litwie i w Rumunii wykazały, że wspomniane koszty stanowią od 10 do 30% wartości całej transakcji. Często spotykanym ograniczeniem dla powstawania prywatnej własności i rynku ziemi są niekompletne rejestry gruntów, brak rozgraniczeń działek i nierozstrzygnięte roszczenia do gruntów. W Rumunii ok. 4,5 mln działek nie zostało fizycznie wydzielone z rozłogów pól gospodarstw spółdzielczych i działki te nie mogą być włączone w obrót rynkowy ani stanowić zabezpieczenia dla kredytów hipotecznych zaciąganych przez ich właścicieli. We wszystkich kra-

jach EŚW istnieją wprawdzie przepisy normujące zasady wydziałania gruntów ale przy ich realizacji wiele zależy od dobrej woli wielkoobszarowego użytkownika gruntów i jego relacji z lokalnymi władzami.

W obecnym modelu użytkowania gruntów rolnych w Bułgarii, Mołdawii i na Węgrzech, mniej więcej, połowa ogólnego arealu gruntów dzierżawionych głównie od prywatnych, drobnych właścicieli gruntów, użytkowana jest przez gospodarstwa zorganizowane w formie spółek. Podobny areal gruntów, przy niewielkim udziale dzierżaw, użytkują gospodarstwa rodzinne. Pozytywnym dzierżaw między gospodarstwami rodzinnymi w Bułgarii, Słowacji i na Węgrzech jest fakt, że dzierżawcy są znacznie młodsi od rolników wydzierżawiających grunty (średnia wieku wydzierżawiających gruntów w tych krajach wynosi powyżej 60 lat). Nie ulega jednak wątpliwości, że transformacja ustrojowa w EŚW okazała się zasadniczo odmienna od historycznie ukształtowanej europejskiej tradycji dzierżaw, gdzie z reguły właściciele wielkoobszarowych gospodarstw rolnych wydzierżawiają swoje grunty drobnym użytkownikom ziemi.

W krajach EŚW, w których zasoby siły roboczej w rolnictwie przeważają nad zasobami gruntów (Albania, część Rumunii) dominuje opcja fizycznego wydziałania gruntów i powstawania gospodarstw prywatnych. W krajach o przeciwnej relacji zasobów siły roboczej do zasobów gruntów (Rosja, Ukraina) przeważa wydawanie świadectw udziałowych do własności gruntów. Dlatego w bezpośrednim, realnym użytkowaniu gospodarstw rodzinnych w Rosji i na Ukrainie znajduje się odpowiednio około 13 i 18% gruntów rolnych, podczas gdy większość gruntów użytkowana jest przez przekształcone rynkowo byłe gospodarstwa kolektywne. W pierwszym etapie restytucji w Mołdawii wydawano wyłącznie świadectwa udziałowe, aby w drugim etapie tego procesu dokonywać fizycznych nadziałów gruntów, które otrzymało już ok. 80% beneficjentów restytucji. Wirtualne prawo własności w postaci świadectw udziałowych do gruntów nie prowadzi do tworzenia gospodarstw prywat-

nych, a co za tym idzie do powstawania rynku ziemi.

Beneficjentami restytucji praw własności do ziemi w krajach EŚW stali się głównie spadkobiercy byłych właścicieli gruntów, co spowodowało, że nadziały gruntów często otrzymały osoby, które nie mieszkaly na wsi bądź utraciły swoje związki z rolnictwem. Restytucja praw własności do gruntów rolnych w Bułgarii, na Węgrzech, Rumunii, Litwie, Łotwie i Estonii objęła również emerytujące na wsi lecz nieaktywne zawodowo w rolnictwie. W wielu przypadkach nie miały one kwalifikacji bądź motywacji do zajmowania się rolnictwem i dążyły do możliwie szybkiej sprzedaży swojej własności. Nadpodaż gruntów na rynku ziemi prowadziła do spadku cen i powiększania areału odłogów. Problem ten uwidocznił się szczególnie na Łotwie i Węgrzech. Celem przeciwdziałania tym procesom władze zmuszone były do utworzenia instytucji zajmujących się zagospodarowaniem takich gruntów (Węgry) bądź powierzyły realizację zadań zagospodarowania gruntów niechcianych istniejącym strukturom administracyjnym (Łotwa).

W niektórych z krajów regionu (Albania, Litwa, Łotwa, Estonia) w początkowym etapie przemian dokonywano nadziałów gruntów dla członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych, pracowników państwowych gospodarstw rolnym lub innych osób wyrażających chęć prowadzenia gospodarstwa rolnego zapominając o ewentualnych roszczeniach do gruntów ich byłych właścicieli. Roszczenia takie pojawiły się na późniejszym etapie realizacji procesu restytucji, co wymagało wprowadzenia stosownych regulacji prawnych uwzględniających prawa byłych właścicieli do odzyskania ich własności.

W Albanii i Rumunii, na początku procesu restytucji, uznano za powszechną opcję fizyczny zwrot utraconej własności. Jednak nie zawsze było to możliwe do przeprowadzenia i dlatego konieczna była nowelizacja dotychczasowych przepisów

przewidująca nadziały gruntów zamiennych lub stosowanie rekompensat finansowych za utracone ziemie. Na Węgrzech, gdy było to możliwe, zdecydowano się na fizyczny zwrot utraconej własności. W pozostałych przypadkach przyznawano specjalnie emitowane kupony, którymi uprawnieni do restytucji regulowali należności uczestnicząc w przetargach na prywatyzowane mienie.

