



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
10

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**ANALIZY
RYNKOWE**



GRUDZIEŃ 2007

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. PROBLEMY RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH – *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 dr hab. Aliny Sikorskiej

AUTORZY:

dr hab. Alina Sikorska

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB •
Tel.: (0·prefiks·22) 50-54-518

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 4.12.2007 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 grudniu 2008 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

Rok 2006 na rynku ziemi rolniczej był kolejnym okresem, w którym na obrót nieruchomości rolnymi silnie oddziaływała nierównowaga popytowo-podażowa, a chętnych do zakupu ziemi było więcej niż skłonnych do jej sprzedaży. Tę sytuację, podobnie jak i w latach wcześniejszych, łączyć należy przede wszystkim ze zmianami w polityce rolnej, które wynikały z integracji Polski z Unią Europejską. W okresie poprzedzającym ten proces perspektywa wprowadzenia zasad WPR, a zwłaszcza zapowiedź uruchomienia dopłat bezpośrednich przyczyniały się do stagnacji na rynku ziemi rolniczej, a potencjalni zbywcy gruntów przyjmowali postawy wyczekujące nadchodzących zmian w polityce rolnej i spodziewanego wzrostu cen ziemi.

W 2005 roku, w porównaniu do roku 2004, ogólna liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi wzrosła zaledwie o 0,3%, przy czym liczba umów prywatnych uległa powiększeniu o 5,4%, natomiast zmalała sprzedaż ziemi z Agencji Nieruchomości Rolnych. W tym czasie wśród czynników istotnie ograniczających upłynianie gruntów z Zasobu Skarbu Państwa wymienić należy przede wszystkim wygaśnięcie planów zagospodarowania przestrzennego, co utrudniało właściwą wycenę nieruchomości gruntowych.

W 2006 roku najbardziej znacząca zmianą na rynku ziemi rolniczej był wzrost liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów.

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości ogólna liczba aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych wyniosła w 2006 roku 84,1 tys., tj. 7,7 tys. więcej niż

w roku poprzednim. W stosunku do roku 2005 był to wzrost o 10%. Najbardziej, bo aż o 11,1% powiększyła się liczba umów kupna-sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym. W odniesieniu do ogółu gospodarstw indywidualnych (około 1 782 tys.) w dalszym ciągu zasięg obrotów na międzysiedzkim rynku ziemi nie był w stanie spowodować znaczącego przyspieszenia przemian agrarnych.

Wzrost liczby transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych przez osoby prawne (Skarb Państwa lub organ samorządu terytorialnego) nie był tak duży jak w obrocie prywatnym i wynosił niespełna 5%. W tym segmencie rynku ziemi odnotowano 14,9 tys. aktów notarialnych (w 2005 roku zawarto ich 14,2 tys.). Pogłębiła się tendencja zmniejszania udziału osób prawnych w rynkowym obrocie ziemią. Od 2004 roku następuje spadek liczby transakcji dokonywanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W tym przypadku, w odróżnieniu od obrotu międzysiedzkiego, znaczna część gruntów wystawianych do sprzedaży to zwarte, duże powierzchniowo areale. Przy ich zbyciu rygorystycznie przestrzegane są specjalnie w tym celu ustanowione procedury zakupu ziemi (przetargi publiczne). Istotne znaczenie ma również coraz mniejsza ilość atrakcyjnych rynkowo gruntów wystawianych do sprzedaży, ponieważ większość z nich została już upłynniona.

W 2006 roku średnio w kraju na 1000 gospodarstw przypadało 39 transakcji kupna-sprzedaży ziemi. Stosunkowo największej takich umów zawarto na terenie województwa zachodniopomorskiego. W przeliczeniu na 1000 gospodarstw urzędy notarialne odnotowały tam 86 umów zakupu

gruntów rolnych, czyli ponad dwukrotnie więcej niż średnio w kraju.

Kolejnymi województwami, które wyróżniały się pod względem stosunkowo dużej liczby transakcji rynkowych w obrocie ziemią rolniczą były województwa pomorskie, warmińsko-mazurskie i kujawsko-pomorskie. Na tych obszarach na relatywnie największe obroty ziemią pomiędzy rolnikami ma wpływ działalność Agencji Nieruchomości Rolnych, co istotnie łagodzi lokalną nierównowagę popytowo-podażową na rynku ziemi. Aktywność w tym segmencie rynku ziemi oddziałuje również na sytuację podaży-popytu w sektorze prywatnym.

Na wymienionych obszarach, zwłaszcza w województwie kujawsko-pomorskim, usytuowane jest wiele dużych obszarowo i silnych ekonomicznie gospodarstw indywidualnych, które są zainteresowane powiększeniem arealu, a ich właściciele stać na zapłacenie stosunkowo dużych sum za dokupione ziemie. Z kolei w województwie warmińsko-mazurskim ziemia ciągle jest relatywnie tańsza niż w innych częściach kraju.

Na przeciwnym biegunie pod względem liczby transakcji na rynku ziemi rolniczej znalazły się te same województwa, co w latach poprzednich, tj. podkarpackie i śląskie oraz łódzkie. Na tych terenach liczba zawartych umów kupna-sprzedaży gruntów rolnych była wyjątkowo niska. W województwie podkarpackim na 1000 gospodarstw zawarto ich 20, a w pozostałych dwu regionach 22 i 29. Wymienione obszary wiejskie charakteryzują się szczególnie rozdrobnioną strukturą agrarną, rozpowszechnieniem zarobkowania oraz dużym udziałem gospodarstw

bez produkcji rolniczej. W tych regionach Polski większość zmian własności ziemi odbywa się w obrocie nierynkowym (darowizny, spadki i działy rodzinne). Ten tradycyjny stosunek do własności ziemskiej sprzyja petryfikacji struktur rolniczych.

W 2006 roku, w porównaniu do 2005 roku w ujęciu wojewódzkim nie nastąpiły istotne zmiany w różnicach przestrzennych odnośnie liczby transakcji na rynku ziemi rolniczej. Niezmiennie największym obrotem ziemią rolniczą cechowały się tereny północne, natomiast najmniejszy ruch w tym zakresie odnotowano na południu.

W 2006 roku w dalszym ciągu, podobnie jak w poprzednich dwu latach, następował wzrost cen ziemi rolniczej. W 2006 roku rynkowa wartość ziemi średnio wzrosła o 12,7%, a w 2005 roku średnie ceny ziemi wzrosły o 24,3%. Ceny ziemi rolniczej miały tendencje wzrastające we wszystkich regionach kraju.

Podobnie jak w latach ubiegłych, największą dynamiką cen cechowały się grunty rolne o niskiej klasie bonitacji. Ich wartość rynkowa w porównywanym okresie powiększyła się o 18%. Mniejszy wzrost cen odnotowano w stosunku do gruntów o średniej jakości (wzrost o 13%) oraz najwyższej jakości (powiększyły się o 10%), świadczy to że ciągle aktualne są pozarolnicze motywacje przy zakupie gruntów, a popyt kształtowany jest głównie przez spodziewane korzyści finansowe z tytułu prawa własności (renta kapitałowa, możliwość uzyskania dopłat na zalesienie).

Drożenie ziemi rolniczej silnie zaznaczyło się również w odniesieniu do gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. W 2006 roku Agencja Nieruchomości Rolnej przeciętnie uzyskiwała 7374 zł za 1 ha, co oznacza największy od kilku lat wzrost cen ziemi (o 31,5% w stosunku do roku 2005). W 2006 roku najwyższe średnie ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu odnotowano na terenie województw kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i dolnośląskiego, natomiast najniższe ceniono ziemię państwową w województwach podlaskim, podkarpackim i lubuskim. Podobnie jak i w latach wcześniejszych, najdroższe były działki o niewielkim

areale (do 1 ha) oraz nieruchomości o obszarze powyżej 300 ha.

W ostatnich latach wzrosło zainteresowanie dzierżawami. Z badań IERiGŻ-PIB wynikało, że pomiędzy rokiem 2000, a rokiem 2005 z 12% do 17% wzrósł odsetek gospodarstw indywidualnych, w których część upraw była prowadzona na ziemiach dzierżawionych. Powiększeniu uległ również obszar dzierżawionych gruntów. W 2000 roku średnio w tej formie użytkowano około 4,5 ha UR, natomiast w 2005 roku ich przeciętny obszar wynosił 8 ha UR.

Do zwiększenia popularności dzierżaw przyczyniła się również działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Dysponowanie dużymi arealami gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa spowodowało, że dzierżawy zawierane przez Agencję zdominowały ten segment rynku ziemi rolniczej. W 2006 roku w dzierżawie pozostawało około 1,9 mln. ha gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. Motywacją dzierżawy gruntów z ANR, podobnie jak najmu międzysąsiedzkiego, głównie było powiększenie obszaru upraw prowadzonych na ziemiach własnych. Takim działaniom sprzyjały tzw. „klauzule wyłączeniowe”, które umożliwiały wyodrębnienie z dużych nieruchomości (powyżej 300 ha) mniejszych działek celem powiększenia okolicznych gospodarstw rodzinnych.

W 2006 r. ANR wydzierżawiła ponad 75,5 tys. ha typowo rolniczych i był to poziom zbliżony do 2005 r. Najwięcej wydzierżawiono gruntów rolnych w woj. zachodniopomorskim, lubuskim i dolnośląskim. Dominowały dzierżawy większych obszarowo nieruchomości od 10 do 100 ha. W tym przedziale wydzierżawiono łącznie ponad 34,5 tys. ha, natomiast w grupie 100–300 ha było to ponad około 13 tys. ha, a powyżej 300 ha 16,3 tys. ha.

Ogółem według stanu na koniec 2006 r. Agencja zawarła ponad 134 tys. umów dzierżawy. Najwięcej z tych umów dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (57,8 tys.). Równie liczną grupę stanowiły nieruchomości do 2 ha i do 5 ha, ich liczba wynosiła odpowiednio 25,8 tys. i 21,7 tys. Łącznie umów do 5 ha ANR obsługiwała ponad 105 tys.

Dzierżawa jako forma dysponowania nieruchomościami Skarbu Państwa zawsze cechowała się znaczną rotacją. W okresie 15 lat działania Agencji wygasło lub rozwiązano ok. 171 tys. umów dzierżawy. Z dzierżaw w 2006 r. powróciła mniejsza powierzchnia niż w 2005 r. – bo około 132 tys. ha, w tym około 48 tys. ha wygasło zgodnie z terminem, 54 tys. ha rozwiązano głównie z powodów finansowych dzierżawców, część uległa likwidacji w wyniku wyłączenia gruntów do odrębnego zagospodarowania (około 30 tys. ha).

Uzyskiwany przez Agencję czynsz dzierżawny ustalany jest najczęściej na przetargach i określany w mierniku naturalnym (dt pszenicy). Podobnie jak w przypadku cen sprzedaży, w ostatnim okresie zaobserwować można było tendencję wzrostową wysokości czynszów dzierżawnych (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 4 dt/ha w 2006 r.). Przeciętny czynsz za grunty rolne dla trwających umów dzierżawy wynosił 2,5 dt pszenicy. W 2006 r. najwyższe średnie czynsze dzierżawne uzyskiwała Agencja w woj. dolnośląskim, wielkopolskim i łódzkim, a najniższe w woj. mazowieckim, lubelskim i opolskim. W umowach dzierżawy zawartych w 2006 r. średni roczny czynsz dzierżawny wyniósł 4 dt pszenicy, gdy w 2005 r. było to 3,8 dt pszenicy, w 2004 r. 3,5 dt. Odnotowano zatem niewielki, bo 5% wzrost czynszu.

W 2006 roku, w odróżnieniu od obserwowanych symptomów pewnego ożywienia w rynkowym obrocie ziemią rolniczą odnotowano osłabienie tendencji do przenoszenia praw własności gruntów w tzw. nierynkowym, to jest rodzinnym, obrocie ziemią. Zmniejszeniu uległa przede wszystkim skala działów rodzinnych. Do roku 2004 liczba takich umów spadkowych istotnie wzrastała (pomiędzy 2003, a 2004 rokiem aż o 22%), dotyczyły one na ogół stosunkowo niewielkich obszarów, co pogłębiało rozdrobnienie agrarne i świadczyło o wzrastającym egzekwowaniu zwyczajowo przynależnego spadku bez uwzględnienia utrzymania istniejącego potencjału wytwórczego, jaki stanowiło dzielone w ramach spadku gospodarstwo. Od 2005 roku kiedy wzrost cen ziemi rolniczej i jej sprzedaż stanowią zaczęła atrakcyjną alternatywę dla przejmowania własności, liczba działów rodzinnych

zmniejszyła się aż o 12%. Ta tendencja, aczkolwiek w znacznie słabszym zakresie, utrzymała się w 2006 roku, kiedy liczba zawieranych z tego tytułu aktów notarialnych uległa obniżeniu o kolejne 3 % w stosunku do ich liczby w 2005 roku. Obserwowane zmiany należy przede wszystkim łączyć z efektami integracji z Unią Europejską, a zwłaszcza poprawą koniunktury w rolnictwie oraz uruchomieniem dopłat bezpośrednich i pozostałych programów wsparcia, co spowodowało, że w silniejszym stopniu niż w latach wcześniejszych, w decyzjach dotyczących przejęć gruntów uwzględniane były czynniki związane z rolniczym wykorzystaniem ziemi.

Rok 2006 nie przyniósł zmian w zasadach pozyskiwania nieruchomości przez obywateli innych państw. W dalszym ciągu obowiązywała ustawa z dnia 24 marca 1920 roku, która zawierała wymóg, poza nielicznymi wyjątkami, uzyskania zezwolenia organów administracji przy nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców. Był to jednocześnie drugi pełny rok działania

tych przepisów po nowelizacji z 2004 r. związanej z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Wprowadzone zmiany zagwarantowały obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

W 2006 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych zmniejszył się z 63% do 52%, a udział gruntów rolniczych w ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły te zezwolenia zmniejszył się z 98% do 93%. W roku 2004 nabyto 130 ha gruntów rolniczych, w 2005 – 352 ha, a w roku 2006 powierzchnia ta wyniosła 523 ha. Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenia cudzoziemcy nabyli w 2006 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 106 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 34 ha (w 2005 r. 119 nieruchomości o powierzchni 33 ha).

W 2006 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 18 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 74 ha. W 5 przypadkach były to nieruchomości o charakterze rolnym o łącznej powierzchni 15,64 ha. Rok 2006 był kolejnym okresem, w którym zasięg zakupu ziemi rolniczej przez cudzoziemców był stosunkowo niewielki.

Ogółem w latach 1990–2006 wydano cudzoziemcom zezwolenia na zakup nieruchomości o łącznej powierzchni 43,9 tys. ha, natomiast zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, wydane w latach 1996–2006 dotyczyły powierzchni 55,9 tys. ha.

Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji związanych z ziemią, dotyczyły 0,3% ogólnej 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 year 2006 was the subsequent year of strong influence of the supply-demand imbalance on the agricultural land market – there were more potential buyers of land than its sellers. As before, this situation was mainly due to changes in the agricultural policy which resulted from the accession of Poland to the European Union. In the pre-accession period, the perspective of introduction of the Common Agricultural Policy regulations, in particular the declaration of introduction of direct payments, contributed to stagnation on the agricultural land market. The potential land sellers preferred to wait for the upcoming changes as they expected the growth of land prices.

In 2005 the total number of transactions in agricultural land turnover increased by 0,3% only, whereas the number of deals on the private land market increased by 5,4% and the sales of land belonging to the Agricultural Property Agency decreased compared with 2004. The factor which strongly hampered the sale of land belonging to the Agricultural Property Agency was the expiration of the plans of spatial land development as it made it more difficult to properly assess the value of land properties.

The most significant change observed on the agricultural land market in 2006 was the increase in the number of sale-purchase transactions.

According to the data of the Ministry of Justice, in 2006 the number of notary deeds concerning the agricultural real estate sales was 84,1 thousand in total, i.e. 7,7 thousand more as compared to the previous year (it increased by 10%). The increase was the highest in the number of deals on the private land market (by 11,1%).

As regards the total number of private agricultural holdings (approximately 1782 thousand), the scope of neighbour-to-neighbour trade was still too small to accelerate the transformation of the agrarian structure.

The increase in the number of agricultural property sales settled by legal persons (the State Treasury or local authorities) was not as large as in private trading and amounted to less than 5%. As regards this land market segment, 14,9 thousand notary deeds were recorded (as compared to 14,2 thousand in 2005). The tendency of further decrease of the number of legal persons participating in the land trade deepened. Beginning with 2004 also the number of transactions concluded by the Agricultural Property Agency has been in decline. In this case however, contrary to neighbour-to-neighbour trade, land for sale forms usually large single wholes. When selling this land, it is necessary to comply with very strict procedures of land sale (public tenders). Also still decreasing amount of attractively located land for sale plays an important role, as most of it has already been sold.

In 2006 on average 39 land sale-purchase contracts were concluded per 1000 farms. Relatively the largest number of such contracts was observed in zachodniopomorskie voivodship where notary offices recorded 86 notarial deeds concerning agricultural land per 1000 farms, i.e. more than twice as many as the national average.

The voivodships with particularly large number of agricultural land transactions were also: pomorskie, warmińsko-mazurskie and kujawsko-pomorskie. The highest level of agricultural land turnover between far-

mers in these voivodships is connected with the activities of the Agricultural Property Agency (APA) and it alleviates the demand-supply imbalance on the local land market as a consequence. The situation in this segment of land market also influence the demand-supply balance in the private sector.

In the above mentioned voivodships, particularly in kujawsko-pomorskie voivodship, many large-sized and economically strong individual agricultural holdings are located. Their owners are still interested in further enlargement of farms and can afford to pay relatively high prices for purchasing additional land. However, in warmińsko-mazurskie voivodship the land is still relatively cheap as compared to other regions of Poland.

As regards the number of transactions on the agricultural land market, in comparison with the previous years, in podkarpackie, śląskie and łódzkie voivodships the situation is just the opposite. The number of sale-purchase contracts was exceptionally low there. In podkarpackie voivodship only 20 such contracts were concluded per 1000 farms, in the other two regions the number amounted to 22 and 29 contracts respectively. These rural areas are characterized by high fragmentation of farms, high level of paid employment and large share of holdings without any agricultural production. In these parts of Poland the ownership rights in land are usually transferred within the non-marketable land turnover (gifts, inheritance, distribution of the estate to descendants). The underlying cause of the conservatism of farming communities is the traditional attitude to the ownership of land.

In 2006, as compared to 2005, no significant changes as regards spatial variations in the number of deals on the agricultural land market were observed from the voivodship perspective. As usual, the highest land turnover was observed in northern regions whereas the lowest – in southern regions.

As in the previous years, in 2006 the prices of agricultural land kept growing. In 2006 the market value of land increased on average by 12,7%, and in 2005 the average land prices increased by 24,3%. The agricultural land prices were on the increase in all regions of Poland.

As before, the agricultural land characterized by the soils of low quality had the highest price dynamics. In the period under analysis their market value increased by 18%. The lower level of price growth was observed for the land of medium quality soils (increase by 13%) and for soils of the highest quality (increase by 10%). It shows that non-agricultural motivation is still the driving factor when purchasing agricultural land. The demand for land is still shaped by the expected financial profits on property ownership rights (rent, possibility to obtain payments for afforestation).

The increase in prices of agricultural land was also clearly visible as regards the land belonging to the Agricultural Property Stock of the State Treasury (APS). In 2006 the Agricultural Property Agency obtained 7374 PLN per hectare on average which means the highest growth in land prices in the last several years (by 31,5% as compared to 2005). In 2006 the highest average sale prices of agricultural properties belonging to APS were recorded in kujawsko-pomorskie, wielkopolskie and dolnośląskie voivodships whereas the lowest prices – in podlaskie, podkarpackie and lubuskie voivodships. Similarly as in the previous years, the prices of the small area plots (not exceeding 1 ha) as well as large-sized agricultural properties (more than 300 ha) were at the highest level.

During the last few years people became more interested in leases. According to the IAFE-NRI research, between the years 2000 and 2005, the share of private farms conducting so-

me part of crop production on leased land increased from 12% to 17%. Also the area of leased land increased. In 2000 the average area of agricultural land under lease was 4,5 ha, in 2005 it was 8 ha.

Also the activities of APA had their impact on growing popularity of lease. Because very large land areas still belong to APS, the lease contracts concluded by APA dominated this segment of the agricultural land market. At the end of 2006 the land of 1,9 million ha from APS was in lease. Similarly as in the case of neighbour-to-neighbour lease, the leases of land from APS were mainly motivated by the intention to enlarge the area of crop production. Such activities were supported by the so called „exclusion clauses” which allowed to separate small plots from large-sized agricultural properties (above 300 ha) in order to enlarge the area of family farms located in the neighbourhood.

In 2006 the Agricultural Property Agency leased more than 75,5 thousand ha of typically agricultural land i.e. at the similar level as in 2005. Most of the agricultural land was leased in zachodniopomorskie, lubuskie and dolnośląskie voivodships. The leases of large-sized agricultural properties (from 10 to 100 ha) were predominant. As regards this size class, more than 34,5 thousand ha of land was leased whereas in the size class of 100–300 ha it was about 13 thousand ha and in the size class of more than 300 ha – 16,3 thousand ha.

At the end of 2006 APA concluded above 134 thousand lease agreements in total. Most of them concerned small-sized properties up to 1 ha (57,8 thousand). Also many lease contracts concerned the properties smaller than 2 ha (25,8 thousand) and up to 5 ha (21,7 thousand). Generally, APA was dealing with above 105 thousand lease contracts concerning the properties of the area up to 5 ha.

The lease, as a form of property distribution from APS was always characterized by high rotation. During 15 years of operation of APA approximately 171 thousand lease contracts expired or were terminated. In 2006 the leased area that returned to the Agency was smaller than in 2005 – approx. 132 thousand ha including 48 thousand ha under lease contracts

which terminated on time, 54 thousand ha under lease contracts which were terminated mainly due to financial problems of the leaseholders and the rest of them were terminated because the land was intended for other purposes (approximately 30 thousand ha).

The leasehold rent paid to APA is usually determined as a result of tender procedure and expressed in natural measure (dt of wheat, where 1dt = 100 kg). Similarly as the sale prices, the leasehold rents have been on the increase recently (from 1,8 dt/ha in 2001 to 4 dt/ha in 2006). The average leasehold rent for agricultural land under lease contract amounted to 2,5 dt of wheat per hectare. In 2006 the highest average leasehold rents APA obtained in dolnośląskie, wielkopolskie and łódzkie voivodships while the lowest were paid in mazowieckie, lubelskie and opolskie voivodships. As regards the lease contracts concluded in 2006, the average annual leasehold rent amounted to 4 dt of wheat (in 2005 it amounted to 3,8 dt and in 2004 – and 3,5 dt of wheat). Thus the leasehold rents slightly increased (by 5%).

In 2006, contrary to the agricultural land turnover on the land market, where the signs of recovery were observed, the tendency to transfer land ownership rights within the so called non-marketable land turnover (between relatives) weakened. First of all the scale of family distributions decreased. Until 2004 the number of such inheritance agreements had significantly increased (between 2003 and 2004 by as many as 22%) – they had concerned relatively small areas, which resulted in further fragmentation of farms and confirmed the increasing tendency towards execution of customary appurtenant inheritance without the preservation of the existing production potential represented by the agricultural holding under division. Beginning with 2005, when the agricultural land prices started to grow and land sale became an attractive method of transferring ownership rights in land, the number of family distributions decreased by as many as 12%. This tendency, however significantly weaker, was maintained in 2006, when the number of notary deeds in question decreased by another 3% as compared to their number in 2005. The observed chan-

ges should be mainly associated with the accession of Poland to the European Union, in particular with the improvement of the economic situation in agriculture and the implementation of direct payments and other support programmes. It caused that the decisions on taking over agricultural properties were influenced to a much larger extent as compared to the previous years, by factors related to agricultural use of the land.

The year 2006 did not bring any changes as to the principles of purchasing real estate by foreigners. The Act of 24th of March, 1920 was still in force. It included the requirement (with some exceptions) to obtain by a foreigner a permit from the relevant public authority to purchase real estate property. The year 2006 was also the second year of being this Act in force after its amendments made in 2004 as the result of Poland's accession to the European Union. The amendments guaranteed to the citi-

zens and entrepreneurs from the European Economic Area member states (all European Union member states and Norway, Iceland as well as Liechtenstein) more liberal policy on sale of agricultural property in Poland.

In 2006, as compared to the previous year, the share of permits concerning agricultural land in the total number of permits allowing to purchase real estate property decreased from 63% to 52% and the share of agricultural land in the total area of land for which the permits were given decreased from 98% to 93%. In 2004 130 ha of agricultural land was purchased, in 2005 – 352 ha and in 2006 – 523 ha. In 2006 the foreigners purchased the ownership or perpetual usufruct rights to 106 agricultural real estate properties of the total area of 34 ha (in 2005 – 119 real estate properties of the area of 33 ha) without the obligation to apply for any purchase permit.

In 2006 foreigners obtained 18 permits, issued by the Minister of the Interior and Administration, for purchasing stocks or shares in partnerships being the owner of real property of the area of 74 ha in total. Of these five cases concerned agricultural properties of the total area of 15,64 ha. In 2006 still relatively small area of agricultural land was purchased by foreigners.

In the period 1990–2006 foreigners obtained the permits allowing them to purchase real estate properties of the total area of 43,9 thousand ha, whereas the permits for acquisition or taking over stocks and shares in commercial partnerships being the owner or perpetual holder of agricultural real property given them in 1996–2006 concerned the total area of 55,9 thousand ha.

To sum up, the permits for purchasing agricultural real property or acquisition of stocks and shares connected with land covered 0,3% of the total area of Poland.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE¹

Drugi kolejny rok polska gospodarka rozwija się bardzo szybko. Silne tendencje wzrostowe objęły wszystkie jej sektory. Jest to jednak wzrost coraz mniej zrównoważony, dokonujący się w warunkach zwiększającej się inflacji, silnej presji płacowej, narastającego deficytu handlowego i płatniczego oraz wysokiego zadłużenia kraju. Tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2006 r. wyniosło 6,2%, a w okresie styczeń–wrzesień 2007 r. 6,7%.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego jest popyt wewnętrzny, zarówno inwestycyjny, jak i konsumpcyjny. Szczególnie szybko rosną nakłady brutto na środki trwałe, odzwierciedlające skłonność przedsiębiorstw do inwestowania. Już w 2006 r. zwiększyły się one o 15,6%, a w okresie styczeń–wrzesień 2007 r. aż o 21,7%, tj. w tempie dotychczas nienotowanym. Wysoka dynamika inwestycji utrzyma się w dłuższej perspektywie, na co wskazują m.in.:

- pozytywna ocena przez podmioty gospodarcze perspektyw krajowego i zagranicznego zapotrzebowania na produkty i usługi;
- wyczerpywanie się możliwości zaspokajania rosnącego popytu, przy wykorzystaniu dostępnych obecnie mocy produkcyjnych;
- dobra sytuacja ekonomiczno-finansowa przedsiębiorstw. W okresie styczeń–wrzesień 2007 r. wskaźnik rentowności obrotu brutto osiągnął 6,4%, a netto 5,2%;
- łatwo dostępny i relatywnie tani kredyt bankowy. W końcu października br. roczne tempo wzrostu zadłużenia firm wyniosło 24,4%;
- napływ kapitału zagranicznego. Rok 2006 był rokiem rekordowego zainteresowania tego kapitału naszym krajem. Wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych osiągnęła 16,2 mld USD i podobnej ich skali można oczekiwać też w 2007 r.;
- absorpcja funduszy unijnych.

Bardzo dynamicznie rośnie popyt konsumpcyjny sektora gospodarstw domowych. W 2006 r. był on o 4,9% wyższy niż przed rokiem, a w ciągu dziewięciu miesięcy br. o 5,7%. Czynnikiem determinującym to tempo jest głównie poprawa na rynku pracy,

przejawiająca się zarówno wzrostem zatrudnienia, jak i coraz wyższym poziomem wynagrodzeń. W 2006 r. zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw zwiększyło się o 3,0%, a okresie styczeń–październik br. o dalsze 4,7%, natomiast przeciętne realne wynagrodzenia były odpowiednio o 5,1% i o 6,7% wyższe.

Poprawa sytuacji dochodowej jest również widoczna w gospodarstwach pracujących na własny rachunek, a szczególnie w gospodarstwach rolnych. Podobnie, jak w 2006 r. układ cen jest korzystny dla rolników. Ze względu na wyższą dynamikę cen produktów rolnych sprzedawanych przez rolników niż cen towarów i usług przez nich nabywanych, wskaźnik „nożyc cen” w 2006 r. wyniósł 102,9, a w I półroczu br. 102,6. Istotną rolę odgrywają też środki pomocowe UE. W latach 2006–2007 roczne wypłaty z tytułu różnych subwencji dla rolnictwa (łącznie z kwotami należnymi z krajowego budżetu, wynikającymi z zasad współfinansowania) przekroczył 15 mld zł.

Dużą rolę w kształtowaniu się popytu konsumpcyjnego odgrywają też wielomiliardowe transfery pozyskiwane w wyniku emigracji zarobkowej, jak i rosnące wykorzystanie kredytów i pożyczek bankowych. Z tego tytułu, gospodarstwa domowe zadłużone były w końcu października br. na kwotę prawie 250 mld zł, tj. o 39% wyższą niż rok temu.

Przyspieszenie wzrostu popytu konsumpcyjnego znajduje odzwierciedlenie w sprzedaży detalicznej, która w okresie styczeń–październik br., w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, zwiększyła się o 14,4%, w tym sprzedaż samochodów i sprzętu motoryzacyjnego o 37%, mebli, sprzętu RTV i AGD o 23%, a żywności i napojów o 9,3%.

Pozytywna ocena przyszłej sytuacji gospodarstw domowych (m.in. mniejsze obawy przed bezrobociem i oczekiwany dalszy wzrost realnych wynagrodzeń) wpływa na wysoki poziom optymizmu konsumentów i możliwość utrzymania się w kolejnych miesiącach przyspieszonego wzrostu spożycia i obrotów handlu wewnętrznego.

Szybko zwiększają się obroty handlu zagranicznego, chociaż w tempie już nie tak wysokim, jak w poprzednich latach, a przyrost eksportu jest wolniejszy niż importu. W okresie styczeń–wrzesień 2007 r. eksport liczony w euro (w ujęciu rzeczowym) był o 13,4% wyższy niż przed rokiem, podczas gdy w latach 2004–2006 jego wzrost wynosił rocznie 22,5%, natomiast import w tym czasie zwiększył się odpowiednio o 16,1% i 16,8%.

W bieżącym roku zwraca uwagę bardzo wysoki (o ponad 26%) wzrost eksportu do krajów Europy Środkowej i Wschodniej, wynikający z dynamicznego rozwoju tych gospodarek i perspektyw dalszej poprawy koniunktury. Niższy natomiast od przeciętnego wzrost zanotowano w eksporcie do krajów Unii Europejskiej, których udział w całym naszym eksporcie wynosi prawie 79%.

Szybki wzrost gospodarczy i dynamicznie rosnące wynagrodzenia – nie zawsze znajdujące uzasadnienie w poziomie wydajności pracy – wywierają coraz większą presję inflacyjną. W październiku br., w porównaniu z październikiem ub. roku, ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 3%, kształtując się powyżej środka przedziału celu inflacyjnego określonego przez Radę Polityki Pieniężnej (2,5%). Najbliższe miesiące mogą przynieść jeszcze silniejszy impuls inflacyjny, a kreującymi go czynnikami – poza sytuacją na światowym rynku paliw – mogą być: wysoki wzrost popytu krajowego, szybko zwiększające się koszty jednostkowe produkcji oraz drożejące produkty żywnościowe. Antyinflacyjnie oddziaływać natomiast będą przede wszystkim: duża konkurencja na krajowym rynku, w tym towarów importowanych i silny złoty.

W październiku br. ceny większości podstawowych produktów roślinnych oraz drobiu i mleka były znacznie wyższe niż przed rokiem. Staniało

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

natomiast w skupie bydło i trzoda chlewna.

Zwiększający się popyt na pracę, przy coraz większej liczbie nowych miejsc pracy i dużej emigracji zarobkowej, oddziałuje na spadek bezrobocia, którego stopa w końcu października br. wyniosła 11,3%, wobec 14,9% rok wcześniej. Polska stała

się krajem, w którym poprawa na rynku pracy następuje najszybciej wśród krajów europejskich.

Wysokie tempo wzrostu gospodarczego wpływa dynamizująco na dochody budżetu państwa. W rezultacie – podobnie jak w 2006 r. – oficjalny deficyt będzie niższy od założonego i nie przekroczy tzw. kotwicy budżetowej, tj. 30 mld zł. Uwzględniając jednak potrzeby pożyczkowe, niezbędne dla sfinansowania wydatków, w tym przede wszystkim kosztów reformy systemu emerytalnego, faktyczny deficyt wyniesie ok. 40 mld zł. W rezultacie narastać będzie dług publiczny, który w końcu 2007 r. osiągnie 540 mld zł, zwiększając się w ciągu 12 miesięcy o ok. 40 mld zł.

II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

2.1. Uwarunkowania prawne

W roku 2006 nie podejmowano nowych działań legislacyjnych dotyczących regulacji funkcjonowania rynku ziemi rolniczej. W dalszym ciągu podstawowym aktem prawnym ustanawiającym zasady postępowania na rynku ziemi rolniczej była przyjęta w kwietniu 2003 roku ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego (weszła ona w życie 16 lipca 2003 roku). Od początku budziła ona pewne kontrowersje ze względu na szereg problemów prawnych i interpretacyjnych. Jej wprowadzenie ustanawiało kontrolę państwa nad prywatnym obrotem oraz wprowadzało górne limity obszarowe dla gospodarstw indywidualnych. W założeniu przyjęte zasady miały na celu zwiększenie możliwości zakupu ziemi przez rolników pragnących powiększyć swoje gospodarstwa, a równocześnie przeciwdziałać nadmiernej koncentracji gruntów. Egzekutorem ustawy ustanowiono Agencję Nieruchomości Rolnych (uprzednio działającą pod nazwą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) tym samym rozszerzając zakres jej uprawnień o interwencję na rynku prywatnym.

Pomimo czteroletniego okresu funkcjonowania ustawy, Agencja do tychczas w niewielu przypadkach korzystała z przysługujących jej uprawnień pierwokupu lub wykupu w związku z małą atrakcyjnością gruntów oferowanych w obrocie prywatnym. Ponadto brano pod uwagę, że nabywcami tej ziemi były na ogół osoby prowadzące działalność rolniczą, co wskazywało, że grunty będące przedmiotem obrotu nie zmieniły swojego przeznaczenia i służyły ce-

lom, które były zgodne z założeniami ustawy.

W konsekwencji, niezależnie od zapisów ustawy, na rynku ziemi rolniczej w Polsce można wydzielić dwa odrębne segmenty. Składają się na nie: obrót prywatny tj. zachodzący pomiędzy osobami fizycznymi oraz obrót z udziałem osób prawnych, który dotyczy głównie działalności Agencji w zakresie zagospodarowania gruntów pochodzących z zasobu Skarbu Państwa. W zależności od formy zawieranych umów (sprzedaży, oddania na określony czas w użytkowanie itd.), rodzaju kontrahenta (osoba prawna, fizyczna, właściciel gospodarstwa rolnego) Agencja zobowiązana jest do przeprowadzania odpowiednich procedur, a zawierane przez nią transakcje mają wysoce sformalizowany charakter.

2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

W 2006 roku niezmiennie podstawowym czynnikiem określającym sytuację na rynku ziemi rolniczej był zwiększony popyt na zakup gruntów. Wpływ na utrzymujące się zainteresowanie nabyciem nieruchomości rolnych miały zarówno czynniki związane z dążeniem części rolników do powiększania potencjału wytwórczego swoich gospodarstw rolnych, jak i widoczne korzyści z tytułu posiadania nieruchomości gruntowej. Wiązały się one nie tylko z uzależnieniem skali dopłat bezpośrednich od wielkości arealu, ale również z możliwościami korzystania z funduszy strukturalnych na inwestycje w gospodarstwach. Powiększeniu popytu na ziemię sprzyjał także wzrost opłacalno-

ści produkcji rolniczej obserwowany zwłaszcza po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej oraz widoczne rozszerzenie rynków zbytu na produkt rolnicze. Ponadto obserwowany wzrost cen ziemi rolniczej sprzyjał zakupom lokacyjnym.

Na sytuację na rynku ziemi rolniczej oddziaływały również uwarunkowania makroekonomiczne, w tym zwłaszcza zmniejszające się bezrobocie oraz coraz większe zagraniczne migracje zarobkowe. Paradoksalnie, rozszerzające się możliwości pracy poza rolnictwem w niewielkim stopniu wpłynęły na decyzje o wyzbywaniu się ziemi, ponieważ był to ciągle zbyt krótki okres do podejmowania ostatecznych decyzji o wyborze miejsca zamieszkania oraz ukie-
runkowania aktywności zawodowej. Należy przypuszczać, że w niedalekiej przyszłości wychodźstwo z rolnictwa zwiększy obroty na rynku ziemi rolniczej zwłaszcza w odniesieniu do dzierżaw.

Uwzględniając, że ceny ziemi rolniczej w Polsce w dalszym ciągu, pomimo ich stałego wzrostu, są niższe niż w zachodnich państwach Unii Europejskiej, należy przewidywać, że w najbliższych latach istniejąca tendencja będzie się utrzymywała. Brak ziemi na sprzedaż oraz bariery finansowe wynikające z jej nieustającego drożenia stanowiąc mogą utrudnienie procesu koncentracji gruntów. Z drugiej strony wysoka wartość rynkowa ziemi powinna sprzyjać stopniowemu zwiększaniu się liczby chętnych do jej upłynięcia, ponieważ otrzymana zapłata umożliwił będzie urządzenie się w nowym miejscu (zakup mieszka-

nia) bądź zainwestowanie w inny rodzaj działalności gospodarczej. Tym samym uwarunkowania makroekonomiczne, a zwłaszcza sytuacja na rynku pracy i pewność nierolniczego zatrudnienia, a także wzrost płac będą miały decydujący wpływ na procesy zachodzące na rynku ziemi rolniczej, a w konsekwencji na tendencje przemian w obrębie struktur rolniczych

2.3. Uwarunkowania społeczne

Ze względu na dominację w Polsce własności gruntów rolnych w ramach indywidualnych gospodarstw (dotyczy to 88% ogółu użytków rolnych) zasięg procesów zachodzących na rynku ziemi rolniczej, a zwłaszcza relacje popytowo-podażowe są uzależnione głównie od postaw i aktywności ekonomicznej członków rodzin. Zwyczajowe łączenie funkcji głowy rodziny z decyzjami dotyczącymi przyszłości i głównych funkcji posiadanej własności majątkowej powoduje, że te plany są uzależnione

od cech demograficznych poszczególnych osób, a zwłaszcza aspiracji zawodowych młodych członków rodziny. Od wielu lat powszechnym zjawiskiem stało się przejmowanie gospodarstw przez przedstawicieli kolejnych pokoleń w rodzinie, niezależnie od zamierzeń podjęcia działalności rolniczej. Przyczyniło się to do wyraźnego odmłodzenia kierowników gospodarstw (obecnie tylko co dziesiąte gospodarstwo jest prowadzone przez osobę w wieku poprodukcyjnym), ale równocześnie pogłębiło polaryzację ekonomiczną gospodarstw na tzw. jednostki socjalne oraz produkcyjne. Uwzględniając, że prawie połowa właścicieli gospodarstw legitymuje się szkolnym wykształceniem nierolniczym, a posiadana własność spełnia głównie lub wyłącznie funkcje pozarolnicze – jest traktowana jako miejsce zamieszkania, dostarcza produktów żywnościowych na własny użytek bądź stanowi zabezpieczenie majątkowe – uznać należy, że taka sytuacja hamuje efektywnościowe przemiany w struk-

turach rolniczych, a zwłaszcza procesy koncentracji ziemi w profesjonalnych gospodarstwach rolnych. Pomimo, że gospodarstwa socjalne charakteryzują się stosunkowo niewielkim obszarem można szacować, że łącznie obejmują około 1771 tys. ha użytków rolnych. Jeżeli do tej grupy dodać przynajmniej część jednostek użytkowanych przez osoby w podeszłym wieku uznać należy, że potencjalnie około 2 mln ha ziemi rolniczej mogłoby od strony podażowej znaleźć się w obrocie.

Przewiduje się, że uwarunkowania społeczne, ograniczające rynkowy obrót ziemią rolniczą będą stopniowo ulegać osłabieniu, przy czym wpływ na taką sytuację będą miały przede wszystkim postawy młodego pokolenia, które zarówno ze względu na coraz lepsze wykształcenie jak i wzrastające możliwości zarobkowania na polskich i zagranicznych rynkach pracy coraz częściej decydować się będzie na definitywne opuszczenie gospodarstwa.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

W rolnictwie państwowym proces przekształceń własnościowych rozpoczął się w 1992 roku wraz z utworzeniem Agencji Nieruchomości Rolnych² na podstawie ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Instytucja ta 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), Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ) oraz z innych tytułów.

Podstawowym zadaniem ANR jest restrukturyzacja i prywatyzacja przejętego majątku w sposób trwały (np. sprzedaż, aport) lub nietrwale (dzierżawę) oraz nabywanie nieruchomości na rynku prywatnym, celem ich przeznaczenia na powiększanie gospodarstw rodzinnych. Podobne

do obecnych zadań realizowanych w Polsce przez Agencję Nieruchomości Rolnych wykonują we Francji Spółki Urządzeń i Osadnictwa Rolnego (SAFER), we Włoszech Enti di Sviluppo Agrario (ESA), w Hiszpanii Instytut Reformy Rolnej i Rozwoju Rolnictwa (IRYDA), w Niemczech Spółki Wyceny i Zarządzania Gruntami (BVVG), w Holandii Serwis Służby Państwowej Dienst Domeinen (obecnie DLG), w Danii Departament Struktur Rolnictwa i Rybołówstwa (SLF), a w Belgii dwa stowarzyszenia zarządzania gruntami (VL i OWDR).

Doświadczenia tych krajów, a zwłaszcza Francji i Niemiec, na których częściowo wzorowano utworzenie Agencji Nieruchomości Rolnych oraz zmianę zakresu jej zadań przeprowadzoną w 2003 r., potwierdzają celowość i skuteczność istnienia instytucjonalizowanej, bezpośredniej regulacji rynku ziemi rolniczej, prowadzonej w imieniu państwa poprzez powiernika. Głównym celem takich działań jest wspieranie korzystnych

zmian strukturalnych. Jednak aktualna rola Agencji wykracza poza sferę polityki agrarnej i strukturalnej. Z mienia będącego w Zasobie regulowane są zobowiązania Skarbu Państwa m.in. wobec „zabużan”, kościołów i związków wyznaniowych, zasilany jest budżet państwa, planowany jest również udział tej instytucji w reprivatyzacji, jak też w innych istotnych zadaniach, które mają być realizowane przez państwo, np. wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego gruntami Skarbu Państwa.

² Do momentu wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego działająca pod nazwą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa powierzyła realizację przekształceń własnościowych w rolnictwie AWRSP. Mimo formalnego wejścia w życie ustawy z dniem 1 stycznia 1992 roku, rzeczywiste tworzenie tej instytucji rozpoczęło się lutym 1992 roku, z chwilą powołania jej Prezesa. Natomiast proces prywatyzacji na szerszą skalę mógł się rozpocząć dopiero w drugiej połowie 1992 roku, po zorganizowaniu struktur terenowych Agencji.

Aktualnie praca tej instytucji koncentruje się głównie na wtórnej restrukturyzacji dzierżawionych dużych obszarów nieruchomości, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad dzierżawami i kontynuowaniu procesu sprzedaży gruntów Zasobu.

W 2006 r. rozpoczęto prace nad zmianą przepisów dotyczących działania Agencji, zmiana ta pilotowana jest przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, które przejęło nadzór nad ANR od Ministra Skarbu Państwa. Celem wprowadzenia „ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw” jest usprawnienie systemu obrotu ziemią rolniczą, uszczelnienie regulacji dotyczących pozyskiwania ziemi przez rolników indywidualnych oraz zwiększenie możliwości sprawowania przez ANR kontroli nad obrotem gruntami rolnymi. Podstawowe propozycje zmian dotyczą m.in.:

- ograniczenia uprawnień Agencji do pierwokupu oraz uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnych (wykupu) na rynku prywatnym, w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha i objęcia prawem pierwokupu i wykupu gospodarstw rolnych,
- określenia na nowo modelu gospodarstwa rodzinnego, uwzględniającego obecną strukturę agrarną polskiego rolnictwa, poprzez określenie jego maksymalnej powierzchni jako nie więcej niż 100 ha (obecnie jest 300 ha) i uszczegółowienia kryteriów uznania osoby fizycznej za rolnika indywidualnego, tj. zdefiniowanie na nowo kwalifikacji rolniczych, jakie powinna posiadać osoba fizyczna oraz doprecyzowanie pojęcia „osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego”,
- ograniczenia do 300 ha (obecnie jest to 500 ha) powierzchni gruntów, która może być nabyta od Agencji przez jeden podmiot oraz ograniczenia możliwości rozkładania na raty zapłaty za nieruchomości nabywane od Agencji, z utrzymaniem preferencji polityki rolnej państwa wobec gospodarstw rodzinnych, stanowiących zgodnie z Konstytucją RP podstawę ustroju rolnego,
- zmian zasad organizacji przetargów ograniczonych, m.in. dopuszczenia osób zamierzających utworzyć gospodarstwo rodzinne, które posiadają kwalifikacje rolnicze (dotych-

czas ustawa dopuszczała jedynie powiększanie takich gospodarstw),

- zmian zasad wykonywania przez ANR antyspekulacyjnego instrumentu „prawa odkupu” w stosunku do nieruchomości nabytych od Agencji, poprzez wyłączenie spod działania odkupu gruntów nierolnych, w celu stworzenia gwarancji dla inwestorów nabywców gruntów od ANR.

Celem projektowanych zmian ustawowych jest przekonanie, że ułatwiają one wspieranie rozwoju gospodarstw rodzinnych, głównie poprzez poprawę ich struktury obszarowej.

Nieruchomości przejęte przez Agencję po byłych PGR lub z PFZ oraz nabyte na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, 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 ziemi uprawnionym podmiotom, przekazanie gruntów w trwałe zarząd, wniesienie mienia aportem do spółki. Zasady gospodarowania Zasobem określone są w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w przepisach wykonawczych, Kodeksie Cywilnym, a także zarządzeniach i wytycznych Prezesa Agencji.

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy ziemi z Zasobu jest ogólnodostępny przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu dzierżawnego. Istnieje również możliwość organizowania przetargów ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w świetle wymogów określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba tworzonych miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). Agencja organizuje także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, przez co może preferować określoną grupę kontrahentów np. rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych UR).

Część nieruchomości sprzedawana jest bez przetargu, w trybie tzw. pierwszeństwa w nabyciu. Przysługują one:

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

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

W 2006 r. sprzedaż nieruchomości Zasobu następować mogła w uzasadnionych przypadkach w formie preferencyjnej (planowane jest utrzymanie takich zasad do 2009 r.) z rozłożeniem należności na raty, z tym że 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 uzasadnione względy społeczno-gospodarcze, w szczególności nabycie nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego lub tworzenia miejsc pracy. Możliwość nabycia nieruchomości rolnych niezabudowanych od Agencji na raty ograniczona jest

na terenie całego kraju do powierzchni 100 ha przeliczeniowych, natomiast zabudowanych z ośrodkiem gospodarczym – do 100, 300 lub 500 ha przeliczeniowych, zależnie od województwa.

Agencja przejęła 4,7 mln ha gruntów, w tym z byłych PGR 3,7 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha, majątek trwały i obrotowy o wartości około 8 633 mln zł i około 334 tys. mieszkań. Wraz z majątkiem Agencja przejęła również ponad 2 mld zł zadłużenia i 193 tys. osób, które były zatrudnione w przejmowanych obiektach. Do końca 2006 r. z przejętych do Zasobu 4,7 mln ha, ANR rozdysponowała w sposób trwały 44 % ogólnej

powierzchni gruntów, czyli ponad 2 mln ha, w tym poprzez sprzedaż około 1,7 mln ha. W Zasobie ANR pozostaje około 2,6 mln ha (56%), w tym większość z tych gruntów 1,9 mln ha znajduje się w dzierżawie. Do rozdysponowania pozostało około 386 tys. ha (wg stanu na 31.12.2006 r.).

Efektom prowadzonych przez Agencję przekształceń i uruchomienia rynku państwowej ziemi, była również zmiana udziału sektora prywatnego i państwowego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce. Jeszcze przed transformacją ustroju w 1988 r. sektor prywatny władał 72% UR w Polsce (ponad 13,4 mln

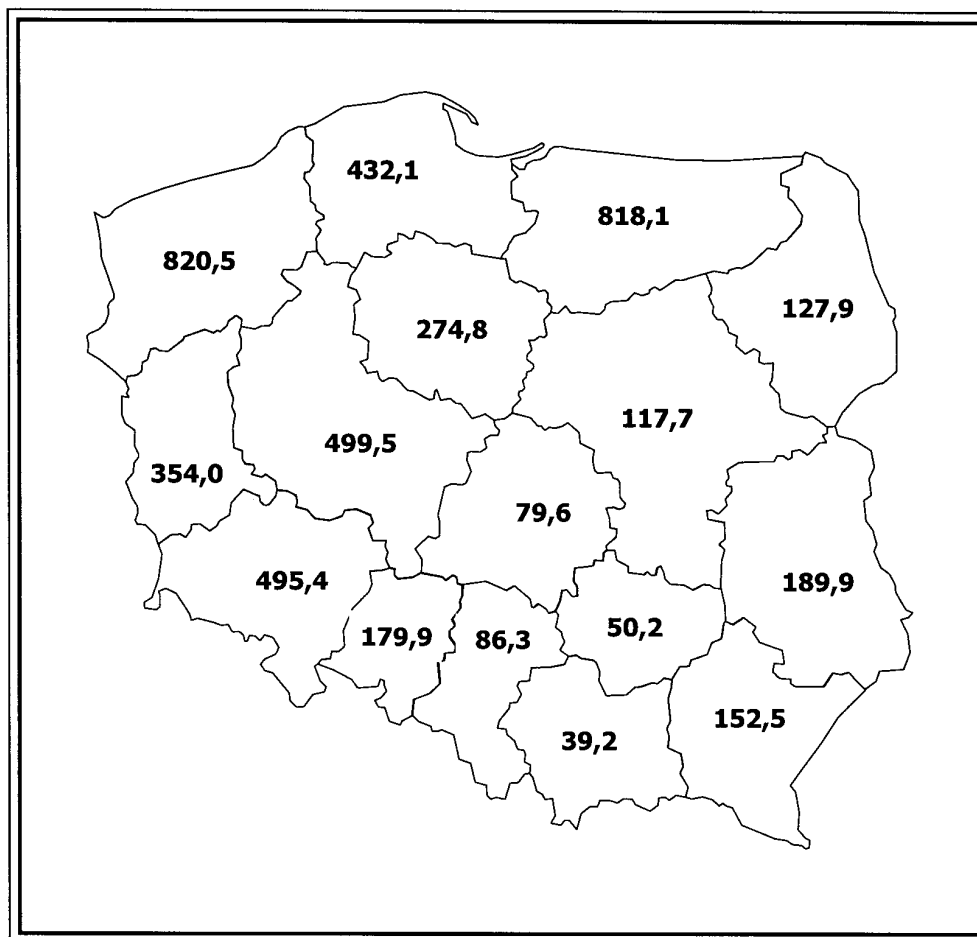
ha), a w 2005 r.³ było to już blisko 96% (ponad 15 mln ha).

Agencja najwięcej gruntów przejęła na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, tj. w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. (mapka 1). W 2006 r. przejęto łącznie około 2,6 tys. ha, przy czym większość, czyli około 1,7 tys. ha, pochodziła z zakupu gruntów rolnych w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na rynku prywatnym.

³ Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2005 r. Informacje i opracowania statystyczne GUS, Warszawa 2006.

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu do 31.12.2006 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

W 2006 roku, w stosunku do roku poprzedniego, na rynku ziemi rolniczej zaznaczył się wzrost liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów. Podobną tendencję zauważono już pomiędzy 2004, a 2005 rokiem, ale wtedy jej zasięg był bardzo niewielki. W tamtym okresie ogólna liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi wzrosła zaledwie o 0,3%, przy czym liczba umów prywatnych uległa powiększeniu o 5,4%. W kolejnym okresie ten proces uległ zdecydowanemu nasileniu.

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości ogólna liczba aktów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych wyniosła w 2006 roku 84,1 tys., tj. 7,7 tys. więcej niż w roku poprzednim. W stosunku do roku 2005 był to wzrost o 10%. Najbardziej, bo aż o 11,1% powiększyła się liczba umów kupna-sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym. Stanowiło to o 6,9 tys. umów notarialnych więcej niż w roku poprzednim.

Przystąpienie Polski do UE przełamało kilkuletnią stagnację w wielkości rynkowego obrotu ziemią rolniczą w segmencie prywatnym, jednak w dalszym ciągu skala zjawiska była zbyt mała, żeby spowodować znaczące przyspieszenia przemian agrarnych.

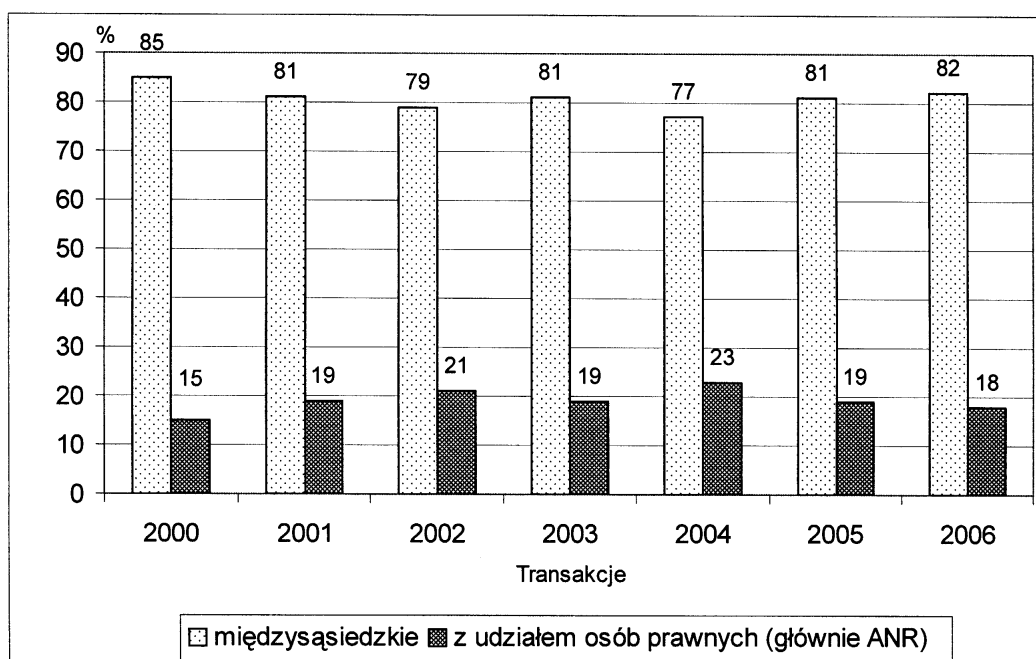
Wzrost liczby dokonywanych transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych przez osoby prawne (Skarb Państwa lub organ samorządu terytorialnego) nie był tak duży jak w obrocie prywatnym i wynosił niespełna 5%. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w tym segmencie rynku ziemi ogółem odnotowano 14,9 tys. aktów notarialnych (w 2005 roku zawarto ich 14,2 tys.). W 2006 roku, w porównaniu do poprzedniego okresu, pogłębiła się tendencja zmniejszania udziału osób prawnych w rynkowym obrocie ziemią. Od 2004 roku następuje spadek liczby transakcji dokonywanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W tym przypadku, w odróżnieniu od obrotu międzysąsiedzkiego, znaczna część gruntów wystawianych do sprzedaży to zwarte, duże powierzchniowo arealy.

Przy ich zbyciu rygorystycznie przestrzegane są specjalnie w tym celu ustanowione procedury zakupu ziemi (przetargi publiczne). Istotne znaczenie ma również coraz mniejsza ilość atrakcyjnych rynkowo gruntów wystawianych do sprzedaży, ponieważ większość z nich została już upłynniona. Ponadto, w ostatnich latach istotną barierą w zbywaniu ziemi z Zasobu Skarbu Państwa stanowiły opóźnienia w sporządzaniu lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego, co utrudniało właściwą wycenę gruntów i spowalniało ich sprzedaż. Z rejestrów biur notarialnych wynika, że w 2006 roku, podobnie jak i w roku 2005, cztery na pięć transakcji kupna sprzedaży ziemi rolniczej były zawarte pomiędzy osobami fizycznymi, a tylko jedna odbyła się z udziałem osób prawnych.

W konsekwencji zmian w liczbie transakcji rynkowych w obrocie ziemią rolniczą w okresie 2005–2006 pogłębieniu uległy poprzednio ukształtowane relacje pomiędzy udziałem wyodrębnionych podmiotów w handlu ziemią (diagram 1).

Diagram 1.

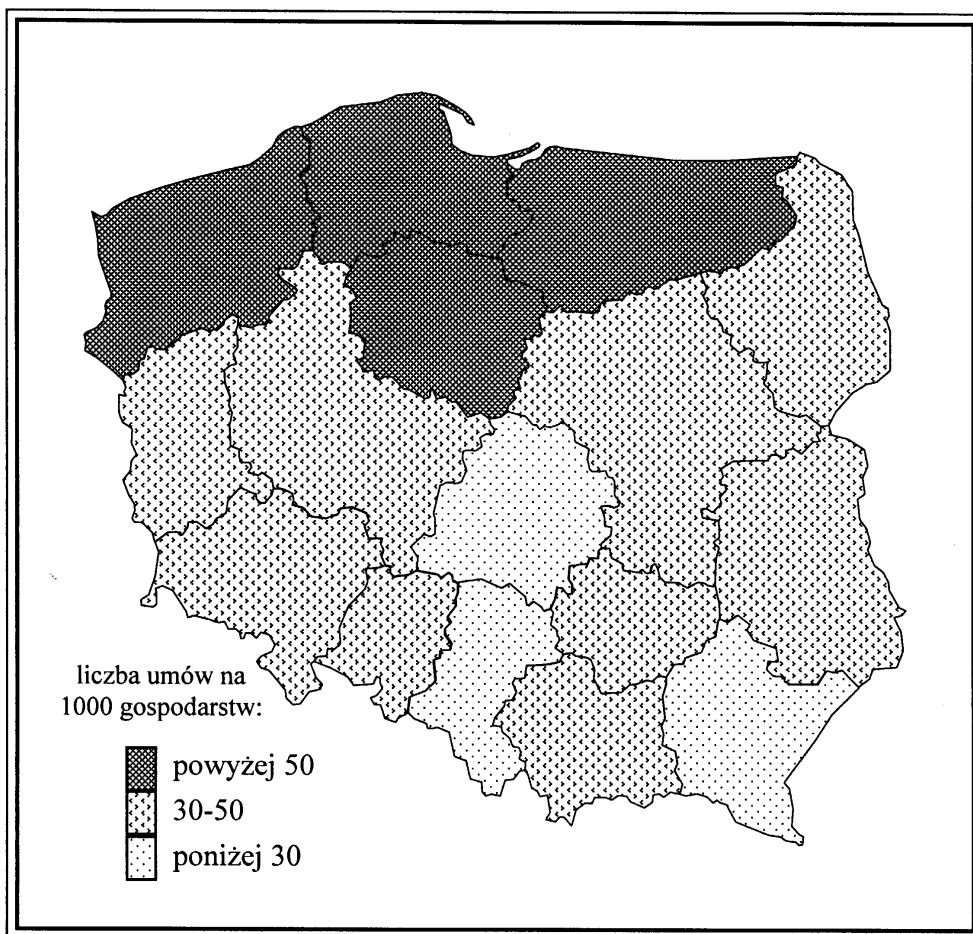
Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Mapka 2.

Transakcje kupna-sprzedaży w 2006 roku w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Niezależnie od zwiększenia liczby transakcji w obrocie prywatnym w dalszym ciągu liczba zawieranych umów kupna sprzedaży ziemi była stosunkowo niewielka. W przeliczeniu na 1000 gospodarstw przypadało ich 39 (tj. o 5 umów więcej niż rok wcześniej). Nasilenie transakcji w rynkowym obrocie ziemią rolniczą cechowało się znaczącym zróżnicowaniem regionalnym. Było ono uwarunkowane głównie czynnikami podażowymi, odmienną strukturą agrarną, siłą ekonomiczną gospodarstw i zróżnicowanymi motywacjami zakupu gruntów.

Stosunkowo największym rynkowym obrotem ziemią rolniczą cechowały się północne tereny kraju. Na obszarze województwa zachodniopomorskiego liczba umów kupna-sprzedaży gruntów rolnych w przeliczeniu na 1000 gospodarstw była ponad dwukrotnie wyższa niż średnio w kraju i obejmowała 86 transakcji. Na tym te-

renie odnotowano także stosunkowo najwyższy wzrost w obrocie nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym, bowiem w 2006 roku liczba zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi była aż o 64% większa niż w roku 2005.

W 2006 roku w grupie województw, które wyróżniały się stosunkowo największym międzysąsiedzkim obrotem ziemią rolniczą po raz pierwszy znalazło się również województwo warmińsko-mazurskie, na terenie którego liczba zawartych umów sprzedaży ziemi w obrocie prywatnym wzrosła z 46 transakcji w 2005 roku do 56 w 2006.

Pewnemu ożywieniu uległ obrót ziemią rolniczą także na terenach, które tradycyjnie od wielu lat charakteryzują się największą stagnacją na rynku ziemi. W 2006 roku liczba transakcji gruntowych była tam średnio o jedną trzecią większa niż w 2005. Są to obszary południowej

i środkowej Polski, gdzie struktura agrarna gospodarstw chłopskich jest najbardziej rozdrobniona, większość rodzin wiejskich utrzymuje się ze źródeł nierolniczych, a posiadane nieruchomości spełniają głównie funkcje pozaprodukcyjne. Dotychczas w tych regionach dominowało przekazywanie ziemi usamodzielniającym się dzieciom, co nierzadko przyczyniało się do dalszego rozdrobnienia agrarnego. Wobec rozpowszechnienia takich zwyczajów podaż ziemi przeznaczanej na sprzedaż była szczególnie niska. Na 1000 gospodarstw w województwie małopolskim przypadało 39 takich transakcji (w 2005 roku było ich 29), a w województwie świętokrzyskim 32 (poprzednio 23). Najmniej aktywnym terenem pod względem skali obrotu ziemią rolniczą był niezmiennie obszar województwa podkarpackiego, gdzie w 2006 roku na 1000 gospodarstw zawarto tylko 21 umów kupna-sprzedaży (poprzednio było ich 19) i tym samym

był to region o najłabiej zaznaczającym się procesie koncentracji gruntów w strukturze indywidualnego rolnictwa. Uaktywnienie takich procesów jest tam utrudnione także ze względu na marginalny udział ziem Zasobu Skarbu Państwa, które na innych terenach wpływają stymulująco także na ożywienie prywatnego obrotu nieruchomościami rolnymi.

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

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2006 r. około 1694 tys. ha, tj. 36% gruntów przejętych do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992–94, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie znacznie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji (1992–94) związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych oraz z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane w spo-

sób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji w tej formie (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic poszczególnych działek). 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. Należy również dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę jako formę powiększania areалу upraw, ponieważ wymagało to mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w przypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce, pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

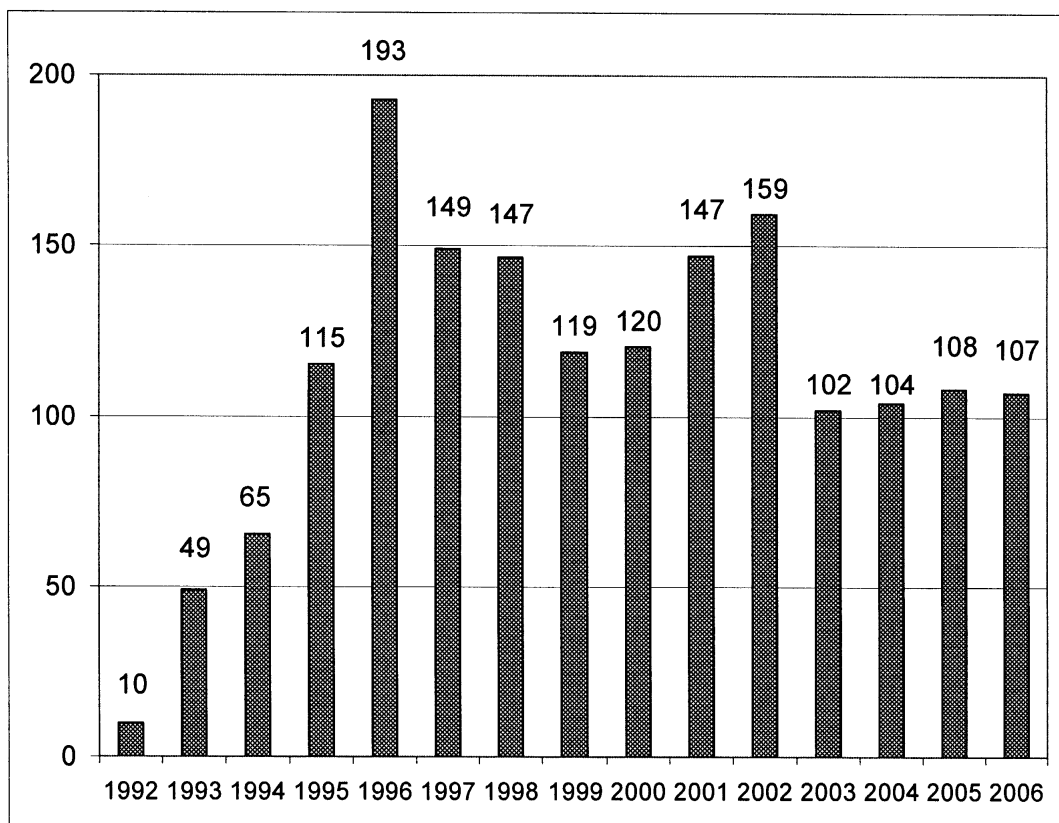
Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 r. (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych

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 zasadami rozliczenia tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 r. roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ustawowe wyłączenie możliwości zaliczania wartości mienia pozostawionego na wschodzie na poczet ceny nabycia nieruchomości Zasobu. W ten sposób stworzone zostały podstawy do umożliwienia „zabużanom” zaspokajania swych roszczeń na mieniu Zasobu. Brak było jednak przepisów prawnych regulujących zarówno zasady, jak i tryb nabywania nieruchomości przez te osoby od Agencji. Z tego względu, do czasu uchwalenia przez Sejm stosownej ustawy konieczne było znaczne ograniczenie sprzedaży nieruchomości Zasobu. Weszła ona w życie dopiero pod koniec stycznia 2004 r. Obecnie

Diagram 2.

Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2006 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR

osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości. Przysługuje im prawo do rekompensaty w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa do 20 % wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zabużanie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich zainteresowana jest wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego.

Od wejścia Polski do UE obserwuje się wzrost popytu na grunty rolne oraz wzrost ich cen. W 2006 r. Agencja sprzedała 107,4 tys. ha czyli nieco mniej gruntów niż w 2005 r. (108,3 tys. ha). Większość gruntów sprzedana została w trybie przetargowym (około 67,6 tys. ha), zaś 39,8 tys. ha w drodze pierwszeństwa nabycia, głównie dzierżawcom. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił znaczący wzrost ilości sprze-

dawanej ziemi przez Agencję w przetargach.

Do czynników utrudniających sprzedaż zaliczyć można wygaśnięcie z końcem 2003 r. planów zagospodarowania przestrzennego w wielu gminach. Brak postępu w tych pracach i związana z tym niepewność co do przyszłej funkcji nieruchomości i związane z tym ryzyko sprzedaży nieruchomości za cenę nieodzwierciedlającą jej faktycznej wartości, w wielu przypadkach uniemożliwiały przeznaczanie nieruchomości Zasobu do sprzedaży (pozostawały one najczęściej w dzierżawie). Obecnie trwają prace legislacyjne, które mają ułatwić proces planowania, a Agencja aktywnie uczestniczy w typowaniu gruntów Zasobu przeznaczonych do wykorzystania poza rolnictwem.

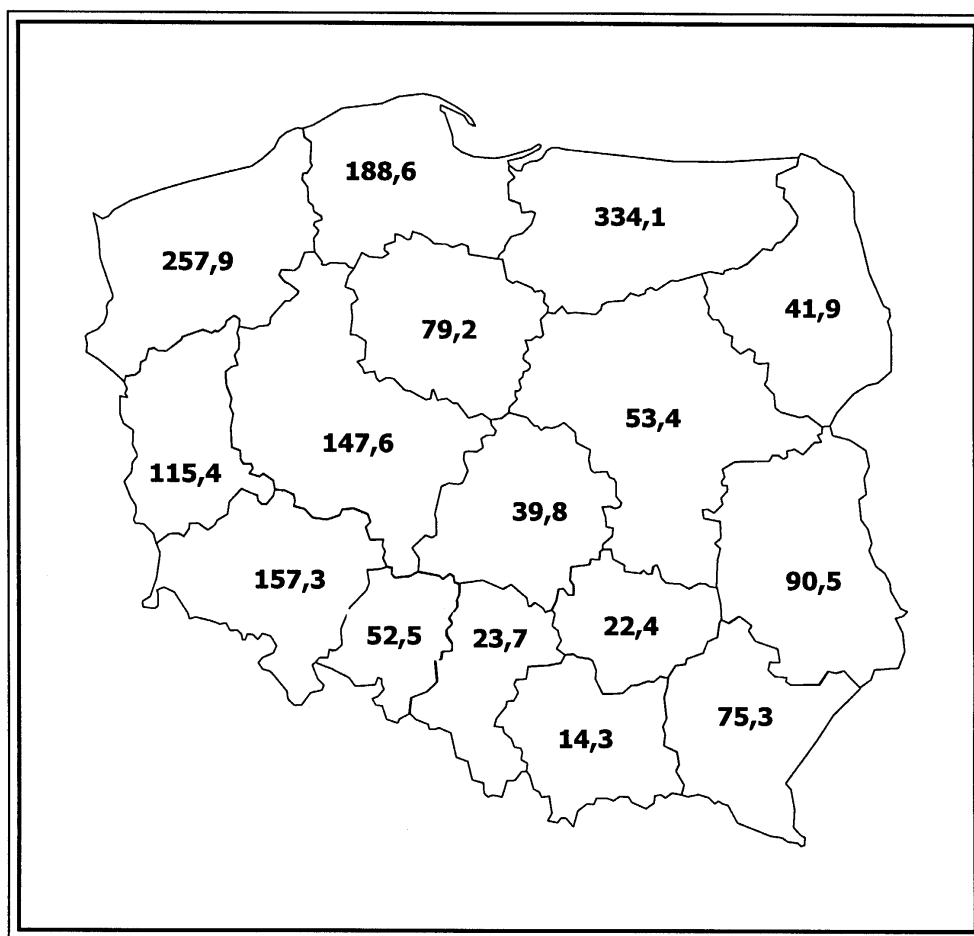
Od 1997 roku istnieje też zakaz sprzedaży nieruchomości przez ANR objętych zastrzeżeniami reprivatyzacyjnymi wydany przez Premiera RP

w związku z koniecznością zabezpieczenia nieruchomości na cele reprivatyzacji. Mimo zmian politycznych zakaz ten jest utrzymywany. Według ostrożnych szacunków dotyczy to gruntów Zasobu o powierzchni co najmniej 500 tys. ha. Roszczenia w niektórych rejonach kraju praktycznie blokują sprzedaż gruntów Zasobu. Na terenie woj. wielkopolskiego złożono roszczenia do powierzchni około 187 tys. ha, kujawsko-pomorskiego około 100 tys. ha, mazowieckiego około 43 tys. ha, pomorskiego i warmińsko-mazurskiego po około 20 tys. ha. Nie bez wpływu na dynamikę sprzedaży w 2006 r. pozostał również wprowadzony ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego instrument antykoncentracyjny (limit 500 ha UR, do jakiego Agencja sprzedać może ziemię jednemu nabywcy).

Realizując cele ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Agencja, zwiększyła liczbę przetargów ograni-

Mapka 3.

Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2006 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2006 r.*

Województwo	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	11 262	115	1 623	7 859	1 665	-
Kujawsko-pomorskie	4 752	53	537	2 173	1 284	705
Lubelskie	5 072	189	1 027	2 996	860	-
Lubuskie	8 773	96	1 267	5 383	1 105	922
Łódzkie	1 669	131	840	698	-	-
Małopolskie	503	61	249	193	-	-
Mazowieckie	2 527	136	1 036	940	100	315
Opolskie	4 009	92	559	2 445	913	-
Podkarpackie	3 626	318	1 602	1 574	132	-
Podlaskie	2 776	95	965	1 716	-	-
Pomorskie	9 301	70	1 013	6 468	1 265	485
Śląskie	1 524	61	398	1 065	-	-
Świętokrzyskie	1 818	155	843	687	133	-
Warmińsko-mazurskie	22 990	175	3 646	15 451	2 591	1 127
Wielkopolskie	4 588	67	734	2 813	300	674
Zachodniopomorskie	20 256	144	1 663	15 068	2 113	1 268
RAZEM	105 446	1 958	18 002	67 529	12 461	5 496

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 2.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2006 r.*

Województwo	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	978	229	432	309	8	-
Kujawsko-pomorskie	403	171	144	80	6	2
Lubelskie	858	401	363	90	4	-
Lubuskie	790	244	344	194	6	2
Łódzkie	601	276	292	33	-	-
Małopolskie	223	129	85	9	-	-
Mazowieckie	626	259	324	41	1	1
Opolskie	465	194	179	88	4	-
Podkarpackie	1 478	782	622	73	1	-
Podlaskie	566	205	299	62	-	-
Pomorskie	663	160	267	228	7	1
Śląskie	289	133	117	39	-	-
Świętokrzyskie	677	338	315	23	1	-
Warmińsko-mazurskie	1 854	415	857	565	14	3
Wielkopolskie	425	135	192	94	2	2
Zachodniopomorskie	1 296	360	457	462	14	3
RAZEM	12 192	4 431	5 289	2 390	68	14

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 3.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2006 r. wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2006			W tym w 2006		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	37 474	37 064	410	1 958	1 920	38
1,01 - 1,99	42 722	42 114	608	2 854	2 784	70
2,00 - 4,99	91 282	89 325	1 957	6 517	6 382	135
5,00 - 9,99	112 328	108 578	3 750	8 631	8 334	297
10,00 - 19,99	167 005	159 048	7 957	13 829	13 298	531
20,00 - 49,99	389 372	353 230	36 142	43 711	40 086	3 625
50,00 - 99,99	112 443	99 678	12 765	9 989	8 932	1 057
100,00 - 499,99	438 942	315 268	123 674	17 472	10 875	6 597
100,00 - 299,99**	-	-	-	12 461	9 128	3 333
300,00 - 499,99**	-	-	-	5 011	1 746	3 265
500,00 - 999,99	174 201	84 334	89 867	485	-	485
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
RAZEM	1 626 408	1 305 261	321 147	105 446	92 610	12 836
w tym do 99,99	952 626	889 037	63 589	87 489	81 736	5 753
100,00 i więcej	673 782	416 224	257 558	17 957	10 874	7 083

Źródło: Dane ANR.

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

** Zmiana metodyki prezentacji, wcześniej był przedział 100 - 499,99 ha, dodatkowe przedziały wprowadzono w 2004 r. w związku ze zmianą przepisów prawa w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, w której określono definicję gospodarstwa rodzinnego na 300 ha.

czonych dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne (w 2006 r. odbyło się ponad 3,5 tys. przetargów łącznie na sprzedaż lub dzierżawę zaoferowano około 50 tys. ha), w ramach których sprzedawane są z reguły mniejsze obszary nieruchomości. Przygotowanie takich gruntów do sprzedaży jest bardziej pracochłonne i czasochłonne, niż w większych obszarach nieruchomościach, a procedury przetargowe dłuższe, niż przy przetargach nieograniczonych.

Najwięcej gruntów rolnych ANR sprzedała w 2006 r. w woj. warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i dolnośląskim, najmniej w woj. małopolskim, śląskim i świętokrzyskim. W ogólnej powierzchni (105,6 tys. ha gruntów typowo rolnych), dominowały transakcje z grupy obszarowej od 10 do 100 ha (67,5 tys. ha), stanowiące 63,9 % powierzchni gruntów sprzedanych. Drugą grupą

pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 1 do 10 ha (18 tys. ha), stanowiące 17 % gruntów sprzedanych. W grupie powyżej 300 ha sprzedano około 12,4 tys. ha, a powyżej 300 ha – 5,4 tys. ha.

W 2006 r. Agencja zawarła około 12,2 tys. transakcji sprzedaży – najwięcej w przedziale od 1 do 10 ha – około 5,3 tys., oraz małych nieruchomości do 1 ha – 4,4 tys. transakcji. Transakcji dotyczących obszaru od 10 do 100 ha ANR podpisała około 2,4 tys. Z roku na rok spada natomiast ilość sprzedaży większych obszarowo nieruchomości, powyżej 100 ha – których było 82 (a w 2005 r. – 110).

Nabywcami nieruchomości Zasobu są zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. W 2006 roku podobnie jak w latach poprzednich, pod względem wielkości zakupionej powierzchni dominowały osoby fizyczne, które

nabyły 92,6 tys. ha, gdy osoby prawne zakupiły około 13 tys. gruntów rolnych. Łącznie od początku działania Agencji osoby fizyczne nabyły 1.305,3 tys. ha (80%), a osoby prawne ponad 321 tys. ha (20%).