Niedostatek podmiotów uczestniczących w obrocie gruntami prowadzi do braku rynkowych cen ziemi. Ta sytuacja zmusiła władze niektórych krajów do opracowania zasad wyceny gruntów wykonywanej w trakcie procesu restytucji, zawierania umów dzierżawy i wymiaru obciążeń podatkowych. Indywidualnej wyceny wartości gruntu państwowego na Litwie dokonywano początkowo w oparciu o przyrodniczą jakość gleby. Następnie zaczęto określać cenę gruntów w drodze tzw. wyceny masowej dzieląc terytorium kraju na blisko 1000 okręgów wartości gleb. Metoda masowa opiera się na założeniu, że grunty o podobnych cechach jakości, położenia i lokalnego popytu winny mieć podobną wartość pieniężną. Znacznie droższa wycena indywidualna znajduje obecnie zastosowanie w sprawach spornych lub na specjalne życzenie stron uczestniczących w transakcji obrotu nieruchomością.

W Czechach znajdują zastosowanie oficjalne ceny ziemi przyjmowane w trakcie restytucji, spadkobrania, wymiany gruntów, określania wysokości czynszu dzierżawnego i obciążeń podatkowych. Formuła liczenia cen oficjalnych opracowana została przez Instytut Ekonomiki Rolnej i jest corocznie uaktualniana przez Ministerstwo Finansów. Wyróżnia się 42 kategorii cen oficjalnych. Podstawę ustalenia tych cen stanowią warunki klimatyczne, ukształtowanie terenu oraz ocena profilu glebowego. Ostateczną cenę gruntu określa zysk brutto możliwy do osiągnięcia z danego typu gleby przy przyjęciu standardowego zestawu potencjalnie uprawianych roślin i przewidywanych kosztów poniesionych na ich uprawę. Na Słowacji funkcjonuje również oficjalna cena grun-

tów stosowana do celów restytucji, dziedziczenia, wymiaru podatku rolnego, komasacji, ochrony gruntów i ustalania czynszu dzierżawnego dla Słowackiego Funduszu Ziemskiego będącego odpowiednikiem Agencji Nieruchomości Rolnych w Polsce. Cena ta regulowana jest rozporządzeniem ministra finansów.

Obok cen gruntów rolnych ustanowionych oficjalnie w poszczególnych krajach EŚW działają lokalne rynki, na których obowiązują lokalne, rynkowe ceny ziemi. Tworzenie się tych rynków zależy głównie od liczebności gospodarstw prywatnych określających popyt na nabywanie gruntów rolnych.

We wszystkich krajach EŚW tworzenie rynków ziemi stanowi wyzwanie, które jest historycznie uwarunkowane względami politycznymi i społecznymi. Trudności w realizacji tego zadania wyrażają się często poprzez ustanawianie okresów abolicji dla funkcjonowania rozwiązań restytucyjnych i regulacyjnych. Dowodzi tego przykład Ukrainy, gdzie podstawę prawną funkcjonowania rynku ziemi stworzył kodeks ziemski obowiązujący już od 1 stycznia 2002 r. Dotychczas kodeks dopuścił swobodę obrotu ziemią nierolną, stanowi on jednak, że grunty rolne mogą być przedmiotem kupna-sprzedaży począwszy od 2007 r. Także w innych krajach regionu przebieg procesu restytucji był przedmiotem wielokrotnych modyfikacji (Bułgaria, Rumunia, Albania). We wszystkich tych państwach podstawowym warunkiem funkcjonowania rynku ziemi jest zaistnienie dostatecznie licznej grupy, silnych ekonomicznie gospodarstw prywatnych. Dopiero pojawienie się takich gospodarstw wymusza zmiany legislacyjne i instytucjonalne regulujące działanie rynku ziemi. Dotychczasowy przebieg transformacji ustrojowej rolnictwa krajów EŚW obejmie wkrótce 20 lat, jest zatem wielce prawdopodobnym, że budowa prywatnego modelu rolnictwa i rynku ziemi rolnej w większości krajów EŚW wymagać będzie jeszcze znacznie dłuższego okresu czasu.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Rynek ziemniaka (30) • listopad 2006,
2. Rynek rzepaku (30) • listopad 2006,
3. Rynek owoców i warzyw (29) • listopad 2006,
4. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (24) • grudzień 2006,
5. Popyt na żywność (7) • grudzień 2006,
6. Rynek cukru (30) • grudzień 2006,
7. Rynek ryb (6) • grudzień 2006,
8. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (31) • marzec 2007,
9. Rynek pasz (21) • kwiecień 2007,
10. Rynek mleka (31) • kwiecień 2007,
11. Rynek drobiu i jaj (30) • maj 2007,
12. Rynek mięsa (32) • maj 2007,
13. Rynek zbóż (31) • czerwiec 2007,
14. Rynek ziemi rolniczej (10) • październik 2007.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Rynek ziemniaka (30) • listopad 2006,
2. Rynek rzepaku (30) • listopad 2006,
3. Rynek owoców i warzyw (29) • listopad 2006,
4. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (24) • grudzień 2006,
5. Popyt na żywność (7) • grudzień 2006,
6. Rynek cukru (30) • grudzień 2006,
7. Rynek ryb (6) • grudzień 2006,
8. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (31) • marzec 2007,
9. Rynek pasz (21) • kwiecień 2007,
10. Rynek mleka (31) • kwiecień 2007,
11. Rynek drobiu i jaj (30) • maj 2007,
12. Rynek mięsa (32) • maj 2007,
13. Rynek zbóż (31) • czerwiec 2007,
14. Rynek ziemi rolniczej (10) • październik 2007.