Wśród zawartych ponad 190 tys. umów sprzedaży, dominowały osoby fizyczne, z którymi łącznie od 1992 r. do końca 2006 r. ANR zawarła 185,2 tys. (97,5 %) umów sprzedaży, natomiast z osobami prawnymi blisko 5 tys. (2,5%) transakcji. W roku 2006 z ponad 12 tys. umów sprzedaży 11,8 tys. stanowiły umowy z osobami fizycznymi.

W 2006 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnych zbytych w ramach jednej umowy wynosiła 8,6 ha. W porównaniu z wcześniejszym okresem był to spadek o około 6,5%. W 2003 roku ten wskaźnik wyniósł 7,5 ha, w 2004 r. 7,2 ha, a w 2005 stanowił 9,2 ha.

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2006 r. wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2006			W tym w 2006		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	88 102	87 226	876	4 431	4 342	89
1,01 - 1,99	29 897	29 480	417	2 011	1 963	48
2,00 - 4,99	28 709	28 102	607	2 070	2 027	43
5,00 - 9,99	15 846	15 324	522	1 208	1 167	41
10,00 - 19,99	11 855	11 312	543	974	938	36
20,00 - 49,99	11 879	10 876	1 003	1 279	1 186	93
50,00 - 99,99	1 603	1 423	180	137	124	13
100,00 - 499,99	1 813	1 369	444	81	57	24
100,00 - 299,99**	-	-	-	68	52	16
300,00 - 499,99**	-	-	-	13	5	8
500,00 - 999,99	269	133	136	1	-	1
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
RAZEM	190 010	185 257	4 753	12 192	11 804	388
w tym do 99,99	187 891	183 743	4 148	12 110	11 747	363
100,00 i więcej	2 119	1 514	605	82	57	25

Źródło: Dane ANR.

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

** Zmiana metodyki prezentacji, wcześniej był przedział 100 - 499,99 ha, dodatkowe przedziały wprowadzono w 2004 r. w związku ze zmianą przepisów prawa w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, w której określono definicję gospodarstwa rodzinnego na 300 ha.

4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Około 90% gospodarstw rolnych w Polsce jest przejmowanych w formie spadku przez kolejne pokolenia w rodzinie. Analiza, odnotowanych w biurach notarialnych, danych dotyczących nierynkowego obrotu ziemią rolniczą wskazuje, że również w tym segmencie zaznaczył się wpływ nowych uwarunkowań w rozwoju sektora rolnego i gospodarki żywnościowej. Obserwowana po wstąpieniu do Unii Europejskiej poprawa koniunktury w rolnictwie oraz uruchomienie dopłat bezpośrednich spowodowały, że w silniejszym stopniu niż w latach wcześniejszych, w decyzjach dotyczących przejęć gruntów uwzględniane były czynniki związane z rolniczym wykorzystaniem ziemi. Tak przede wszystkim należy tłumaczyć utrzymujący się od 2005 roku spadek przekazywania gruntów w ramach działów rodzinnych. Do roku 2004 liczba takich umów spadkowych

istotnie wzrastała (pomiędzy 2003, a 2004 rokiem aż o 22%), dotyczyły one na ogół stosunkowo niewielkich obszarów, co pogłębiało rozdrobnienie agrarne i świadczyło o wzrastającym egzekwowaniu zwyczajowo przynależnego spadku bez uwzględnienia utrzymania istniejącego potencjału wytwórczego, jaki stanowiło dzielone w ramach spadku gospodarstwo. W 2005 roku, a więc w okresie kiedy wzrósł cen ziemi rolniczej i jej sprzedaż stanowiąc zaczęła atrakcyjną alternatywę dla przejmowania własności, liczba działów rodzinnych zmniejszyła się aż o 12%. Ta tendencja, aczkolwiek w znacznie słabszym zakresie, utrzymała się w 2006 roku, kiedy liczba zawieranych z tego tytułu aktów notarialnych uległa obniżeniu o kolejne 3% w stosunku do 2005 roku.

O wzrastającym wpływie sytuacji na rynku ziemi rolniczej na ograniczanie różnych form jej nierolniczego (rodzinnego) obrotu świadczy także zmniejszanie się liczby umów o doży-

wocie. Wysokie ceny ziemi, stwarzające odpowiednie zabezpieczenie ekonomiczne po sprzedaży posiadanego majątku produkcyjnego, spowodowały, że liczba kontraktów o dożywocie w 2006 roku, w stosunku do 2005 roku zmniejszyła się o 4%. Równocześnie o ponad 20% zmalało, dopuszczane prawem, dobrowolne przekazywanie gruntów rolnych w zamian za wypłatę świadczeń emerytalnych z KRUS.

W 2006 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 74% (w 2005 roku było to 73%).

Obserwowany już od 2003 roku wzrost liczby notarialnych aktów darowizn łączyć należy przede wszystkim z postępującą formalizacją zmian wewnątrzrodzinnych w użytkowaniu gruntów. W okre-

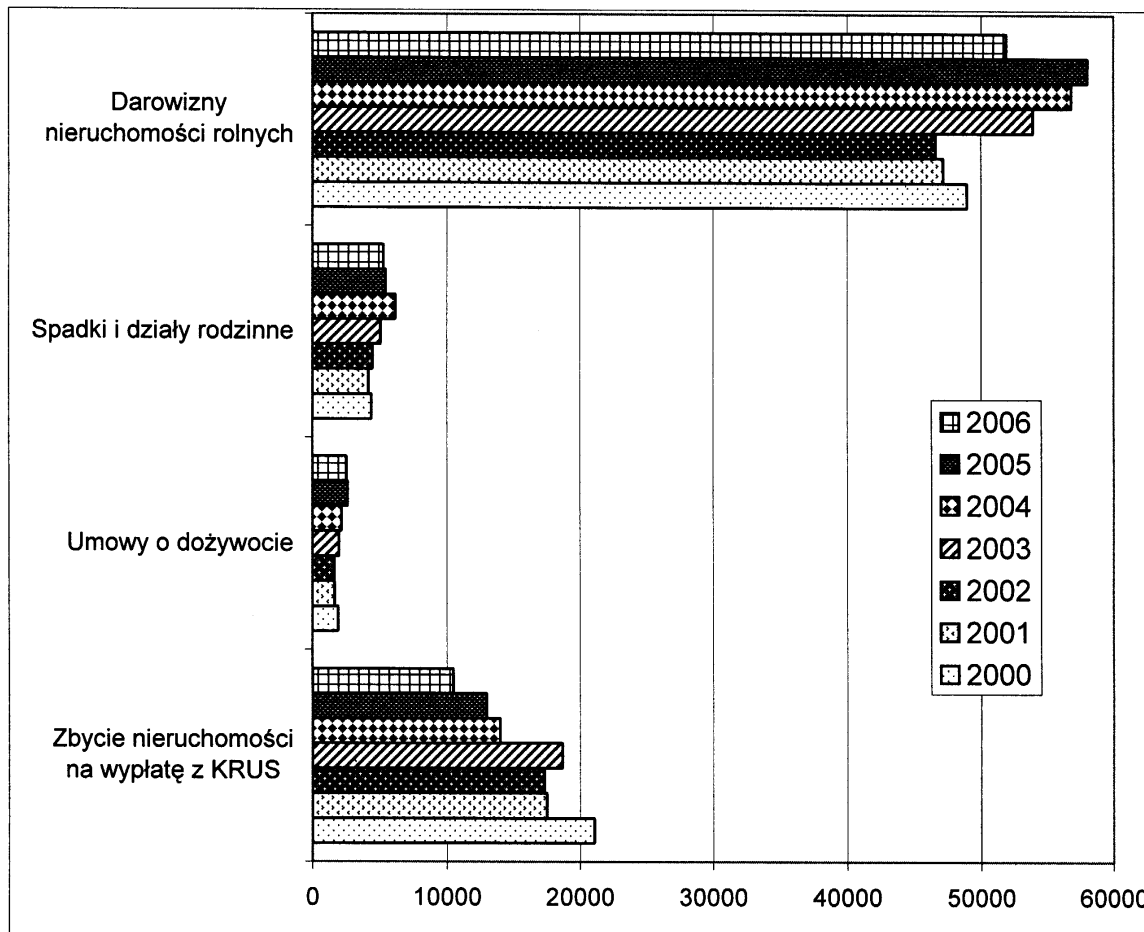
sach wcześniejszych często nie przywiązywano do takich procedur zbytnej wagi, co przyczyniało się do dezaktualizacji stosunków własnościowych w wielu gospodarstwach indywidualnych. Integracja

Polski z UE, a zwłaszcza wymogi korzystania z poszczególnych programów wsparcia w ramach WPR, wymogły uporządkowanie tych spraw. Należy jednak zwrócić uwagę, że ciągle kilkaset tysięcy gospodarstw

rodzinnych nie posiada aktualnej dokumentacji użytkowanych gospodarstw. Dotyczy to głównie małych nieprodukcyjnych jednostek, których właściciele zaniechali starań o dopłaty bezpośrednie.

Diagram 3.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2000-2006



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki MS

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

W 2006 roku średnia cena ziemi rolniczej zwiększyła się do 9290 zł za 1 ha gruntów ornych i była o 1046 zł wyższa niż w 2005 (wzrost o 12,7%). Utrzymywała się, obserwowana już w poprzednim roku, tendencja wzrostu cen, aczkolwiek w 2006 nie była ona aż tak gwałtowna jak rok wcześniej, kiedy wzrosła średnio aż o 24,3%.

Podkreślić jednak należy, że wzrost cen nieruchomości rolnych, jak na tak krótki okres oraz znacznie wyższy punkt odniesienia, niezmiennie było bardzo silne. Ceny ziemi rolniczej miały tendencje wzrastające we wszystkich regionach kraju.

Podobnie jak i w latach ubiegłych, stosunkowo największą dynamiką

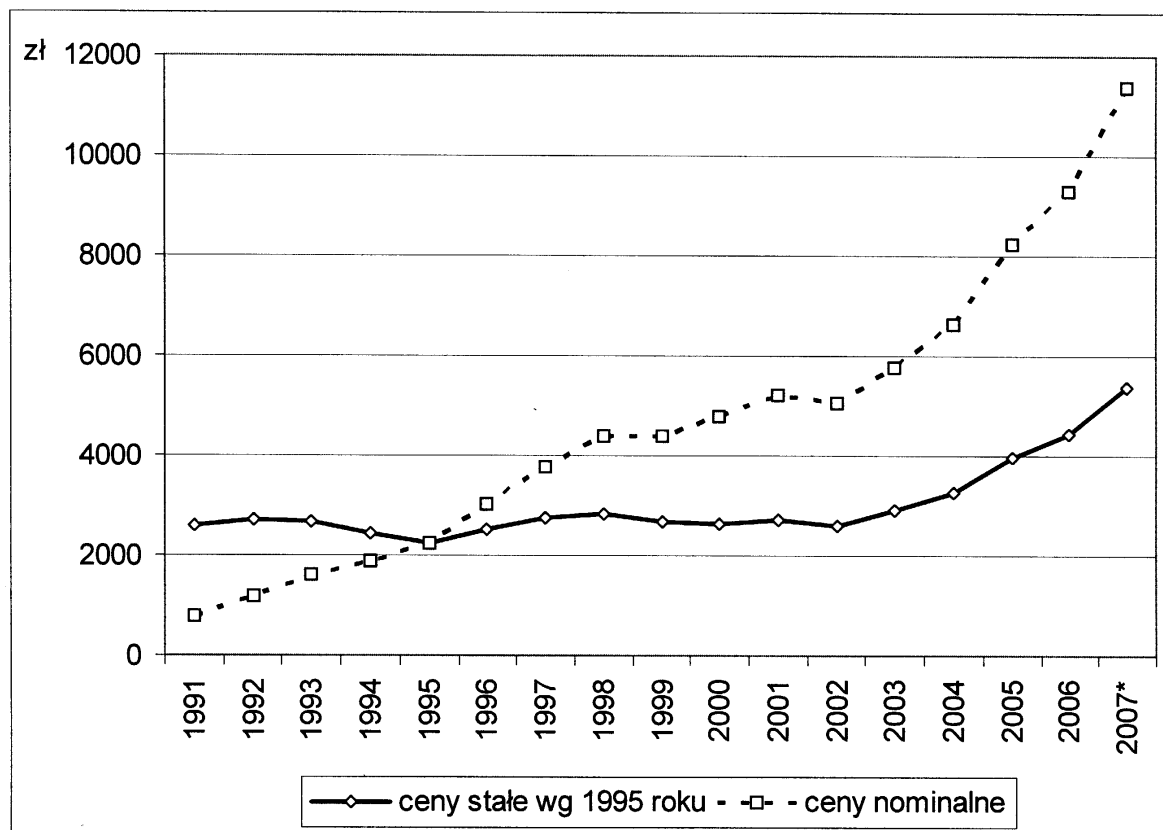
wzrostu cen cechowały się grunty rolne o niskiej klasie bonitacji. Ich wartość rynkowa w porównywanym okresie powiększyła się o 18%. Mniejszy był wzrost cen gruntów o średniej (wzrost o 13%) oraz najwyższej jakości (powiększyły się o 10%). Prawie dwukrotnie większy wzrost cen ziem słabej jakości niż 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, możliwość uzyskania dopłat na zalesienie).

W 2006 roku, podobnie jak i w 2005 roku, utrzymywały się znaczące przestrzenne różnice w cenach ziemi rolniczej (mapka 4) oraz w dynamice ich wzrostu. Średnio w skali kraju najwy-

żej ceniono ziemię w województwach: wielkopolskim i kujawsko-pomorskim. Na tych terenach w 2006 roku przeciętna cena ziemi była prawie o połowę wyższa niż średnio w kraju. W wymienionych województwach, grupujących najsilniejsze ekonomicznie gospodarstwa rolne, popyt na ziemię powodował zdecydowanie szybszy wzrost jej ceny niż średnio w kraju. W województwie wielkopolskim średnia wartość cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym pomiędzy rokiem 2005, a rokiem 2006 powiększyła się ponad 20%, a w województwie kujawsko-pomorskim o 18%. Zwraca uwagę, że w wymienionych województwach większe znaczenie niż na pozostałych terenach, w rynkowej wycenie gruntów przywiązywano do ich jakości, co również świadczy, że motywacją ich zakupu była głównie chęć rozszerzenia skali produkcji rolniczej.

Diagram 4.

Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkim (w zł za ha)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

* Dane za II kwartał 2007

Tabela 5.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ceny nominalne w zł za 1 ha	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634	8244	9290
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	1,0
Ceny stałe w zł (1995 r. =100) za 1 ha	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251	3957	4414
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7	207,6
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7	115,3	141,3	151,9	164,1	182,6	298,3	241,2
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	827	998	998	1269	1459	1329,4	1200,2	1412,3	1412,3	1614,1	2158,1	2609,6
W dolarach USA za 1 ha ⁵	928	1114	1153	1253	1052	1100	1271	1239	1483	1818	2552	2997
W EUR za 1 ha ⁶	717	810	1021	1116	1040	1194	1420	1310	1310	1464	2051	2388

Źródło: Obliczenia na podstawie danych Biuletynu Statystycznego GUS nr 10/2007.

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 2006 roku wynosiła 44,76 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2006 roku wynosiła 38,52 zł

⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2006 roku wynosiła 3,56 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2006 roku wynosiła 3,10 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2006 roku wynosiła 3,89 zł.

Tabela 6.

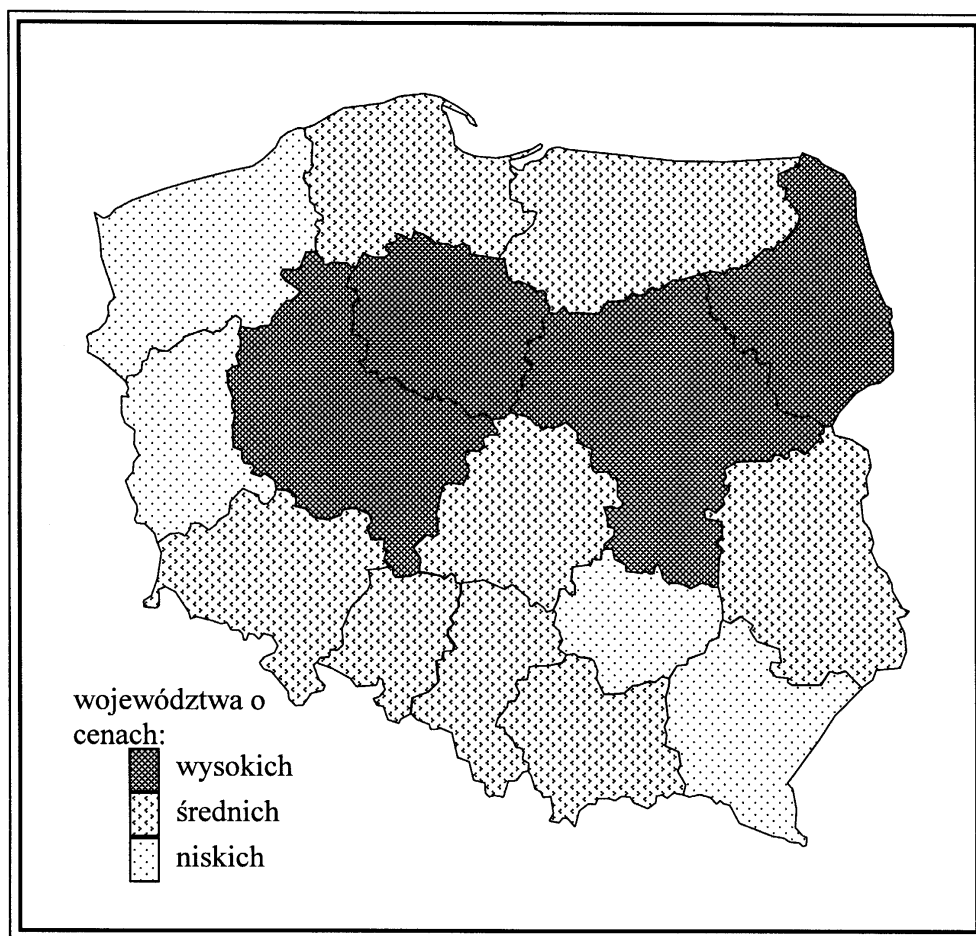
Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł za ha)

Województwa	Ogółem		W tym w roku 2006 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2005 r.	2006 r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	8 244	9 290	12 126	9 712	6 917
Dolnośląskie	6 941	7 975	10 473	8 111	5 207
Kujawsko-pomorskie	12 209	14 360	17 854	14 692	10 779
Lubelskie	6 361	7 153	9 670	7 207	5 164
Lubuskie	4 364	4 771	5 938	5 163	3 535
Łódzkie	8 982	9 776	12 908	10 759	7 194
Małopolskie	8 644	9 270	11 283	9 261	6 912
Mazowieckie	9 557	10 551	14 624	11 379	7 649
Opolskie	7 100	7 779	9 929	8 198	5 568
Podkarpackie	4 318	4 581	5 571	4 508	3 560
Podlaskie	9 410	10 948	15 041	12 053	8 631
Pomorskie	9 137	9 618	13 028	9 836	7 681
Śląskie	8 224	9 031	12 341	9 213	6 825
Świętokrzyskie	6 062	6 305	8 718	6 323	4 201
Warmińsko-mazurskie	5 737	6 870	8 963	7 194	5 839
Wielkopolskie	13 107	15 785	22 092	16 926	10 629
Zachodniopomorskie	5 057	6 310	8 035	6 612	4 919

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Mapka 4.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar
w obrocie sąsiedzkiem w 2006 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS

Nieco inna sytuacja zaznaczyła się w tych częściach kraju, gdzie ziemia była relatywnie tańsza, a korzystna struktura agrarna gospodarstw potęgowała korzyści z tytułu dopłat bezpośrednich. Na przykład w województwie zachodniopomorskim zwiększenie rynkowej wartości ziemi o najniższej klasie bonitacji pomiędzy rokiem 2005, a rokiem 2006 wynosiło 26%. Niezależnie jednak od tych różnic, powszechnie przywiązywano wagę do jakości kupowanych gruntów i pomimo szybszego tempa wzrostu cen ziemi o niskiej jakości w większości województw były one o około 30–40% tańsze niż ziemia dobrej jakości.

Analiza danych dotyczących wysokości cen ziemi na rynku prywatnym oraz zmian, jakie zaszły w tym zakresie pomiędzy rokiem 2005, a rokiem 2006, wykazały, że uwarun-

kowania lokalne, rozwój gospodarczy i związana z nim renta położenia niezmiennie odgrywały kluczową rolę w wyznaczaniu wartości ziemi rolniczej.

W 2006 roku, w porównaniu z okresem wcześniejszym, silniej zaznaczyła się rola rolnictwa w kreowaniu rynku ziemi. Poprawa koniunktury w rolnictwie, dopłaty bezpośrednie oraz produkcyjne sprzyjały umocnieniu pozycji ekonomicznej dobrze prosperujących gospodarstw rolnych. Znalazło to wyraz we wzroście zainteresowania ich użytkowników powiększaniem arealu upraw. W konsekwencji na terenach, w których skupiska takich gospodarstw były relatywnie większe (głównie województwa: wielkopolskie i kujawsko-pomorskie) ceny ziemi szybciej wzrastały i były wyższe od średniej krajowej.

Jednocześnie powiększyła się rozpiętość pomiędzy cenami ziemi w poszczególnych częściach kraju. Na terenie województw podkarpackiego i lubuskiego przeciętna rynkowa wartość ziemi rolniczej była prawie o połowę niższa od średniej w kraju. Wymienione obszary od lat cechują się szczególnie trudną sytuacją gospodarczą i wyjątkowo dużym bezrobociem. Uznać należy, że charakterystyczny dla gospodarki rynkowej, czynnik konkurencyjności (w efekcie czego silne podmioty przejmują korzyści z tytułu lepszej pozycji wyjściowej, a podmioty słabe ulegają co najmniej względnej degradacji) uwidocznił się także na rynku ziemi rolniczej. Znalazło to wyraz w narastającym zróżnicowaniu przestrzennym cen ziemi.

W 2006 roku wielkość współczynnika zmienności (VS) dotyczącego rynkowej wartości ziemi w ujęciu woje-

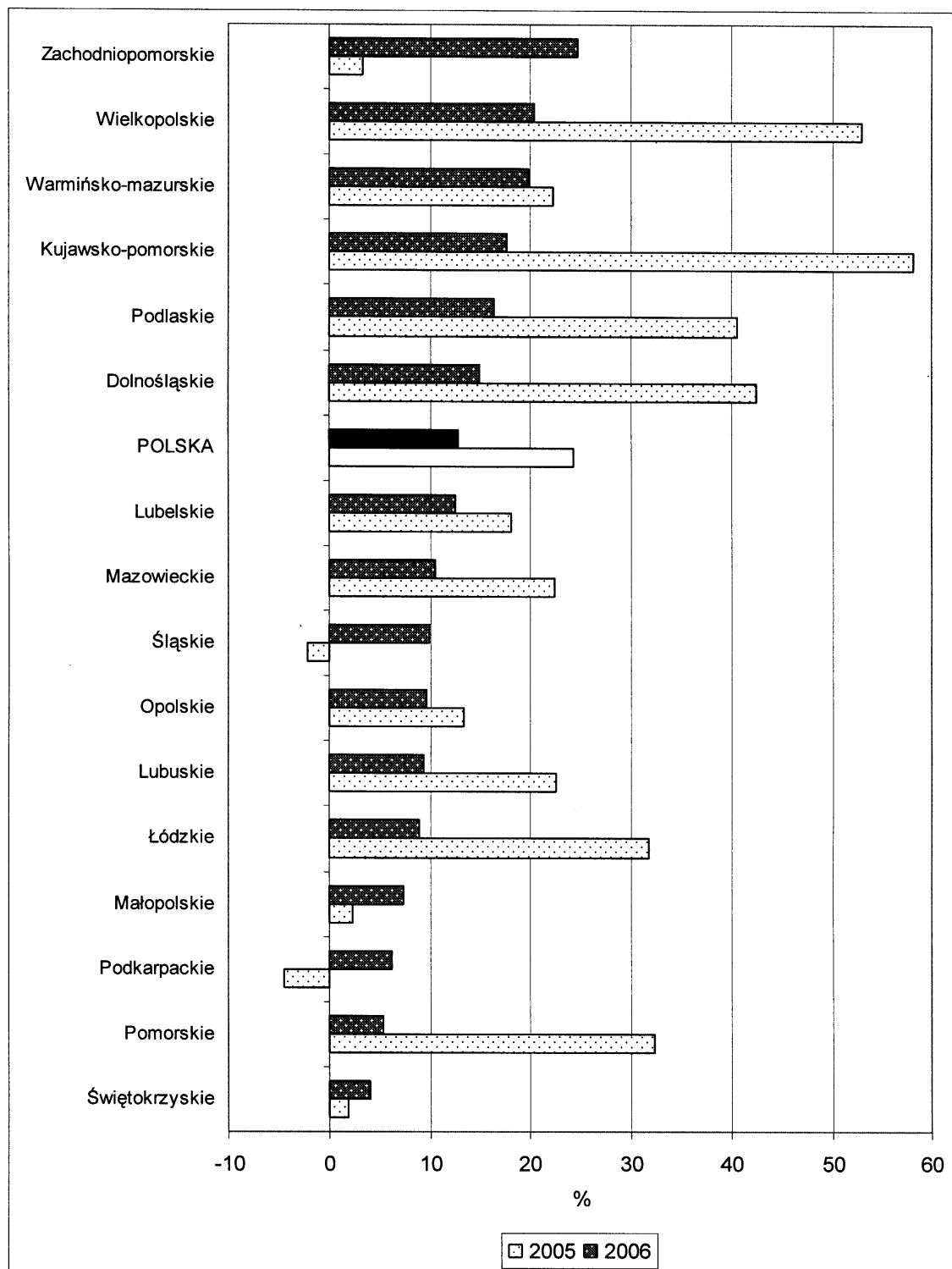
wódkim wyniosła 35%. Tym samym jego wartość powiększyła się w stosunku do 2005 roku, kiedy wynosił około 33% (w latach 2001-2004 stanowił około 25%).

Aczkolwiek przyjmuje się, że dopiero wielkość współczynnika zmienności wynosząca 40% świadczy o wysokiej skali odrębności, to trzeba podkreślić, że przestrzenne zróżnicowanie cen ziemi rolniczej, od 2002 roku ulega stałemu wzrostowi. Od 2005 roku tempo narastania tego zjawiska uległo znacznemu przyspieszeniu i pozwala przypuszczać, że miernik

wanie cen ziemi rolniczej, od 2002 roku ulega stałemu wzrostowi. Od 2005 roku tempo narastania tego zjawiska uległo znacznemu przyspieszeniu i pozwala przypuszczać, że miernik

Diagram 5.

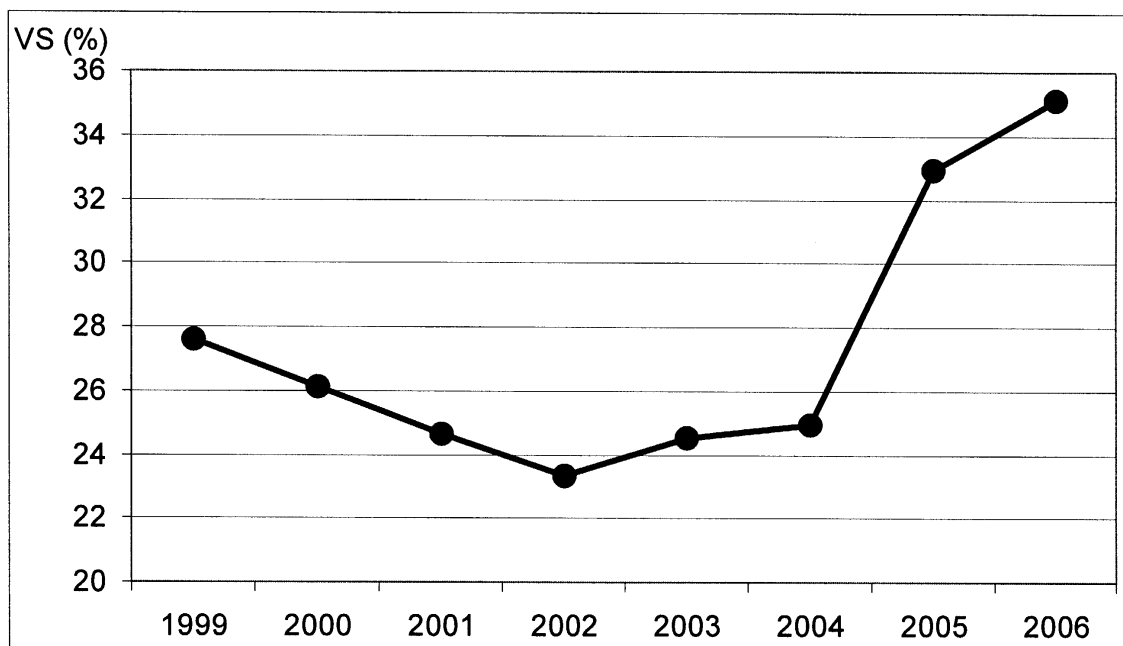
Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2005 i 2006
(% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Diagram 6.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim
w latach 1999-2006



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Tabela 7.

Relacje cen gruntów różnej jakości w 2006 roku

Województwa	Średnia cena w zł. za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	9 290	131	105	74
Dolnośląskie	7 975	131	102	65
Kujawsko-pomorskie	14 360	124	102	75
Lubelskie	7 153	135	101	72
Lubuskie	4 771	124	108	74
Łódzkie	9 776	132	110	74
Małopolskie	9 270	122	100	75
Mazowieckie	10 551	139	108	72
Opolskie	7 779	128	105	72
Podkarpackie	4 581	122	98	78
Podlaskie	10 948	137	110	79
Pomorskie	9 618	135	102	80
Śląskie	9 031	137	102	76
Świętokrzyskie	6 305	138	100	67
Warmińsko-mazurskie	6 870	130	105	85
Wielkopolskie	15 785	140	107	67
Zachodniopomorskie	6 310	127	105	78

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

określający skalę regionalnych rozpiętości cen ziemi w stosunkowo krótkim czasie osiągnie wartość uznawaną za poziom wysokiego zróżnicowania.

Różnice przestrzenne w wysokości cen ziemi pogłębiało nierównomierne tempo ich wzrostu. Ceny ziemi dobrej jakości najbardziej wzrosły na terenach o relatywnie dobrej strukturze agrarnej i stosunkowo dużym udziale gospodarstw o silnej pozycji rynkowej. Przykładowo w województwach: wielkopolskim i zachodniopomorskim w porównywanym okresie ich wielkość powiększyła się aż o jedną piątą. Na tych terenach najsilniej zaznaczały się także rozpiętości w cenach ziemi w zależności od klasy bonitacji. Z kolei w województwach na obszarze których ceny ziemi były relatywnie niższe, a własność ziemską spełniała często głównie funkcje pozaprodukcyjne nie tylko bardzo silnie zaznaczał się wzrost cen ziem najłagodniejszych, ale także relacje pomiędzy rynkową wartością gruntów różnej jakości były spłaszczone. Taka sytuacja zaznaczyła się przede wszystkim na terenie województw podkarpackiego oraz warmińsko-mazurskiego.

Obserwowany od 2005 roku dynamiczny wzrost cen gruntów (kontynuacja tego trendu bardzo silnie zaznaczyła się też w 2007 roku), a zwłaszcza nasilenie w drożeniu ziemi najtańszej, dokumentowało przede wszystkim bardzo dużą nierównowagę popytowo-podażową. Biorąc pod uwagę, że ceny ziemi w Polsce na tle zachodnich krajów UE ciągle są relatywnie niskie, a równocześnie posiadana własność przynosi realne korzyści ekonomiczne, liczyć się należy, że rynkowa wartość nieruchomości rolnych w dalszym ciągu będzie wzrastać. W przypadku dobrej koniunktury makroekonomicznej, a zwłaszcza powiększania się przechodzenia ludności wiejskiej do innych zawodów, tempo tego procesu może jednak ulec pewnemu złagodzeniu, ponieważ część z tych osób będzie podejmować decyzje o likwidacji gospodarstwa. O pewnych symptomach takiej sytuacji świadczyło zapoczątkowane w 2006 roku, na razie nieznaczne, zwiększenie skali obrotu w sprzedażach międzysiedzkich. Można przewidywać, że w najbliższych latach zwiększeniu ulegnie skala podaży ziemi na rynku nieruchomości gruntowych, co nie odwróci tendencji wzrostu cen ziemi,

ale okresowo wpływać może na spowolnienie tego procesu.

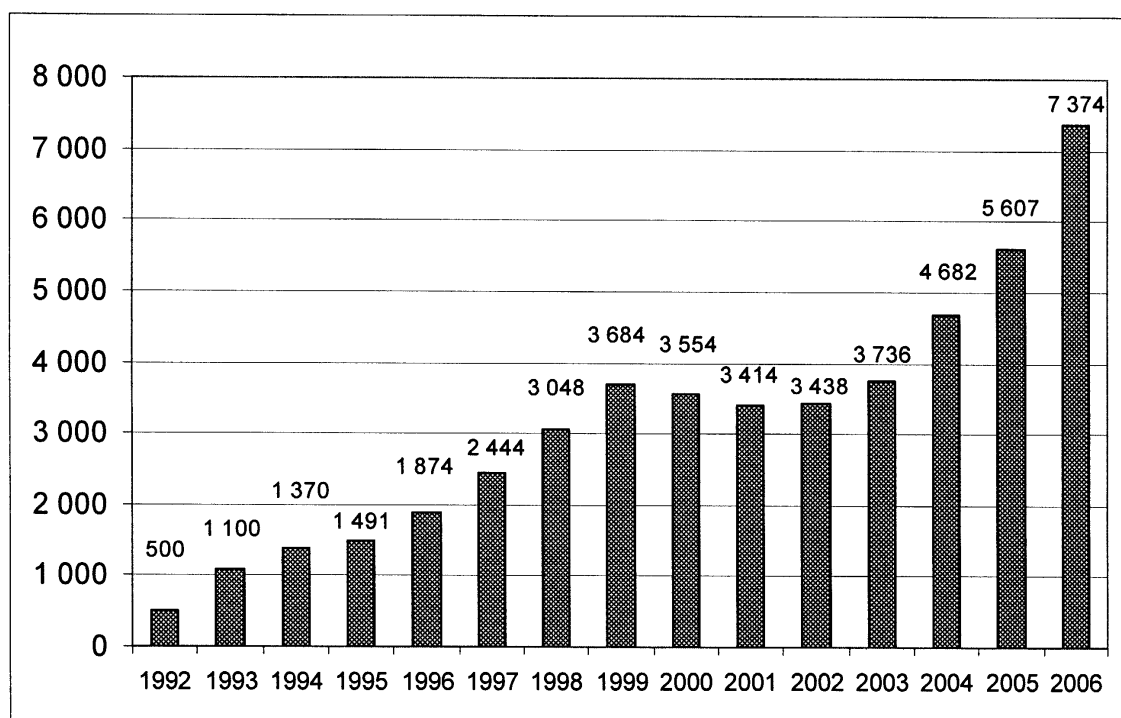
5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu określa się w wysokości nie niższej niż wartość, którą wyznacza niezależny rzeczoznawca majątkowy, na podstawie sytuacji na lokalnym rynku oraz przy zastosowaniu metod jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Cenę nieruchomości rolnej można również wyznaczyć z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej zgodnie z przepisami o podatku rolnym, i wartości części składowych tego gruntu, określonej przez rzeczoznawcę. Wycenienie wartości gruntu w ten sposób, może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w przypadku ustalania:

- 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,

Diagram 7.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2006 r. w zł za 1 ha



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

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

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

Ceny gruntów Zasobu mają tendencje wzrastania od początku procesu prywatyzacji (diagram 7), z tym że w latach 1999–2003 odnotowano pewną ich stabilizację. Na ceny ziemi oddziaływała również inflacja. Na początku działań reprivatyzacyjnych wzrost cen ziemi z Zasobu hamowany był przez wysoką inflację. Od okresu gdy ustabilizowała się ona na niskim poziomie nastąpił proces znacznego realnego wzrostu cen ziemi, podobnie jak innych nieruchomości.

Przeciętna cena za 1 ha gruntów rolnych, po wstąpieniu Polskie do UE

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 wzrost o 25%. W 2005 r. średnia cena 1ha wyniosła 5.607 zł (wzrost o 19,8% w porównaniu do roku poprzedniego). W 2006 r. ANR 1 ha gruntów rolnych sprzedawała przeciętnie po 7374 zł, co oznacza największy od kilku lat wzrost cen (o 31,5 %, w porównaniu do roku 2005).

Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu w ostatnim okresie (2002–2006) były podobne do trendów notowanych na rynku międzysiedzkim, które również charakteryzował znaczny wzrost (diagram 4.). Na rynku państwowym największy wzrost cen ponad średnią krajową, odnotowano w województwach: kujawsko-pomorskim, wielkopolskim i dolnośląskim.

Porównując oba rynki (państwowy i prywatny) należy zauważyć, że nadal utrzymuje się – ale jest ona co-

raz mniejsza – różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi się w transakcjach zrealizowanych bez jej udziału. Ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu. Ta tendencja utrzymuje się od wielu lat i wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi rolniczej jest daleko słabsza niż w innych częściach kraju. Ponadto w odniesieniu do transakcji prywatnych uwzględnia się wyłącznie grunty orne, natomiast ANR podaje cenę 1 ha nieruchomości łącznie z użytkami zielonymi i nieużytkami.

W 2006 roku najwyższe średnie ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu odnotowano na terenie województw: kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i dolnośląskiego, natomiast najniższe w woj. podlaskim, podkarpackim i lubuskim (tab. 8.).

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2006 ceny gruntów rolnych Za-

Tabela 8.

Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2006 r. (w zł za ha)*

Województwo	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2006
Dolnośląskie	8 781	8 130	9 957	10 578	9 371
Kujawsko-pomorskie	9 055	8 775	12 779	12 451	11 394
Lubelskie	5 520	6 159	6 078	6 803	6 195
Lubuskie	5 586	5 584	6 440	7 141	6 151
Łódzkie	7 533	8 043	8 375	9 653	8 562
Małopolskie	7 952	7 393	9 260	7 710	8 148
Mazowieckie	5 599	5 990	8 416	8 140	7 153
Opolskie	8 284	7 757	7 618	9 349	8 638
Podkarpackie	5 090	4 780	6 165	5 728	5 340
Podlaskie	4 509	4 829	5 818	5 559	5 192
Pomorskie	6 851	7 049	8 052	7 501	7 402
Śląskie	8 843	7 824	8 947	10 192	9 133
Świętokrzyskie	8 405	6 453	5 662	6 097	6 788
Warmińsko-mazurskie	5 278	6 123	6 605	7 457	6 544
Wielkopolskie	10 496	11 450	10 240	9 905	10 355
Zachodnio-pomorskie	5 704	6 120	6 381	7 724	6 642
RAZEM	6 519	6 645	7 556	8 329	7 374

Źródło: Dane ANR.

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

sobu były zróżnicowane w zależności od wielkości zbywanej nieruchomości. Droższe z reguły były mniejsze obszary nieruchomości. Najdrożej

płatono za grunty o powierzchni do 1 ha, których cena w ciągu roku wzrosła o około 5 tys. zł. W pozostałych grupach obszarowych, wyższe

cen były znacznie niższe, przy czym tendencja wzrostowa dotyczyła głównie większych obszarowo nieruchomości (powyżej 300 ha).

Tabela 9. Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł za 1 ha) w 2006 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	6 519	10 572	6 549	6 483	6 648	4 579
II	6 645	10 871	6 861	6 516	6 459	5 828
III	7 556	12 779	7 264	7 276	7 994	8 696
IV	8 329	15 547	7 850	7 969	8 840	9 817

Źródło: Dane ANR.

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

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH

Użytkowanie gruntów na zasadzie odpłatnego najmu od wielu lat pełni istotną rolę w wyznaczaniu przemian agrarnych i procesów koncentracji w rolnictwie. W dawnych państwach UE znaczącą rolę dzierżaw uzasadnia się przede wszystkim wysoką ceną gruntów rolniczych oraz dążeniem do maksymalizacji dochodu rolniczego poprzez szybkie dostosowywanie się do zmieniających się warunków rynkowych. Koniunktura na poszczególne produkty rolnicze oraz prognozy z tego zakresu stanowią istotną motywację do rozszerzania lub zmniejszania skali upraw. Postawy marketingowe przy podejmowaniu decyzji o prowadzonej działalności rolniczej przyczyniają się do powiększenia atrakcyjności użytkowania ziemi w formie dzierżaw.

Opisane czynniki znacznie słabiej oddziałują na rynek ziemi w Polsce. Uwarunkowania historyczne ugruntowały znaczenie prawa własności posiadanych dóbr majątkowych, a wiele indywidualnych gospodarstw rolnych spełnia istotne funkcje pozakonomiczne (miejsce życia, status właściciela, przejmowanie ojcowizny, zabezpieczenie socjalne). Dzierżawy w Polsce mają długą tradycję, ale dotychczas skala tego zjawiska nigdy nie była wysoka i rzadko przekraczała poza nieformalne umowy, najczęściej zawierane w formie słownej.

Zmiany w podejściu do dzierżaw i uatrakcyjnienie ich roli w prowadzeniu rolniczej działalności gospodarczej zaczęły się stopniowo zaznaczać w ostatnich latach. Wpłynęły na to przede wszystkim uwarunkowania ekonomiczne – wypadanie słabych ekonomicznie jednostek z rynku oraz wzrost cen ziemi rolniczej. Stale wzrastająca wartość renty kapitałowej ziemi, funkcje pozaprodukcyjne posiadanego gospodarstwa oraz dopłaty bezpośrednie spowodowały, że właściciele gospodarstw bardziej byli skłonni oddawać w dzierżawę niż sprzedawać grunty. Także osoby zainteresowane powiększeniem areálu upraw coraz częściej nie miały dostatecznego kapitału na zakup gruntów i w tej sytuacji były zainteresowane ich najmem.

Do zwiększenia popularności dzierżaw przyczyniła się także dzia-

łalność Agencji Nieruchomości Rolnej. Jej celem było zagospodarowanie gruntów przejętych po PGR i znaczna ich część na korzystnych warunkach trafiła w formie dzierżawy do indywidualnych rolników. Dysponowanie dużymi arealami gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa spowodowało, że dzierżawy zawierane przez Agencję zdominowały ten segment rynku ziemi rolniczej. W połowie lat dziewięćdziesiątych szacowano, że udział gruntów publicznych w ogólnej powierzchni dzierżaw w Polsce wynosił 60–70%. Jednak korzystny wpływ tego zjawiska na przemiany agrarne ograniczał się głównie do terenów, na których w przeszłości były zlokalizowane PGR tj. regionów północnych i zachodnich.

Rola Agencji w upowszechnianiu formy dzierżaw nie ograniczała się do zwiększenia skali tego zjawiska i przekazania do rolnictwa indywidualnego dużej powierzchni gruntów, ale zaczęła propagować określone procedury przy zawieraniu kontaktów dzierżawy. Choć znormalizowane zasady dotyczyły wyłącznie umów zawieranych przez Agencję i nie były naśladowane w transakcjach międzysąsiedzkich, wskazywały one właściwą drogę postępowania przy tego rodzaju transakcjach i nadawały dzierżawom nową bardziej stabilną rangę. Jednakże, przy najmie ziemi prywatnej w dalszym ciągu nie obowiązują żadne znormalizowane zasady, a dzierżawy pomiędzy osobami fizycznymi są słabo rozpoznawalne (począwszy od 2007 roku wysokość czynszów dzierżawnych rejestruje GUS).

6.1 Dzierżawy międzysąsiedzkie

Dostępne dane dotyczące skali dzierżaw w rolnictwie indywidualnym pochodzą z terenowych badań ankietowych IERiGŻ, które były przeprowadzone w 2005 roku na reprezentacyjnej próbie niespełna 4 tys. gospodarstw. Wynikało z nich, że około 17% indywidualnych gospodarstw rolnych użytkowało ziemię dzierżawioną. Ich odsetek był zdecydowanie wyższy niż w 2000 roku, kiedy w analogicznej sytuacji było oko-

ło 12% gospodarstw. Widoczny wzrost zainteresowania dzierżawą gruntów rolnych nie wpłynął na zmianę wieloletniej prawidłowości, że dzierżawa gruntów była głównie formą powiększenia własnego areálu gruntów, natomiast niezmiennie do rzadkości należało by gospodarstwo indywidualne dysponowało wyłącznie ziemią dzierżawioną. W 2005 roku, podobnie jak i pięć lat wcześniej, wśród rodzinnych gospodarstw rolnych takie jednostki stanowiły niespełna 1% ogółu gospodarstw. Tym samym dzierżawa była głównie formą rozszerzania areálu upraw prowadzonych na ziemiach własnych. Takie stwierdzenie w pełni potwierdzały dane dotyczące struktury agrarnej gospodarstw, które użytkowały ziemię pochodzącą z dzierżawy (tab. 10).

Kolejne badania ankietowe wykazały, że dzierżawą ziemi były zainteresowane głównie te gospodarstwa, które już osiągnęły pewien poziom rozwoju, a inwestowanie w ziemię jest kolejnym etapem tego procesu. O istotnej roli dzierżaw w poprawie struktury agrarnej gospodarstw świadczył fakt, że wraz ze wzrostem obszaru gospodarstw powiększał się również odsetek dzierżaw. Ta prawidłowość silnie zaznaczała się już w 2000 roku, a w 2005 roku uległa dalszemu nasileniu.

W 2005 roku aż 73 % gospodarstw indywidualnych o obszarze 30 ha UR i więcej użytkowało ziemię własną i dzierżawioną. Biorąc pod uwagę, że w tym czasie wśród ogółu gospodarstw indywidualnych w Polsce tylko około 5% gospodarstw dysponowało takim arealem (w 2000 roku było ich około 3%), obrazuje to jak znaczącą rolę odgrywają dzierżawy w procesie koncentracji ziemi. Stosunkowo wysoki udział gospodarstw dzierżawiących ziemię zaznaczał się już w zbiorze obejmującym jednostki o obszarze 15–30 ha UR. W tej grupie obszarowej w 2005 roku prawie połowa gospodarstw dzierżawiła grunty rolne.

Choć skala rozpowszechnienia dzierżaw wśród gospodarstw z poszczególnych grup obszarowych była zróżnicowana przestrzennie, odpo-

Tabela 10.

Procent gospodarstw z dzierżawą (grupy obszarowe w ha)

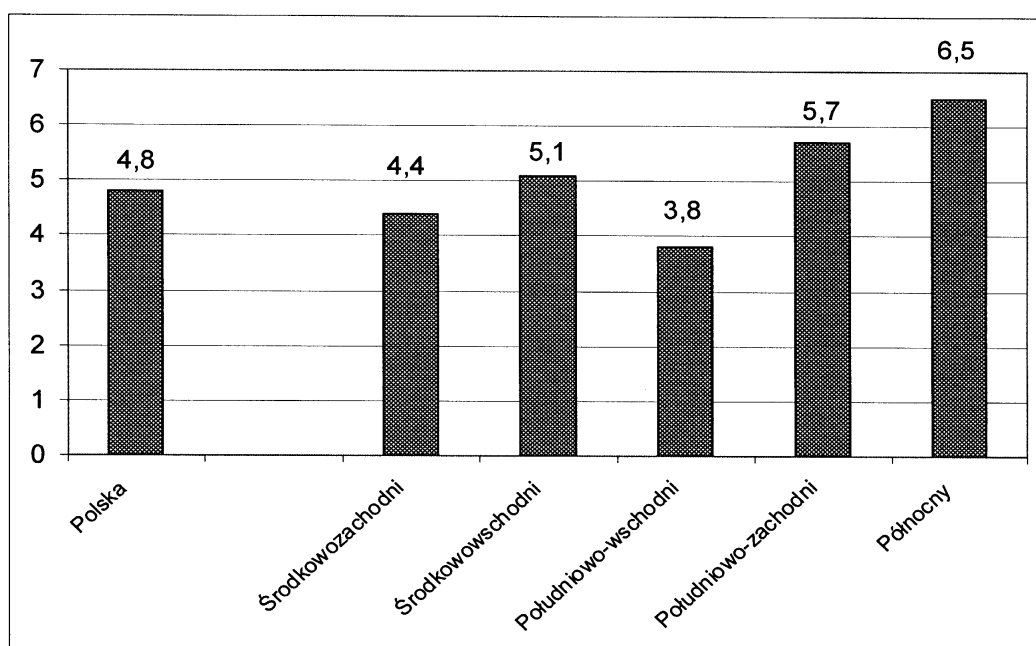
Wyszczególnienie	1-2	2-5	5-10	10-15	15-30	30 i więcej
POLSKA						
2000	4,2	4,7	8,4	16,6	34,2	62,5
2005	5,8	5,8	12,1	20,9	41,1	73,1
MAKROREGIONY						
I Środkowozachodni						
2000	7,9	2,6	5,7	19,3	33,1	64,5
2005	9,8	6,1	8,3	18,1	35,8	72,5
II Środkowowschodni						
2000	6,1	6,4	8,9	12,8	37,6	64,0
2005	5,7	7,1	11,3	19,7	43,4	74,2
III Południowo-wschodni						
2000	1,5	3,1	7,2	44,8	72,7	100,0
2005	3,0	4,6	11,6	40,0	78,6	87,5
IV Południowo-zachodni						
2000	13,2	9,1	8,2	8,1	37,5	68,4
2005	17,4	6,2	21,4	11,1	45,6	80,0
V Północny						
2000	6,3	6,5	17,5	12,8	19,4	52,9
2005	10,3	7,7	14,6	17,0	22,6	62,8

Źródło: Ankieta IERiGŻ-PIB 2000 i 2005.

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

Diagram 8.

Średni wzrost powierzchni gospodarstwa w wyniku dzierżawionych gruntów (w ha UR)



Źródło: Ankieta IERiGŻ-PIB 2005. Makroregiony jak w tab. 10.

wiednio do cech struktury agrarnej na danym terenie, wszędzie wraz ze wzrostem powierzchni gospodarstw jednocześnie wzrastał udział dzierżawców. Różnice regionalne polegały głównie na tym, że na obszarach o szczególnie silnym rozdrobieniu agrarnym, wysoki odsetek dzierżawców zaznaczał się w niższych grupach obszarowych (w regionie południowo-wschodnim już w grupie obszarowej 10–15 ha UR 40% gospodarujących dzierżawiło ziemię) niż w częściach kraju o większej koncentracji gruntów.

Znaczenie dzierżaw w poprawie struktury agrarnej potwierdzają również dane dotyczące średniego obszaru UR. W 2005 roku w ankietowanej próbie wartość tego wskaźnika wynosiła dla całego badanego zbioru 9,3 ha UR. W grupie gospodarstw, które użytkowały ziemię własną i dzierżawioną średni obszar uprawianych gruntów był dwu i półkrotnie wyższy i stanowił 23 ha.

Średni obszar dzierżaw w obrocie międzysąsiedzkim wynosił w 2005 roku niespełna 5 ha UR. Ziemię oddawali w dzierżawę przeważnie użytkownicy gospodarstw od 5 do 15 ha

UR, którzy nie radzili sobie z konkurencją na rynku rolnym.

W ocenie przestrzennego zróżnicowania rozmiaru dzierżawionych działek uwzględnić należy przede wszystkim odmienności w cechach struktury agrarnej gospodarstw rolnych z poszczególnych regionów oraz lokalny rynek ziemi rolniczej.

Czynnikami ograniczającym rozpowszechnienie tej formy użytkowania gruntów jest zawieranie nieformalnych umów międzysąsiedzkich, co zazwyczaj osłabia pozycję dzierżawcy w stosunku do właściciela nieruchomości. Równocześnie uwzględniając, że w najbliższych latach utrzymywać się będzie duża nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi rolniczej, a jej ceny będą dalej rosły, można przypuszczać, że okresowy najem gruntów będzie odgrywać rosnącą rolę w rolniczym użytkowaniu ziemi.

6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

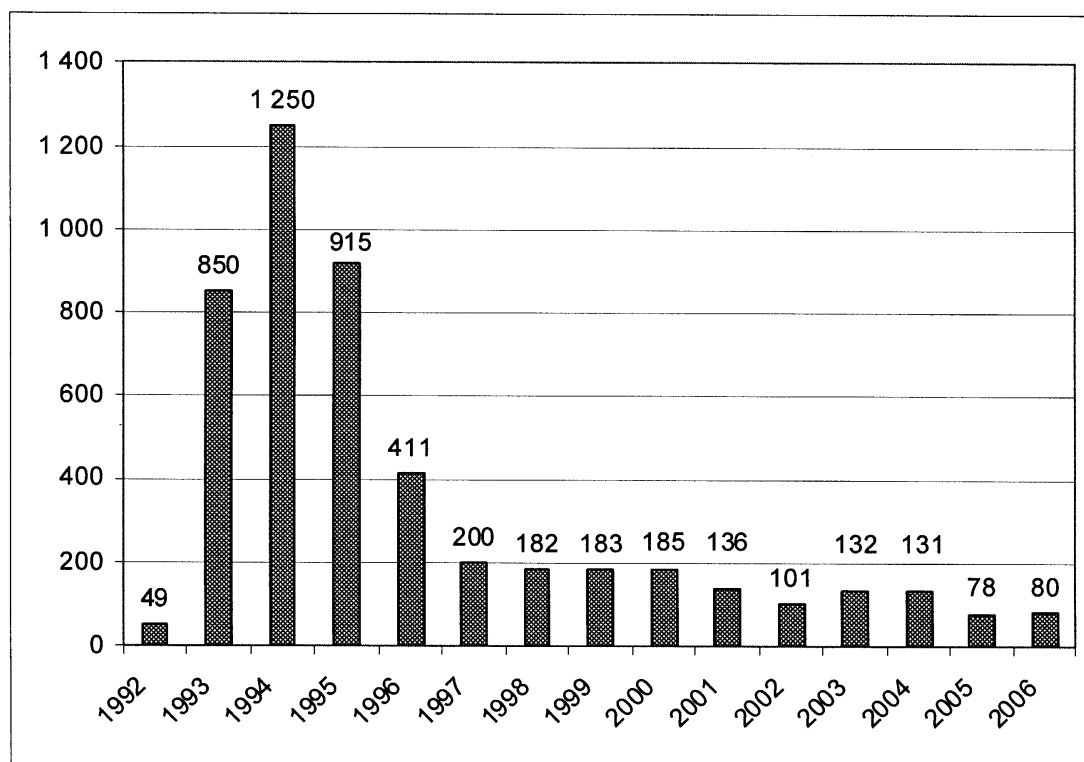
W pierwszych latach funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną

formą zagospodarowania gruntów Zasobu. W latach 1993–1995 wydierżawiono około 3 mln ha, a więc większość powierzchni przejętych gruntów. W 2006 roku w dzierżawie pozostawało około 1,9 mln ha. W porównaniu do stanu na koniec 2005 roku ogólna powierzchnia dzierżawionych gruntów rolnych Zasobu zmniejszyła się o około 37 tys. ha.

Przez wiele lat Agencja wydierżawiała po prawie 200 tys. ha rocznie (diagram 9). W 2006 wydierżawiła 80,5 tys. ha, w tym ponad 75,5 tys. ha gruntów rolnych. Był to poziom zbliżony do roku 2005 (78,6 tys. ha, w tym typowo rolnych 75,2 tys. ha), natomiast w 2004 r. wydierżawiono 131,3 tys. ha. Zmniejszenie się skali dzierżaw należy tłumaczyć wyczerpywaniem się gruntów Zasobu możliwych do zaferowania na przetargach, jak też preferowaniem zbywania nieruchomości w formie sprzedaży. Takie podejście dotyczyło zarówno Agencji (m.in. z uwagi na nałożone obowiązki znacznych wpłat do budżetu państwa z wpływów z prywatyzacji), jak też rolników indywidualnych i innych nabywców. Także w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu sprzedaży gruntów

Diagram 9.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydierżawionych w latach 1992-2006 w tys. ha



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

Zasobu, kosztem zmniejszenia ilości gruntów oferowanych do dzierżawy.

Trzeba podkreślić, że motywacją dzierżawy gruntów z ANR, było głównie powiększanie obszaru upraw gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych. Takie działania są ułatwione przez tzw. „klauzule wyłączeniowe”. W ten sposób z przedmiotu dzierżaw nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha, Agencja wyłącza w trakcie trwania umowy grunty do odrębnego zagospodarowania, głównie na potrzeby powiększania okolicznych gospodarstw rodzinnych. Jednocześnie, po przejęciu gruntów z wygasłych bądź rozwiązanych umów, przeprowadzana jest tzw. wtórna restrukturyzacja, polegająca głównie na określeniu puli gruntów, które można zaoferować rolnikom lub do alternatywnego, nierolnego zagospodarowania.

W 2006 roku największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona była na terenach województw zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego, dolnośląskiego i wielkopolskiego, natomiast najmniejsza występowała w woj. małopolskim, łódzkim i świętokrzyskim.

W 2006 r. najwięcej wydzierżawiono gruntów rolnych położonych w województwach: zachodniopomorskim, lubuskim i dolnośląskim. W ujęciu powierzchniowym dominowały dzierżawy większych obszarowo nieruchomości od 10 do 100 ha. W tym przedziale obszarowym wydzierżawiono łącznie ponad 34,5 tys. ha, natomiast w grupie 100–300 ha było to około 13 tys. ha, a powyżej 300 ha 16,3 tys. ha. Zdecydowanie mniej niż w 2005 r. było dzierżaw nieruchomości mniejszych obszarowo, tj. działek do 1 ha

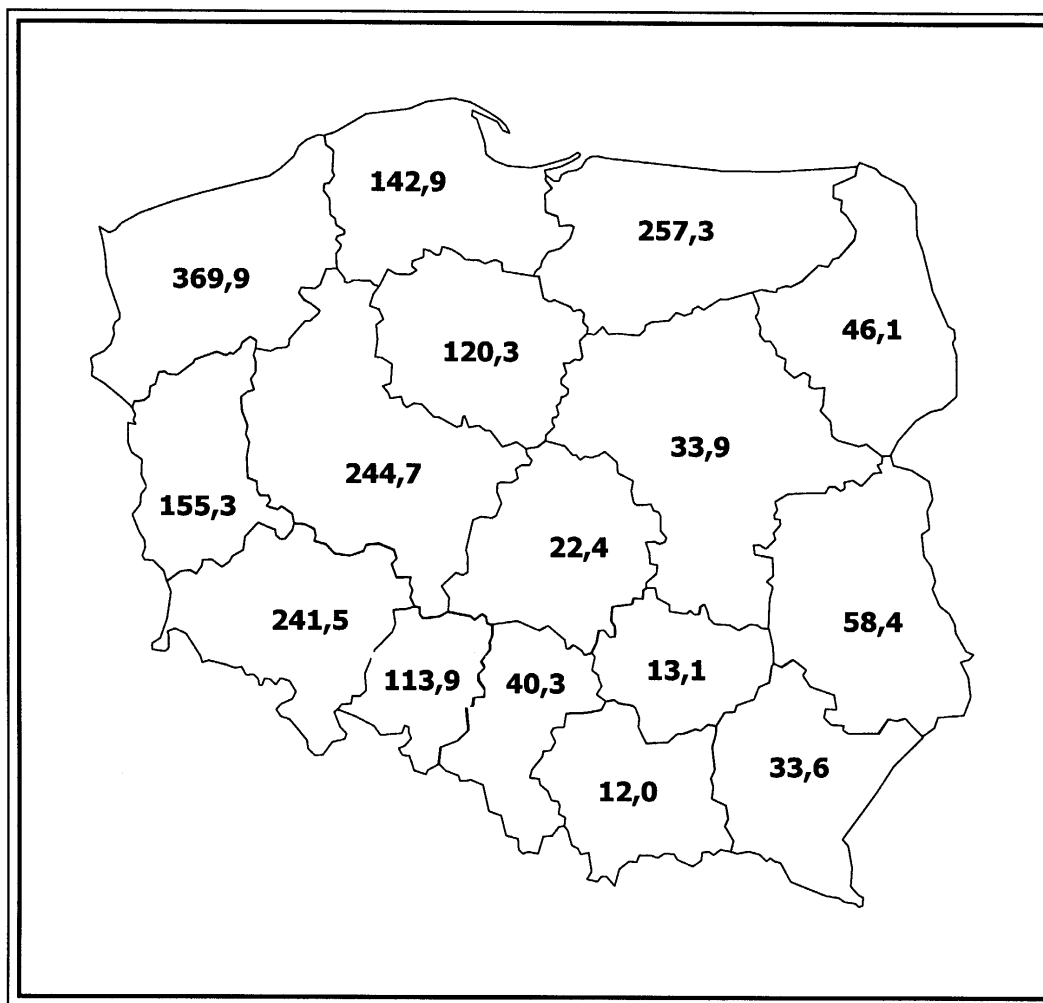
i od 1 do 10 ha. Wiąże się to ze strategią ANR polegającą na ograniczeniu ilości umów dzierżaw małych powierzchni obszarowych.

Ogólnie w 2006 r. Agencja zawarła zdecydowanie mniej umów dzierżawy (6,4 tys.) niż w 2005 r. (około 9,5 tys.). Taka sytuacja wystąpiła we wszystkich grupach obszarowych, poza transakcjami, które dotyczyły nieruchomości powyżej 100 ha. W tym przypadku liczba umów pozostała na niezmiennym poziomie (104 w 2006 r. wobec 105 w 2005 r.). Zwraca uwagę fakt, że pomimo ograniczenia dzierżawy małych działek (do 1 ha i od 1 do 10 ha) w dalszym ciągu stanowiły one znaczną część ogółu zawartych umów dzierżawy (odpowiednio 28% i 49%).

Od początku funkcjonowania Agencji według stanu na 31.12.2006 r.,

Mapka 5.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie wg stanu na 31.12.2006 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 11.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wdzierżawionych w 2006 r.*

Województwo	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	8 734	48	764	5 207	2 041	674
Kujawsko-pomorskie	9 136	85	1 112	2 888	2 055	2 996
Lubelskie	1 273	133	822	318	-	-
Lubuskie	13 338	89	997	3 907	2 479	5 866
Łódzkie	64	1	35	28	-	-
Małopolskie	210	31	107	72	-	-
Mazowieckie	2 194	19	170	167	285	1 553
Opolskie	1 950	98	487	767	-	598
Podkarpackie	3 757	51	831	2 104	444	327
Podlaskie	1 829	264	1 080	485	-	-
Pomorskie	7 035	12	587	3 638	1 369	1 429
Śląskie	1 307	36	253	455	563	-
Świętokrzyskie	1 386	3	373	898	112	-
Warmińsko-mazurskie	7 310	33	1 215	3 851	476	1 735
Wielkopolskie	3 521	22	538	2 406	555	-
Zachodniopomorskie	12 472	46	1 284	7 390	2 609	1 143
RAZEM	75 516	971	10 655	34 581	12 988	16 321

Źródło: Dane ANR

* Bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

Tabela 12.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2006 r. *

Województwo	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	491	103	170	202	15	1
Kujawsko-pomorskie	603	167	307	112	11	6
Lubelskie	583	251	313	19	-	-
Lubuskie	702	241	295	145	17	4
Łódzkie	12	1	9	2	-	-
Małopolskie	123	73	46	4	-	-
Mazowieckie	98	37	55	3	1	2
Opolskie	389	189	162	37	-	1
Podkarpackie	425	88	261	73	2	1
Podlaskie	949	485	440	24	-	-
Pomorskie	290	23	121	134	10	2
Śląskie	179	66	96	14	3	-
Świętokrzyskie	150	8	113	28	1	-
Warmińsko-mazurskie	492	46	305	136	4	1
Wielkopolskie	242	29	116	94	3	-
Zachodniopomorskie	704	85	336	264	16	3
RAZEM	6 432	1 892	3 145	1 291	83	21

Źródło: Dane ANR

*Bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych

Tabela 13.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2006			W tym w 2006		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	69 918	69 735	183	971	963	8
1,01 - 1,99	83 087	82 700	387	1 696	1 675	21
2,00 - 4,99	139 740	138 262	1 478	3 952	3 861	91
5,00 - 9,99	152 842	149 766	3 076	5 007	4 741	266
10,00 - 19,99	208 835	202 017	6 818	8 740	8 219	521
20,00 - 49,99	379 957	354 661	25 296	16 349	15 065	1 284
50,00 - 99,99	299 088	265 781	33 307	9 492	8 552	940
100,00 - 499,99	1 278 758	875 384	403 374	15 954	10 340	5 614
100,00 - 299,99	-	-	-	12 988	9 250	3 738
300,00 - 499,99	-	-	-	2 966	1 090	1 876
500,00 - 999,99	975 239	417 536	557 703	7 132	-	7 132
1000,00 i więcej	939 046	180 090	758 956	6 223	-	6 223
RAZEM	4 526 510	2 735 932	1 790 578	75 516	53 416	22 100
w tym do 99,99	1 333 467	1 262 922	70 545	46 207	43 076	3 131
100,00 i więcej	3 193 043	1 473 010	1 720 033	29 309	10 340	18 969

Źródło: Dane ANR

*Narastająco od 1992 r. bez gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych (bez powrotów z dzierżaw), w 2004 r. wprowadzono nowe przedziały obszarowe.

Tabela 14.

Liczba umów dzierżawy zawartych wg podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2006			W tym w 2006		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	139 722	139 388	334	1 892	1 875	17
1,01 - 1,99	59 481	59 253	228	1 203	1 187	16
2,00 - 4,99	45 291	44 880	411	1 253	1 226	27
5,00 - 9,99	21 650	21 223	427	689	660	29
10,00 - 19,99	15 091	14 629	462	619	586	33
20,00 - 49,99	12 246	11 478	768	535	495	40
50,00 - 99,99	4 329	3 865	464	137	123	14
100,00 - 499,99	5 302	3 873	1 429	91	64	27
100,00 - 299,99	-	-	-	83	61	22
300,00 - 499,99	-	-	-	8	3	5
500,00 - 999,99	1 408	630	778	10	-	10
1000,00 i więcej	560	135	425	3	-	3
RAZEM	305 080	299 354	5 726	6 432	6 216	216
w tym do 99,99	297 810	294 716	3 094	6 328	6 152	176
100,00 i więcej	7 270	4 638	2 632	104	64	40

Źródło: Dane ANR

*Narastająco od 1992 r. bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych (bez powrotów z dzierżaw), w 2004 r. wprowadzono nowe grupy obszarowe.

Tabela 15.

Grunty Zasobu w dzierżawie* według stanu na 31.12.2006 r.

Województwo	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha												
	razem	w tym w przedziale											
		do 1,00	1,01 - 1,99	2,00 - 4,99	5,00 - 9,99	10,00 - 19,99	20,00 - 49,99	50,00 - 99,99	100,00 - 299,99	300,00 - 499,99	500,00 - 999,99	1 000,00 i więcej	
Dolnośląskie	241 352	6 799	5 934	10 412	9 538	12 049	24 295	19 247	39 154	49 452	32 768	31 704	
Kujawsko-pomorskie	119 742	876	1 137	3 375	4 529	5 487	8 330	5 581	17 331	25 807	20 150	27 139	
Lubelskie	58 336	3 253	4 452	5 842	3 297	2 279	4 080	2 497	8 707	14 428	5 319	4 182	
Lubuskie	154 371	4 008	5 129	7 080	6 938	10 444	22 432	17 976	27 427	17 365	20 760	14 812	
Łódzkie	21 968	624	942	1 278	365	256	753	934	6 942	5 314	1 795	2 765	
Małopolskie	12 167	649	292	401	290	244	533	931	1 298	758	1 571	5 200	
Mazowieckie	31 338	729	1 132	1 917	1 150	1 048	2 258	2 950	10 660	5 203	2 866	1 425	
Opolskie	113 505	839	1 428	2 156	2 161	3 226	3 287	3 057	8 229	14 016	30 158	44 948	
Podkarpackie	33 603	1 227	992	1 342	1 106	1 970	4 521	4 611	9 537	4 153	3 668	476	
Podlaskie	45 084	2 542	3 711	6 331	5 706	4 153	5 189	3 853	7 111	5 743	745	-	
Pomorskie	139 813	908	1 393	3 422	4 813	9 159	15 876	10 705	24 125	30 401	20 990	18 021	
Śląskie	40 031	1 790	1 352	2 677	1 158	1 818	2 102	2 833	9 576	5 410	4 804	6 511	
Świętokrzyskie	12 852	505	587	798	370	558	1 795	1 260	3 799	1 514	1 666	-	
Warmińsko-mazurskie	256 988	1 216	2 712	8 678	13 156	17 945	34 054	21 526	38 993	50 067	32 547	36 094	
Wielkopolskie	245 331	813	1 251	3 239	5 732	11 264	17 949	13 635	32 036	39 827	42 065	77 520	
Zachodnio-pomorskie	365 650	2 003	3 627	8 825	11 571	18 773	47 022	40 364	54 725	54 489	64 474	59 777	
RAZEM	1 892 131	28 781	36 071	67 773	71 880	100 673	194 476	151 960	299 650	323 947	286 346	330 574	

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 16.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu według stanu na 31.12.2006 r.

Województwo	Liczba umów dzierżawy												
	razem	w tym w przedziale											
		do 1,00	1,01 - 1,99	2,00 - 4,99	5,00 - 9,99	10,00 - 19,99	20,00 - 49,99	50,00 - 99,99	100,00 - 299,99	300,00 - 499,99	500,00 - 999,99	1 000,00 i więcej	
Dolnośląskie	25 259	14 522	3 930	3 267	1 262	798	771	281	214	125	70	19	
Kujawsko-pomorskie	5 564	2 113	803	1 051	642	398	272	81	98	65	30	11	
Lubelskie	12 583	6 503	3 174	1 982	500	167	132	34	45	36	7	3	
Lubuskie	17 655	8 560	3 859	2 305	981	727	721	257	162	45	28	10	
Łódzkie	2 429	1 169	658	435	57	19	23	14	36	13	3	2	
Małopolskie	2 189	1 634	267	160	53	20	23	13	11	2	3	3	
Mazowieckie	3 319	1 452	801	638	168	72	71	41	58	13	4	1	
Opolskie	3 350	926	956	711	272	196	117	40	39	34	40	19	
Podkarpackie	4 573	2 822	734	439	155	141	143	66	57	11	5	0	
Podlaskie	9 602	3 378	2 773	2 083	774	320	165	54	40	14	1	0	
Pomorskie	6 292	1 965	991	1 077	677	651	517	160	131	78	32	13	
Śląskie	4 954	2 455	1 110	863	170	125	99	44	62	15	7	4	
Świętokrzyskie	2 026	1 124	432	276	55	39	57	16	21	4	2	x	
Warmińsko-mazurskie	12 260	2 694	1 894	2 676	1 866	1 291	1 102	315	229	126	47	20	
Wielkopolskie	6 591	1 983	885	1 004	779	782	590	198	173	100	59	38	
Zachodnio-pomorskie	15 525	4 539	2 567	2 771	1 653	1 337	1 493	577	324	136	91	37	
RAZEM	134 171	57 839	25 834	21 738	10 064	7 083	6 296	2 191	1 700	817	429	180	

Źródło: Dane ANR.

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

w dzierżawie było 4,5 mln ha, co oznacza iż każdy ha Zasobu był statystycznie dwukrotnie w dzierżawie (w 2006 r. w tej formie było użytkowane 1,9 mln ha). Rozkład powierzchni dzierżaw pod względem kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w sprzedaży. Osoby fizyczne dzierżały przez ostatnie 15 lat ponad 2,7 mln ha (60%), a osoby prawne ok.1,8 mln ha (40%).

W 2006 roku osoby fizyczne wydzierżawiły łącznie 53,4 tys. ha gruntów rolnych, a osoby prawne wydzierżawiły o połowę mniejszą powierzchnię tj. około 22 tys. ha. Umowy dzierżawne zdecydowanie częściej zawierały osoby fizyczne (299,3 tys.) niż osoby prawne (5,7 tys.), które dzierżały większe obszary nieruchomości. W 2006 r. wzrosła przeciętna powierzchnia nieruchomości wydzierżawionych przypadających na jedną umowę (11,7 ha), w 2005 r. było to 7,9 ha, w 2004 r. – 9,5 ha w 2003 r. – 10 ha. Świadczy to iż ostatnio do dzierżawy przeznaczane są coraz większe obszary nieruchomości.

Według stanu na 31.12.2006 w dzierżawie znajdowało się 1.892.1 tys. ha. Najwięcej wydzierżawionych gruntów ANR było położonych w województwach: zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim. W grupie do 5 ha w dzierżawie było np. około 133 tys. ha, natomiast grupa nieruchomości o powierzchni powyżej 500 ha zajmowała łącznie 616,8 tys. ha.

W 2006 r. Agencja miała zawartych ponad 134 tys. umów dzierżawy. Najwięcej z tych umów dotyczyło niewielkich obszarów nieruchomości do 1 ha (57,8 tys.). Równie liczną grupę stanowiły nieruchomości do 2 ha i do 5 ha, ich liczba wynosiła odpowiednio 25,8 tys. i 21,7 tys. Łącznie do 5 ha ANR zawarła ponad 105 tys. umów dzierżawy.

Niewielki był natomiast udział umów dzierżawy nieruchomości powyżej 300 ha, w ogólnej liczbie umów wynosił on tylko nieco powyżej 1%. Umów dotyczących większych obszarów nieruchomości o areale po-

wyżej 500 ha było zawartych tylko 609.

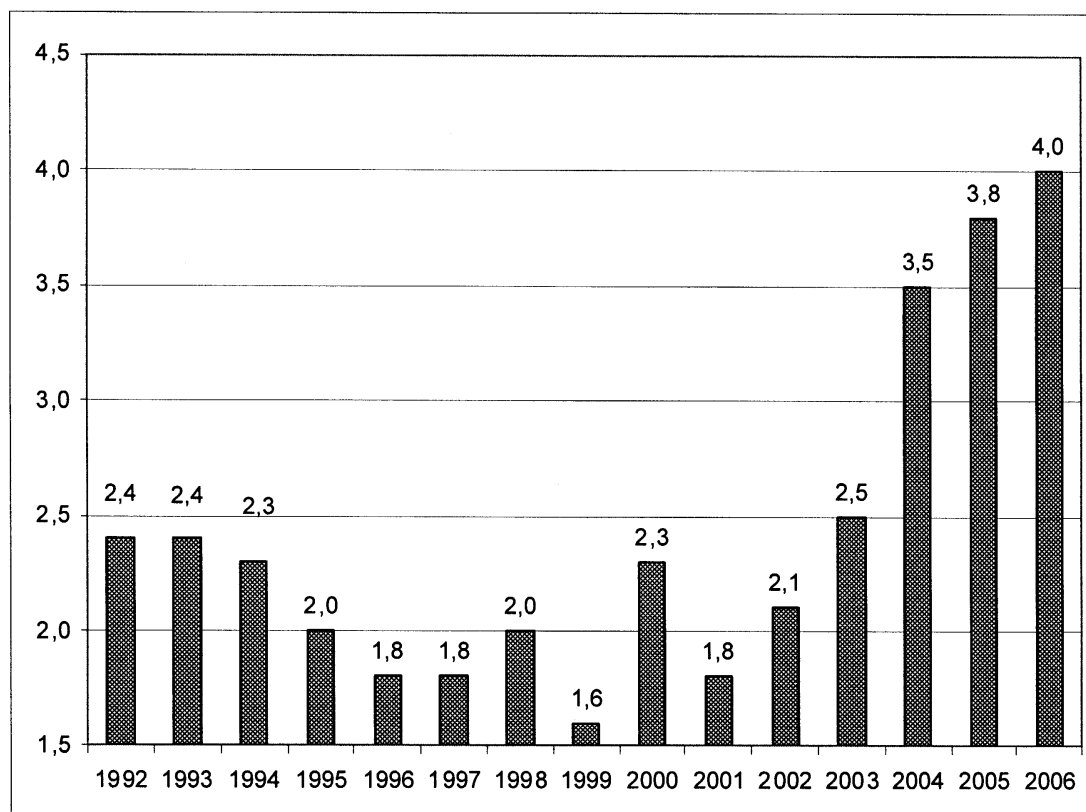
Dzierżawa jako forma dysponowania nieruchomościami Skarbu Państwa zawsze cechowała się znaczną rotacją. W okresie 15 lat działania Agencji wygasło lub rozwiązano ok.171 tys. umów dzierżawy. Z dzierżaw w 2006 r. powróciła mniejsza powierzchnia niż w 2005 r. – bo około 132 tys. ha, w tym około 48 tys. ha wygasło zgodnie z terminem, 54 tys. ha rozwiązano głównie z powodów finansowych dzierżawców, a około 30 tys. ha uległa likwidacji w wyniku wyłączenia gruntów do odrębnego zagospodarowania.

6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsz za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. W umowach dzierżawy określa się go z reguły w mierniku naturalnym,

Diagram 10.

Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2006 w dt pszenicy



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Tabela 17.

Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2006 r.
w dt pszenicy za 1 ha*

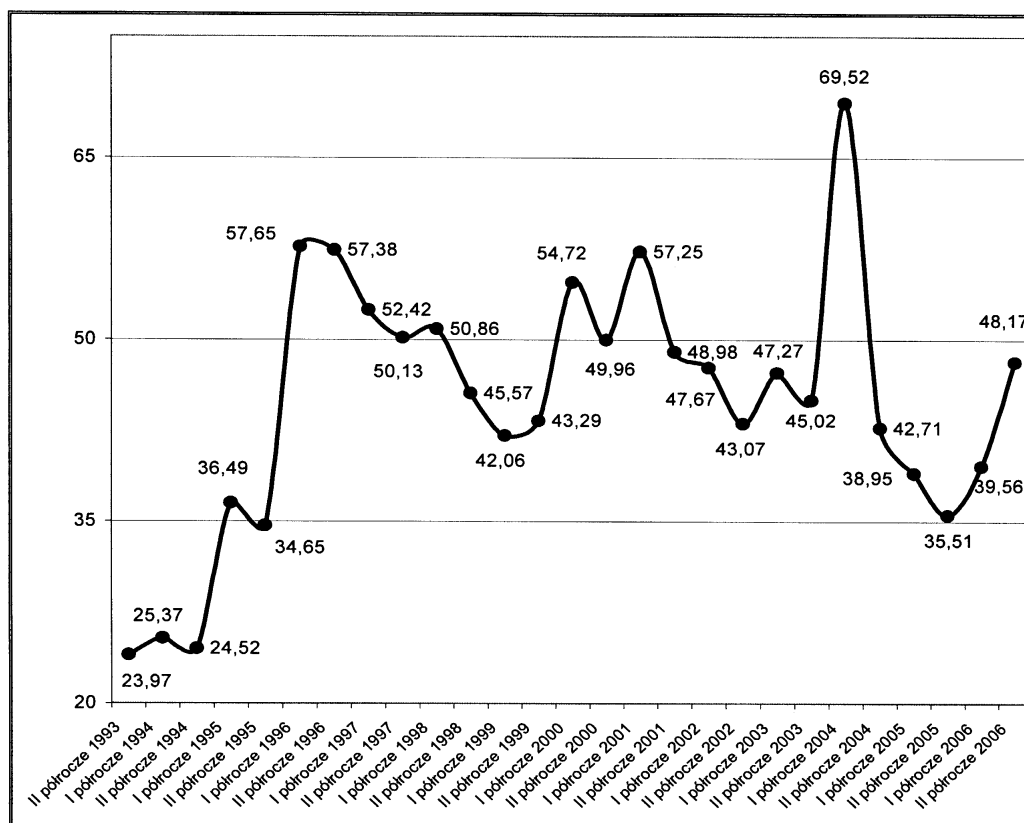
Województwo	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2006
Dolnośląskie	8,4	8,8	6,3	5,1	8,1
Kujawsko-pomorskie	3,9	3,5	3,7	4,9	3,8
Lubelskie	1,4	3,2	2,4	2,9	2,2
Lubuskie	3,1	1,7	3,5	4,2	2,7
Łódzkie	x	8,8	0,5	1,8	6,2
Małopolskie	2,8	1,3	5,2	1,6	2,7
Mazowieckie	3,2	1,3	1,0	2,7	1,7
Opolskie	1,9	2,1	2,8	3,2	2,5
Podkarpackie	1,9	3,5	5,8	5,9	3,1
Podlaskie	1,5	5,0	2,8	3,0	3,3
Pomorskie	5,7	2,1	1,4	5,5	2,5
Śląskie	7,3	5,8	2,8	2,4	4,5
Świętokrzyskie	3,2	2,5	3,1	2,7	3,0
Warmińsko-mazurskie	1,9	3,6	4,2	3,5	3,0
Wielkopolskie	8,1	6,9	7,7	9,1	7,9
Zachodnio-pomorskie	5,9	4,6	4,1	4,1	4,5
RAZEM	3,9	4,1	3,8	4,6	4,0

Źródło: Dane ANR.

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

Diagram 11.

Zmiana średniej ceny 1 dt pszenicy w zł (dane z lat 1993-2006)



Źródło: Dane GUS

jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny pszenicy z półrocza poprzedzającego termin płatności ogłaszanej przez GUS. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze formy rozliczeń decyduje dzierżawca.

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

Uzyskiwany przez Agencję czynsz dzierżawny płacony rocznie za 1 ha do 2004 roku oscylował w kolejnych latach przeciętnie na poziomie równoważności 2 dt pszenicy. W ostatnim okresie zaobserwować można było tendencję wzrostową czynszów dzierżawnych (od 1,8 dt/ha w 2001 r. do 4 dt/ha w 2006 r.). Przeciętny czynsz za grunty rolne dla trwających umów dzierżawy wynosił 2,5 dt pszenicy. Średni poziom czynszu uzyskiwanego za grunty rolne Zasobu w poszczególnych latach zilustrowano na diagramie 10.

W 2006 r. najwyższe średnie czynsze dzierżawne uzyskiwała Agencja w województwach: dolnośląskim, wielkopolskim i łódzkim, natomiast najniższe w województwach: mazowieckim, lubelskim i opolskim. W umowach

dzierżawy zawartych w 2006 średni roczny czynsz dzierżawny wyniósł 4 dt pszenicy, gdy w 2005 r. było to 3,8 dt pszenicy, a w 2004 r. 3,5 dt. Odnotowano zatem niewielki, bo 5% wzrost wielkości czynszu.

W poszczególnych kwartałach 2006 r. przeciętny czynsz za 1 ha kształtował się następująco: I kwartał 3,9 dt, w II kwartał – 4,1 dt, III kwartał 3,8 dt i IV kwartał 4,6 dt. Wzrost poziomu czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez Agencję, podobnie jak wzrost cen sprzedaży gruntów Zasobu, odzwierciedlał zatem zwiększony popyt na ziemię, wynikający m.in. z uruchomienia dopłat bezpośrednich i korzystniejszych niż w przeszłości warunków gospodarowania w rolnictwie. Na faktyczny poziom płatności miał tu jednak zasadniczy wpływ rynek pszenicy, ponieważ przedstawione na wykresie wahania jej ceny wpływały na poziom czynszu, jaki płacili dzierżawcy.

W 2006 r. najwyższe czynsze uzyskiwane były przy wydzierżawieniu nieruchomości z przedziału obszarowego od 10 ha do 100 ha. Ponadto wyższe niż średnia były czynsze za nieruchomości od 100 do 300 ha. Najmniej płacono za dzierżawę powierzchni powyżej 300 ha oraz działek do 1 ha.

Według stanu na 31.12.2006 roku w Zasobie znajdowało się około 386 tys. ha gruntów pozostających do rozdysponowania, w tym 251 tys. ha było przeznaczonych do wykorzystania rolniczego, pod zalesienie około 46 tys. ha, a na cele inwestycyjne nierolne – około 31 tys. W ogóle nie nadawało się do zagospodarowania około 58 tys. ha.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż I etap restrukturyzacji nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, wchodzących w skład Zasobu, praktycznie został zakończony. Większość gruntów Zasobu ma swoich użytkowników (właścicieli lub dzierżawców). Oprócz prowadzonych działań zmierzających do zagospodarowania gruntów dotychczas nierozdysponowanych, celem działalności Agencji jest nadzór nad dzierżawcami oraz restrukturyzacja polegająca przede wszystkim na wyłączeniu większych obszarów nieruchomości (powyżej 300 ha) gruntów do odrębnego zagospodarowania. Te ziemie mają być przeznaczone na potrzeby rolników zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne, a także do realizacji innych zadań (np. na budownictwo mieszkaniowe, zalesianie). Dotyczy to również zagospodarowania odzyskanych dzierżaw.

Strategia ANR w najbliższych latach zmierzać będzie do ograniczenia ilości małych powierzchniowo umów dzierżawy, poprzez zaproponowanie tych gruntów do nabycia dzierżawcom. Spodziewać się należy także wzrostu wolumenu oferowanych gruntów do sprzedaży przez ANR z racji pokonania ograniczeń wynikających z braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uregulowania spraw reprivatyzacji. Takie działania Agencji Nieruchomości Rolnych powinny zmniejszyć koszty nadzoru nad mieniem Skarbu Państwa i usprawnić działanie tej instytucji w zakresie wywiązywania się z zadań dotyczących wpłyty określonych środków do budżetu państwa.

Tabela 18.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2006 wg powierzchni*
w dt pszenicy za 1 ha

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

Źródło: Dane ANR.

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

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

7.1. Podstawy prawne

Rok 2006 nie przyniósł zmian w zasadach pozyskiwania nieruchomości przez obywateli innych państw. W dalszym ciągu obowiązywała ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Był to jednocześnie drugi pełny rok działania tych przepisów po nowelizacji z 2004 r. związanej z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Wprowadzone zmiany zagwarantowały obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Zgodnie z podstawową zasadą określoną w przepisach o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zrealizowanie tego zamierzenia wymaga, z nielicznymi wyjątkami, uzyskania zezwolenia wydawanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zezwolenie 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 niezbędne jest także przy nabywaniu przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Polski, jeżeli w jego wyniku spółka będzie kontrolowana, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem.

W związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG, mogą nabywać nieruchomości w Polsce na bardziej korzystnych zasadach niż pozostali cudzoziemcy. Począwszy od dnia 1 maja 2004 r., w stosunku do tych osób nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabywanie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wy-

jątek stanowi nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych, w odniesieniu do których wprowadzono 12-letni okres przejściowy, liczony od dnia przystąpienia do Unii Europejskiej.

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

7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2006 roku cudzoziemcy uzyskali⁴ ogółem 532 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 575,148 ha. Wśród tych zezwoleń 274 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 531,964 ha, w tym 41 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 113,301 ha.

Spośród 274 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych i leśnych, 153 o łącznej powierzchni 85 ha udzielono osobom fizycznym, natomiast 121 dotyczących powierzchni 447 ha – osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się charakterystyczna w ostatnich latach znaczna różnica pomiędzy arealem obejmującym zezwolenie odnoszące się do osób prawnych i osób fizycznych. W 2005 r. ziemia rolnicza nabywana przez osoby prawne stanowiła 85 % ogólnej powierzchni gruntów sprzedanych cudzoziemcom, nato-

miast w 2006 r. analogiczny odsetek stanowił 84 %.

W ramach 153 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych udzielonych osobom fizycznym, 119 obejmujących powierzchnię 66 ha dotyczyło obywateli państw członkowskich EOG. W odniesieniu do osób prawnych 111 zezwoleń obejmujących areal 443 ha dotyczyło przedsiębiorców z państw EOG.

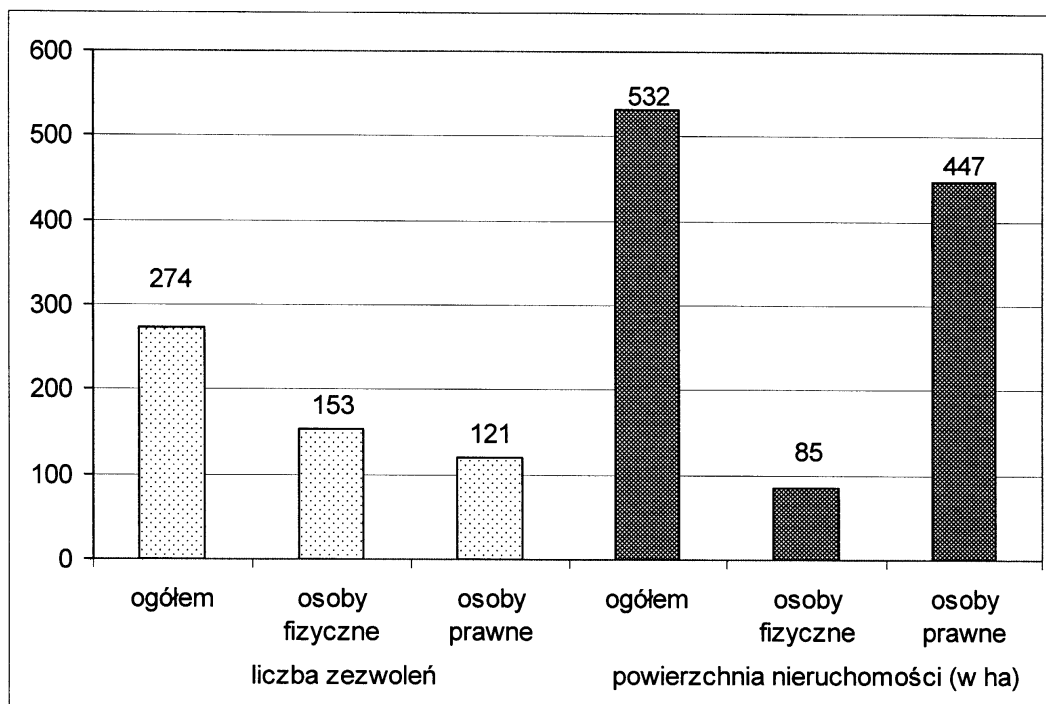
Największa powierzchnia nieruchomości rolnych, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w 2006 roku, dotyczyła województw: mazowieckiego (129 ha – 24%), małopolskiego (74 ha – 14%), śląskiego (74 ha – 14%), świętokrzyskiego (52 ha – 10%), łódzkiego (33 ha – 6%) i wielkopolskiego (32 ha – 6%). Struktura powierzchni nieruchomości rolnych, których dotyczyły zezwolenia MSWiA w ujęciu wojewódzkim, uległa w porównaniu z 2005 rokiem istotnym zmianom. W ubiegłym roku największe arealy dotyczyły 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%).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych w 2006 roku otrzymały osoby fizyczne i prawne z Niemiec (80 zezwoleń na powierzchnię 83 ha), Holandii (37 zezwoleń na 218 ha), Austrii (19 zezwoleń na 48 ha), Wielkiej Brytanii (19 zezwoleń na 27 ha). Nie zaszły więc istotne zmiany w tym zakresie. W 2005 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 38 % ogółu zezwoleń dotyczących 22% powierzchni, a z Holandii 14% zezwoleń na nabycie 18% powierzchni. W 2006 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 29% wszystkich zezwoleń dotyczących 16% powierzchni nabywanej przez cudzoziemców. W odniesieniu do Holan-

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

Diagram 12.

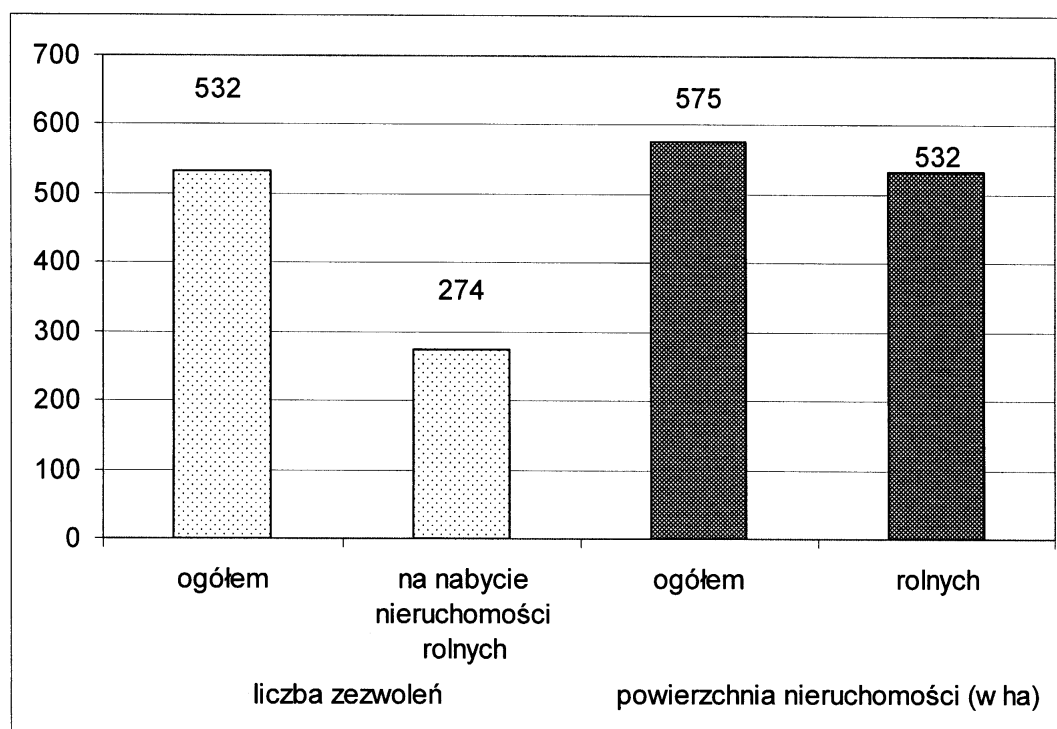
Zezwolenia udzielone w 2006 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 13.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2006 r.



Źródło: Dane MSWiA

dii analogiczne dane to 14% zezwoleń dotyczących 41% powierzchni.

W 2006 roku liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców zmniejszyła się w stosunku do roku 2005 o 26,5 % (czyli 274 wobec 373). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych objętych zezwoleniami, to w 2006 r. odnotowany spadek był jeszcze większy i dotyczył areалу 532 ha w porównaniu z 1759 ha w roku 2005 (zmniejszenie o 70%). W 2006 roku średnio na jedno udzielone zezwolenie przypadało 1,9 ha, podczas gdy w 2005 roku było to 4,7 ha.

W 2006 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych zmniejszył się

z 63% do 52%, natomiast udział ziemi rolniczej w ogólnej powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły te zezwolenia, zmniejszył się z 98% do 93%.

7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami lub wieczystymi użytkownikami ziemi rolnej w Polsce nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również poprzez nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych posiadających nieruchomości rolne. W 2006 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 18 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 74 ha. W 5 przypad-

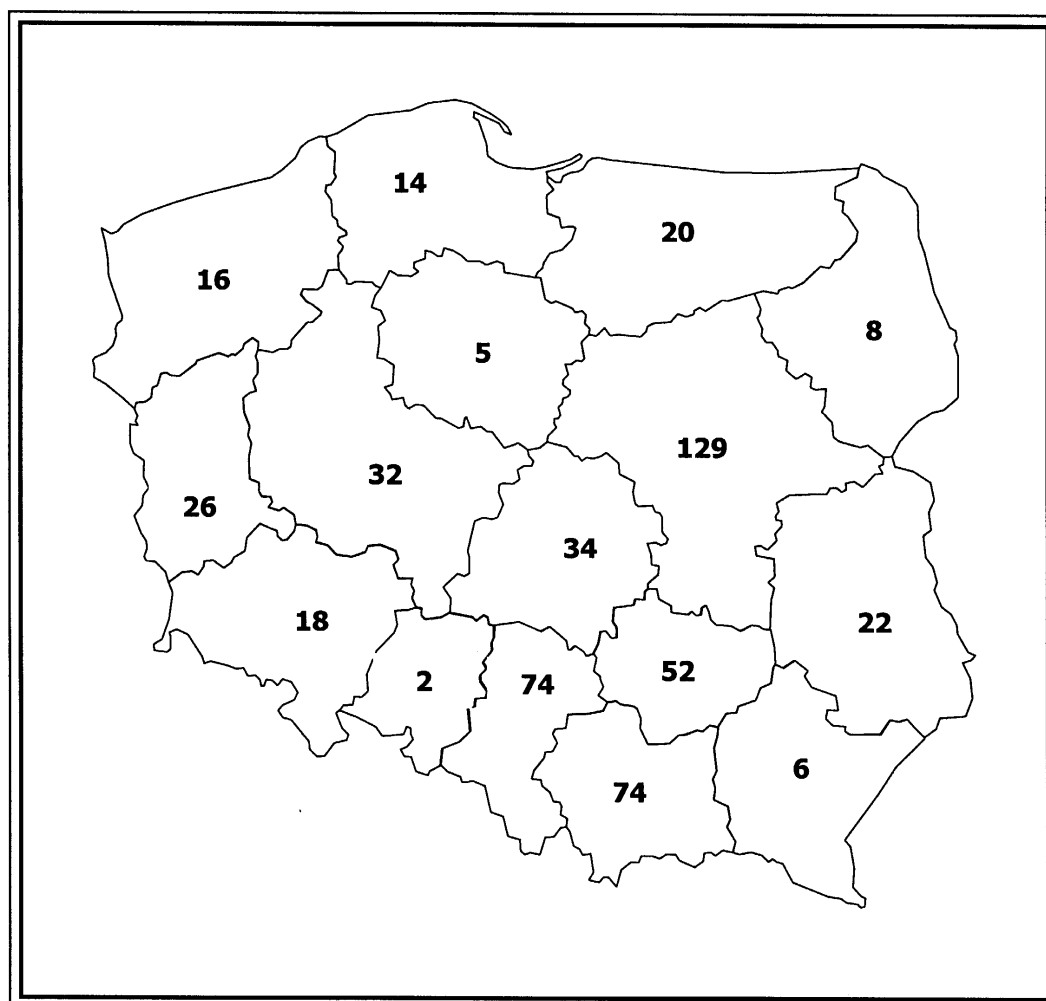
kach były to nieruchomości o charakterze rolnym o łącznej powierzchni 15,64 ha. Grunty te położone były na terenie województw: kujawsko-pomorskiego (9,49 ha) i śląskiego (6,16 ha). Według kraju pochodzenia osób, które uzyskały zezwolenie na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, reprezentowali oni kapitał amerykański (10,33 ha), japoński (3,62 ha) i chorwacki (1,7 ha).

Zezwolenia dotyczące ziemi rolniczej obejmowały 28% wszystkich zezwoleń, i 21% powierzchni jakie cudzoziemcy otrzymali w 2006 roku na zakup akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe.

W 2006 roku, w porównaniu z 2005 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na na-

Mapka 6.

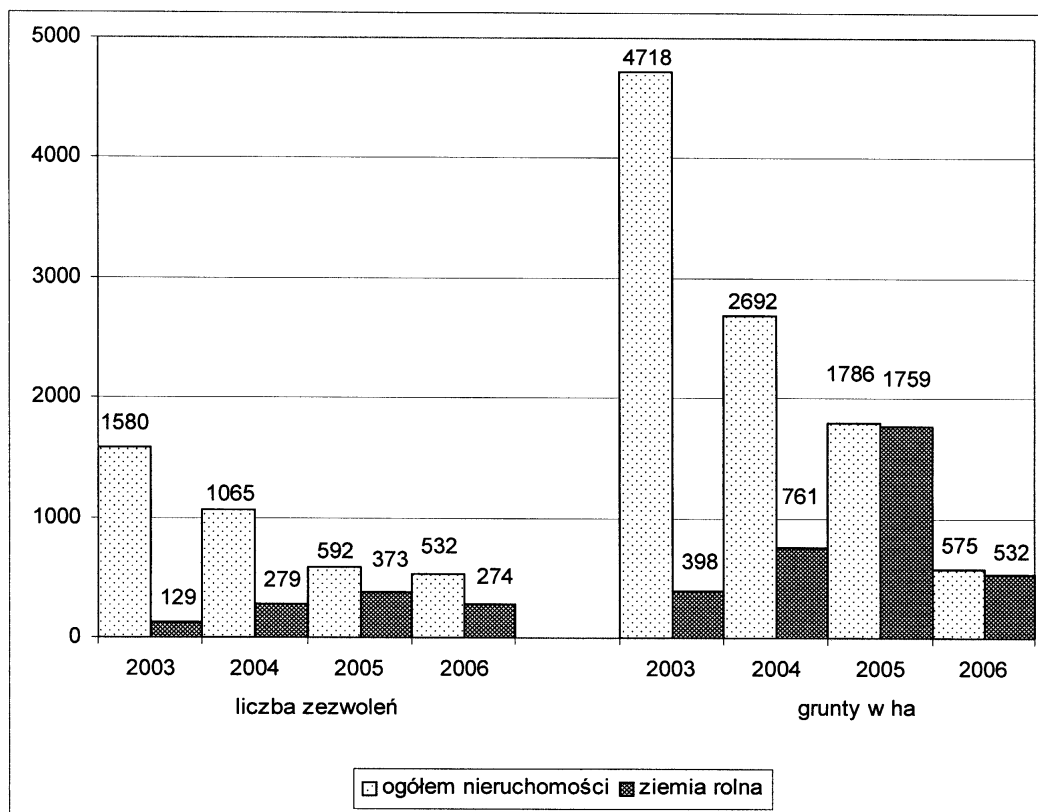
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2006 r. (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 14.

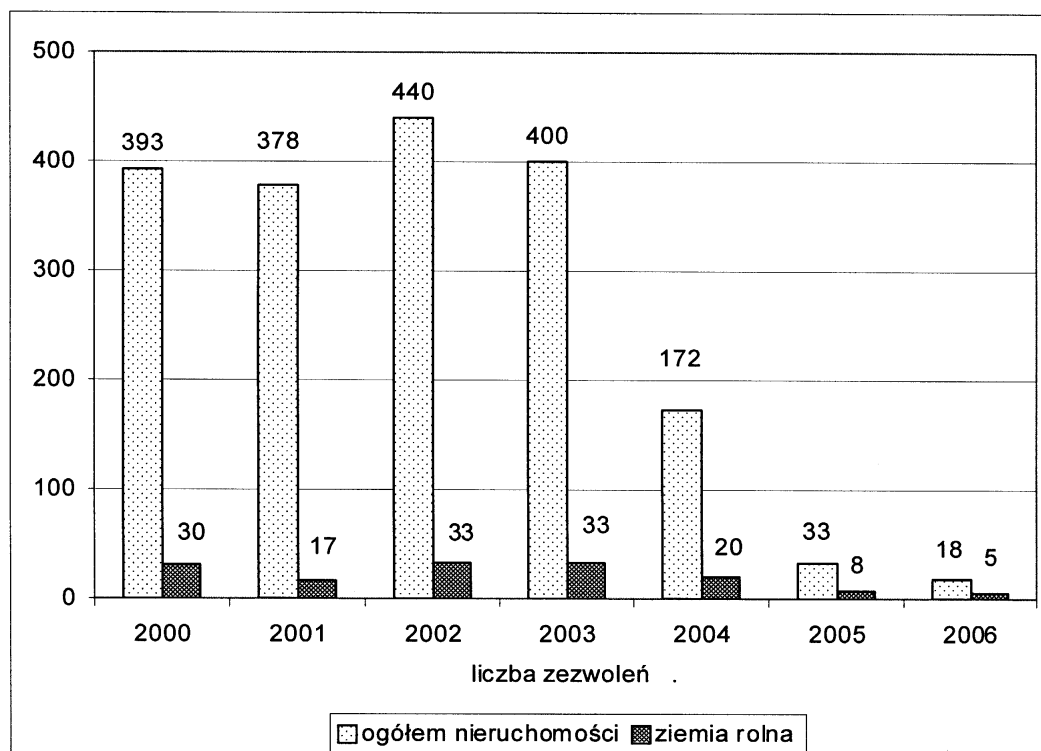
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2003-2006



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 15.

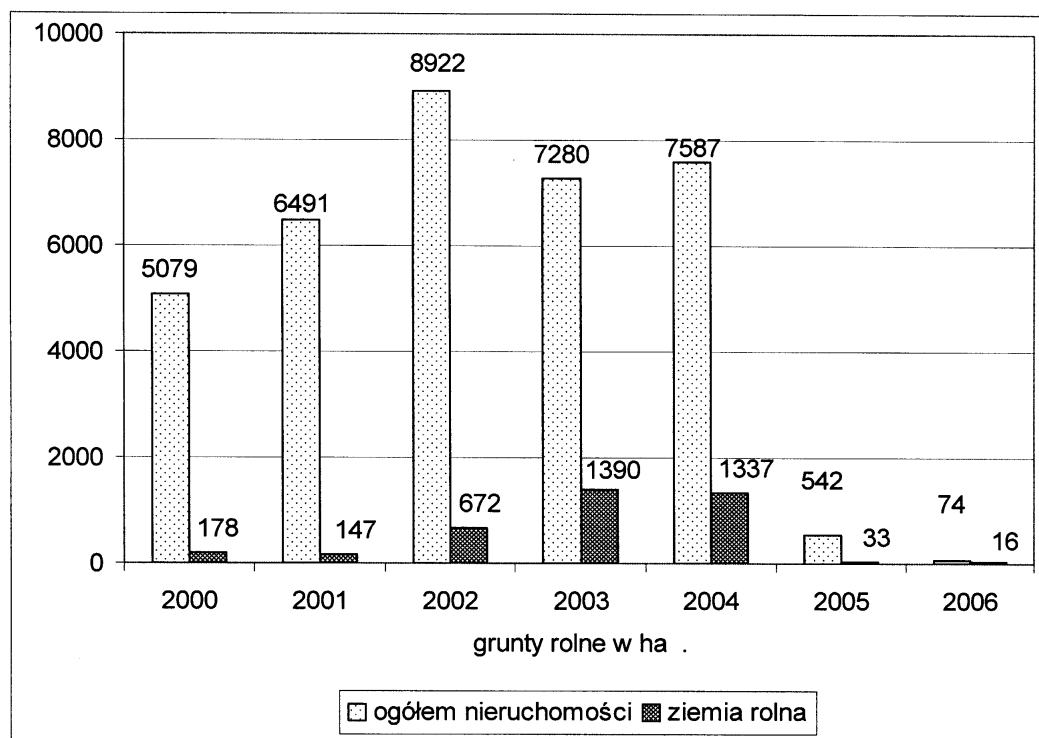
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2006)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 16.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2000-2006)



Źródło: Dane MSWiA

bycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe zmniejszyła się z 33 do 18, przy tym w odniesieniu do nieruchomości rolnych – z 8 do 5. Znacznie zmniejszyła się także powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji. W 2006 wyniosła ona 74 ha gdy w 2005 roku było to 542 ha. (czyli nastąpił 7-krotny spadek). Jeśli chodzi o nieruchomości rolne, to spadek ten był mniejszy: (z 33 ha w 2005 r. do 16 ha w 2006 r.). Niewielkie powierzchnie gruntów związane z omawianymi zezwoleniami łączyć należy z obowiązującymi od 2004 roku przepisami, iż cudzoziemcy – obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG mogą nabywać bez zezwolenia udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości rolne.

Powierzchnia gruntów, która przeszła pod kontrolę cudzoziemców w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości rolnych, była w 2006 r. ok. 33 razy mniejsza niż powierzchnia, której do-

tyczyły zezwolenia na nabycie ziemi rolnej (w roku 2005 – 53 razy mniejsza). W 2006 r. na jedno zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości przypadają średnio ok. 4 ha, a nieruchomości rolnych – ok. 3 ha. W roku 2005 było to odpowiednio: 16 ha i 4 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 2006 roku (6430) wynika, że cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia i bez

konieczności ubiegania się o taką zgodę 3926 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 5071 ha (545 nieruchomości o pow. 527 ha na podstawie zezwoleń, 3381 nieruchomości o pow. 4544 ha bez obowiązku uzyskania zezwolenia).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (921 ha), łódzkiego (591 ha), dolnośląskiego (577 ha) i śląskiego (530 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (170 ha), Irlandii (75 ha), Szwecji (66 ha) i Holandii (49 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (1002 ha), niemieckiego (713 ha), austriackiego (290 ha), brytyjskiego (267 ha) i belgijskiego (259 ha).

Spośród 3926 nieruchomości nabytych w 2006 roku przez cudzoziemców, 389 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 523 ha (10% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2005, kiedy

cudzoziemcy nabyli 352 ha nieruchomości rolnych, oznacza to 1,5-krotny wzrost.

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 283 nieruchomości rolnych (w 2005 r. – 128, w 2004 – 75, w 2003 r. – 107) o łącznej powierzchni 489 ha. Osoby prawne nabyły 120 nieruchomości o powierzchni 383 ha, natomiast osoby fizyczne 163 nieruchomości o powierzchni 106 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenia cudzoziemcy nabyli w 2006 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 106 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 34 ha (w 2005 r. 119 nieruchomości o powierzchni 33 ha).

Udział umów dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wszystkich nieruchomości rolnych wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2006 r. 73% (dla porównania w 2005 roku – 52%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2006 r. 93% arealu dotyczyło umów

zawartych po uzyskaniu zezwolenia (w 2005 r. udział ten wyniósł 91 %).

W 2006 roku zarejestrowano 131 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości (w 2005 r. – 116), które dotyczyły powierzchni 1662 ha (w 2005 – 1750 ha). Wśród tych transakcji najczęściej zostało zawarte przez podmioty niemieckie (39 wpisów), holenderskie (34) i austriackie (12 wpisów). Transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach dotyczące 598 ha odnosiły się do nieruchomości rolnych i leśnych i realizowane były głównie przez kapitał brytyjski (457 ha), holenderski (72 ha) i niemiecki (62 ha).

Ogółem w latach 1990–2006 wydano cudzoziemcom zezwolenia na zakup nieruchomości o łącznej powierzchni 43,9 tys. ha. W całym tym okresie najczęściej ziemi rolniczej nabyli cudzoziemcy w 2006 r. (523 ha).

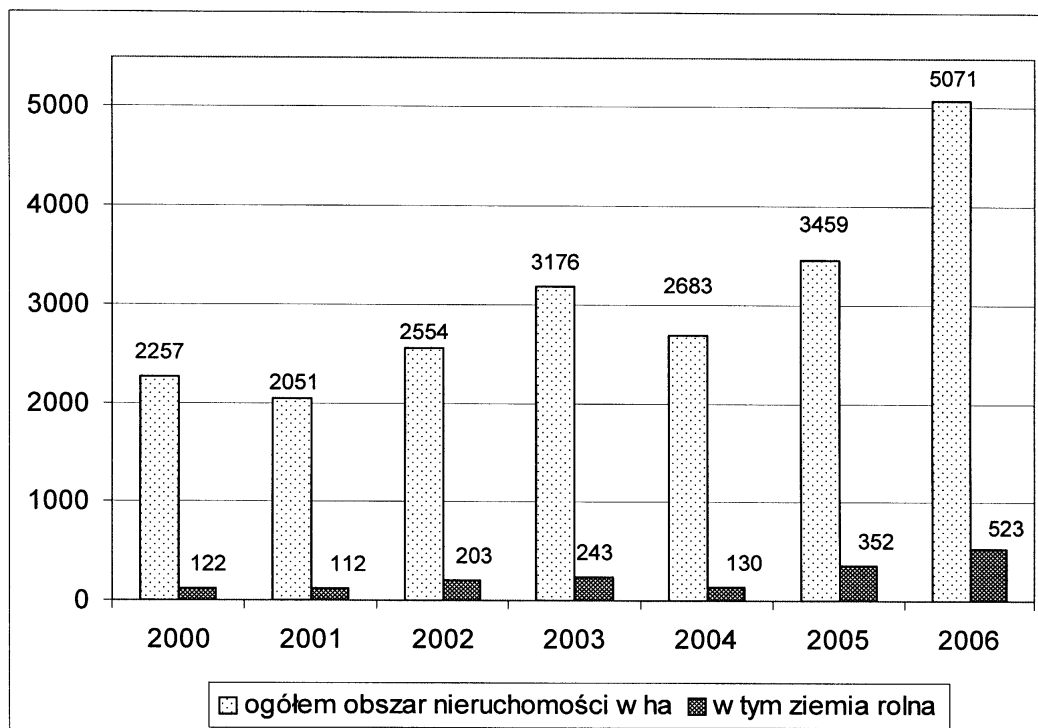
Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieru-

chomości rolnych, wydane w latach 1996–2006 dotyczyły powierzchni 55,9 tys. ha.

Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji związanych z ziemią, dotyczyły 0,3% ogólnej powierzchni kraju.

W 2006 roku, podobnie jak w roku 2005, na rynku ziemi rolniczej, widoczne były skutki zmian w ustawowych zasadach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, jakie weszły w życie wraz z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Był to kolejny rok, kiedy spadała liczba wydanych zezwoleń dotyczących nieruchomości gruntowych (2003 – 1580, 2004 – 1065, 2005 – 592, 2006 – 532) oraz powierzchnia wynikająca z tych zezwoleń (odpowiednio: 4718 ha, 2692 ha, 1786 ha, 575 ha). Równocześnie w związku ze zniesieniem wymogu ubiegania się przez obywateli i przedsiębiorców z państw członkowskich EOG o zezwolenie na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne, zanotowano, podobnie jak w roku 2005, dalszy spadek liczby takich zezwoleń i powierzchni, której dotyczyły. W 2006 r. powierzchnia ta wyniosła zaled-

Diagram 17.
Obszar ziemi rolniczej i powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom



Źródło: Dane MSWiA

wie 16 ha i była aż 191 razy mniejsza, niż w roku 2004.

W grupie nieruchomości rolnych, w odniesieniu do których obowiązują 12-letni okres przejściowy na nabywanie przez obywateli i przedsiębiorców krajów EOG, po 3 kolejnych latach wzrostu liczby zezwoleń, jaki zanotowano po roku 2002 (2002 – 109, 2003 – 129, 2004 – 279, 2005 – 373) w roku 2006 nastąpił spadek do poziomu 274 zezwoleń. Zmniejszyła się również powierzchnia nieruchomości rolnych objętych tymi zezwoleniami. Po istotnym wzroście, jaki występował w dwóch kolejnych latach po roku 2003 (2003–398 ha,

2004–761 ha, 2005–1759 ha), w roku 2006 powierzchnia ta wyniosła 532 ha. Analizując jednak faktycznie zawarte transakcje uwidocznione w rejestrze MSWiA stwierdzić należy, że choć skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców nie jest znacząca, to zainteresowanie takimi transakcjami ma tendencje wzrastające. Jeśli w roku 2004 nabyto 130 ha, w 2005 – 352 ha, to w roku 2006 powierzchnia ta wyniosła 523 ha. Znaczny wzrost zanotowano także w całej grupie nieruchomości gruntowych. W 2006 roku cudzoziemcy nabyli ponad 5 tys. ha (dla porównania w 2005 ok. 3,5 tys., w 2004 r. – 2,7 tys. ha, w 2003 – 3,2 tys. ha).

Działanie okresu przejściowego dotyczącego nieruchomości rolnych przejawiało się również w tym, że powierzchnia ziemi rolniczej (własność, użytkowanie wieczyste) nabytej w 2006 r. zgodnie z rejestrem MSWiA przez cudzoziemców po uzyskaniu zezwolenia była 14 razy większa od powierzchni nabytej bez konieczności uzyskania zezwolenia. Jednocześnie aż 93 % powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych na podstawie zezwoleń dotyczyło nieruchomości rolnych. Natomiast w grupie nieruchomości gruntowych nierolnych nabycie po uzyskaniu zezwolenia dotyczyło jedynie niespełna 1% ogólnej powierzchni.

VIII. PROBLEMY RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Rynki ziemi rolniczej w krajach Europy zaczynają ulegać stopniowej unifikacji, ale obecnie funkcjonują jeszcze w sposób zasadniczo odmienny w dwóch grupach państw. Do pierwszej grupy należy 15 „starych” państw członkowskich UE, które przystąpiły do UE przed rokiem 2004 do drugiej zaś pozostałe państwa europejskie, które w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia porzuciły system państwowej i kolektywnej gospodarki gruntami rolnymi (w tym 12 „nowych” państw członkowskich, które przystąpiły do UE po roku 2004).

Na rynkach ziemi rolniczej w niektórych „starych” państwach członkowskich UE widoczny jest, w ostatnich kilku latach, znaczny wzrost cen gruntów. W opinii analityków rynku ziemi powodowane jest to przez wzrost gospodarczy odnotowywany obecnie w tych krajach i działanie wspólnej polityki rolnej UE.

Z kolei w państwach, które odrzuciły centralny model zarządzania gospodarką, reformy polityczne i gospodarcze spowodowały, że ziemia rolnicza zaczęła tam również nabierać wartości i stawać się przedmiotem obrotu rynkowego. Tworzenie prywatnego sektora rolnictwa i rynek ziemi w niektórych z tych krajów przebiega jednak z dużymi trudnościami z powodu konieczności usta-

nowienia nowych przepisów prawnych, odtworzenia systemów rejestrów gruntów i hipoteki oraz pojawianiem się problemów finansowych, technicznych i społecznych związanych z tworzeniem gospodarstw prywatnych na mieniu użytkowanym wcześniej przez wielkotowarowe gospodarstwa rolne. Rozwiązania prawne i organizacyjne wprowadzane w krajach znajdujących się na pozycji liderów przemian znajdują jednak szybko naśladowców w innych krajach regionu. Proces upowszechniania dorobku legislacyjnego oraz rozwiązań technicznych i organizacyjnych w obrocie gruntami rolnymi wspiera działalność organizacji międzynarodowych w tym zwłaszcza Organizacji ds. Wyżywienia i Rolnictwa ONZ a także agencji i funduszy zasłużonych dla kształtowania struktur rolnictwa w „starych” krajach członkowskich UE (holenderskiej DLG, niemieckiego BVVG, belgijskiego VLM, organizacji technicznych i instytucji naukowych Europy).

W tym kontekście należy podkreślić rolę jaką w Polsce spełnia Agencja Nieruchomości Rolnych utworzona na wzór niemieckich instytucji powierniczych mienia Skarbu Państwa. Podobną instytucję działającą w formie państwowego funduszu zagospodarowującego grunty rolne powołano w roku 2002 na Węgrzech. W użytkowaniu tego funduszu znajduje się

obecnie blisko 7% ogólnego areалу węgierskich gruntów rolnych i 40% lasów. Zamiar utworzenia podobnej instytucji mają władze Albanii. W Bułgarii przygotowano projekt organizacji agencji nieruchomości rolnych, który w najbliższym czasie ma być rozpatrywana przez rząd tego kraju. Także rząd Chorwacji zamierza wnieść pod obrady parlamentu ustawę o powołaniu agencji nieruchomości rolnych, której głównym celem ma być stworzenie „banku ziemi” przeznaczanej na poprawę struktury wielkości gospodarstw prywatnych. Również rząd Ukrainy przyjął w styczniu 2007 r. uchwałę o przekształceniu dotychczasowego komitetu państwowego zasobów ziemskich w państwową agencję zasobów ziemskich. Wymieniona uchwała nie uzyskała jednak poparcia parlamentu Ukrainy.

W przeszłości najwyższe ceny gruntów rolnych w Europie występowały w krajach dysponujących niewielkimi zasobami gruntów w stosunku do liczby mieszkańców. W ciągu ostatnich trzech lat w niektórych „starych” krajach UE, dysponujących relatywnie dużymi zasobami gruntów ich ceny zaczęły dorównywać poziomowi cen osiąganym w krajach o małych zasobach gruntów. Sygnały o nadzwyczajnym wzroście cen napaływać zaczęły z Irlandii, gdzie średnia cena gruntu rolnego w roku 2004

wynosiła jeszcze 16 tys. EUR/ha, ale od roku 2005 następował tam skokowy przyrost cen. Ceny wywoławcze gruntów rolnych na przetargach organizowanych w roku 2006 przez irlandzkich pośredników handlu nieruchomościami osiągnęły poziom 37 tys. EUR/ha (25 tys. – 30 tys. EUR/ha w roku 2005). Także w Wielkiej Brytanii średni poziom cen gruntów rolnych osiągnął na koniec 2006 roku rekordowy poziom 8164 funtów brytyjskich/ha (7219 funtów/ha w pierwszej połowie 2006).

Wzrost cen gruntów rolnych w Irlandii to efekt boomu gospodarczego obserwowanego w tym kraju od 10 lat. Z kolei w Wielkiej Brytanii ceny gruntów rolnych podbijane są zwłaszcza przez grupę nabywców zainteresowanych zamieszkaniem na wsi bez zamiaru prowadzenia towarowej produkcji rolniczej. Wzrostowi cen gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii sprzyjają liberalne uregulowania prawne nabywania gruntów rolnych, co przyczynia się do powstania dużych gospodarstw komercyjnych, przy równoczesnym powiększaniu się liczby drobnych gospodarstw. Wydaje się, że taki trend w nabywaniu gruntów rolnych będzie miał coraz częściej miejsce w „nowych” krajach członkowskich UE. Powodować go będą korzyści z tytułu wzrastających cen gruntów oraz możliwość pozyskania dopłat z tytułu użytkowania gruntów.

Wielka Brytania nie znajduje, jak dotychczas, naśladowców swojej polityki obrotu nieruchomościami rolnymi otwartej na wszystkich nabywców gruntów. Wprawdzie, teoretycznie w takich krajach jak: Niemcy, Belgia, Holandia, Luksemburg, Hiszpania, Irlandia, Portugalia, Francja i Włochy wszyscy obywatele tych państw oraz obcokrajowcy mogą kupować nieruchomości rolne na jednakowych zasadach, to jednak nabywcami większych arealów gruntów rolnych są tam prawie wyłącznie czynni zawodowo rolnicy. Dzieje się tak dlatego, że w większości z tych krajów przyjęto ustawowe bądź pozaustawowe ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych przez osoby, które nie mogą wykazać swoich związków z rolnictwem. Podobne uregulowania istnieją również w polskim prawie.

„Nowe” kraje członkowskie UE zawarły w traktatach akcesyjnych z UE

klauzule wprowadzające okresy przejściowe, w czasie których cudzoziemcy obowiązani są uzyskać zgodę na nabycie gruntu rolnego i gruntów leśnych. Większość pozostałych krajów Europy nie zrzeszonych z UE nie wprowadziła jeszcze podobnych regulacji prawnych.

Dotychczas uważano, że krajowe uregulowania prawne w państwach członkowskich UE wprowadzające ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych są zgodne z prawodawstwem UE dotyczącym swobody przepływu kapitału. Wątpliwość w tej kwestii wzbudził ogłoszony na początku bieżącego roku werdykt Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości odnoszący się do skargi obywatela Niemiec, który nabył grunt rolny na terenie Danii. Trybunał uznał, że wymóg stałego miejsca zamieszkania w gospodarstwie (o powierzchni powyżej 2 ha gruntów rolnych) stawiany jako warunek w prawie duńskim od roku 1999 jest sprzeczny z prawem UE. Zdaniem Trybunału wymóg stałego zamieszkania na gospodarstwie rolnym jest środkiem zbyt daleko idącym, jeśli idzie o ograniczenie zjawiska spekulacji ziemią. Wspomniany werdykt Trybunału może mieć konsekwencje w odniesieniu do niektórych przepisów dotyczących obrotu gruntami rolnymi również w innych krajach członkowskich UE.

Dwa „stare” kraje członkowskie UE, dysponujące dużym zasobem gruntów rolnych jakimi są Niemcy i Francja nie wykazują istotnej dynamiki wzrostu cen gruntów. Ceny gruntów rolnych w Niemczech na przestrzeni lat 1992–2004 wykazywały nawet lekką tendencję spadkową. Powodem tej sytuacji było głównie obniżenie cen gruntów w „starych” landach Niemiec na skutek konkurencji tańszych gruntów rolnych położonych na terenach byłej NRD. Również ceny ziemi rolnej we Francji uznawanej za najlepszą w Europie Zachodniej, w porównaniu do innych „starych” państw UE, utrzymują się od wielu lat na stosunkowo niskim poziomie. Francja w latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia rozpoczęła szeroką akcję interwencji na rynku nieruchomości rolnych realizowaną przez Stowarzyszenia Zagospodarowania Ziemi i Urządzenia Obszarów Wiejskich (SAFER). W opinii właścicieli gruntów przyznanie prawa pierwokupu gruntów rolnych dla SAFER

w przypadku, gdy planowana transakcja kupna-sprzedaży nie spełnia wymogów państwowej polityki rolnej spowodowało efekt „spłaszczenia” cen gruntów rolnych, które obecnie nie stanowią realnego ekwiwalentu wartości gruntów.

W opinii niektórych analityków rynku ziemi niskie ceny gruntów rolnych nie są korzystne dla rolników i rolnictwa. Tanie grunty rolne nie są traktowane jako wiarygodne zabezpieczenie kredytów hipotecznych. Problem ten ujawnił się w wielu krajach Europy, które porzuciły kolektywny model rolnictwa. Niskie ceny gruntów to również istotna przeszkoda dla poprawy struktury wielkości gospodarstw rolnych, gdyż kapitał pozyskany w drodze sprzedaży małego gospodarstwa nie wystarcza na uruchomienie alternatywnej, pozarolniczej działalności gospodarczej. Poprawa struktury wielkości gospodarstw na co wskazują przykłady niektórych państw UE (Niemcy, Dania) następuje w warunkach wewnętrznej konkurencji, a co za tym idzie likwidacji gospodarstw ekonomicznie najsłabszych, które z reguły są gospodarstwami o małym areale gruntów. Niektórzy z analityków rynku ziemi uważają, że wspomniany mechanizm konkurencji zakłócany jest w UE przez działanie narodowych i ponadnarodowych systemów subsydiowania rolnictwa oraz wspieranie socjalnej sfery warunków życia ludności wsi.

Pozytywy posiadania gruntu rolnego, czego wymiernym wskaźnikiem jest wzrost cen gruntów, ujawniły się prawie w każdym nowym kraju członkowskim (tab. 18). W większości „nowych” krajów UE poziom cen gruntów rolnych jest jednak znacznie niższy od poziomu cen w „starych” krajach członkowskich UE. Ze wszystkich krajów Europy Środkowo-Wschodniej jedynie ceny gruntów rolnych w Słowenii mają poziom porównywalny z cenami gruntów rolnych w „starych” krajach Europy Zachodniej. Polska nadrabia dystans jaki dzieli ją wobec Europy Zachodniej. Wydaje się jednak, że obecny wzrost poziomu cen gruntów rolnych w większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej nie daje podstaw do twierdzenia, że w krótkiej perspektywie czasu dorównają one do poziomowi cen w „starych” krajach UE.

Najważniejszą cechą rolnictwa krajów członkowskich Europy Środkowo-Wschodniej oraz niektórych państw powstałych z rozpadu ZSRR, był rozpoczęty na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia, proces przywracania (restrytucji) prywatnej własności ziemi.

W niektórych państwach (Czechy, Słowacja, Słowenia, Węgry, Estonia, Litwa, Łotwa) restrytucja polegała na przywróceniu udokumentowanych praw własności w drodze fizycznego zwrotu nieruchomości, przydzielenia

nieruchomości zamiennej bądź wypłaty rekompensaty finansowej. Część państw (Albania, Bułgaria, Mołdowa, Ukraina, Rosja) wybrała drogę nadania praw własności osobom pracującym w byłych gospodarstwach państwowych i kolektywnych, a także innym kategoriom uprawnionych mieszkańców wsi. W państwach nadbałtyckich (Litwa, Łotwa, Estonia) podjęto próbę szybkiej prywatyzacji rolnictwa według założenia: „dajmy ziemię tym, którzy chcą ją uprawiać”. Od praktyki tej odstąpiono wraz z pojawieniem się roszczeń byłych właścicieli gruntów

lub ich spadkobierców. Na Węgrzech, w przypadkach braku możliwości fizycznego zwrotu nieruchomości, wyemitowano kupony rekompensacyjne, którymi regulowano należności za nabyte mienie.

W wielu krajach Europy Środkowo-Wschodniej posiadanie prawa własności gruntów nie oznacza, że ich właściciel jest równocześnie użytkownikiem gruntów. Najczęściej właściciele gruntów, którzy nie zamierzali ich użytkować, wydzielili je rolnikom. Niejednokrotnie wydzielenie prywatnych go-

Tabela 19.

Średnie ceny gruntów rolnych w niektórych krajach Europy w roku 2004

w EUR/ha

Kraj	Rodzaj gruntu	Cena w EUR/ha
Belgia	Grunt orny	17 038
Dania	Grunt rolny	16 000
Finlandia	Grunt rolny	5 197
Francja	Grunt rolny	4 500
Grecja	Grunt nawadniany	13 000
	Grunt bez nawodnień	6 500
Hiszpania	Grunt nawadniany	23 511
	Grunt bez nawodnień	6 668
Holandia	Grunt rolny	29 300
	Grunt rolny na polderach	35 000
Irlandia	Grunt rolny	16 261
Niemcy – landy zachodnie – tereny byłej NRD	Grunt rolny	16 000
	Grunt rolny	4 000
Szwecja	Grunt rolny	2 455
Włochy	Grunt rolny	16 000
Bułgaria	Grunt rolny	685
Czechy	Grunt rolny	1 282
Estonia	Grunt rolny	351
Litwa	Grunt rolny	406
Łotwa	Grunt rolny	1 044
Rumunia	Grunt rolny	284
Słowacja	Grunt rolny	945
Słowenia	Grunt rolny	13 000
Węgry	Grunt rolny	1 900
Polska	Rynek prywatny – grunty orne	1 463
	Zasób WRSP – grunty rolne	1 033

Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie EUROSTAT, Real Estate Council, publikacji internetowych ministerstw rolnictwa niektórych krajów oraz danych uzyskanych w trakcie seminariów międzynarodowych.

spodarstw z dużych gospodarstw państwowych i spółdzielczych stało się przedsięwzięciem trudnym nie tyle ze względów technicznych, co ekonomicznych i społecznych (nie wszyscy beneficjenci restytucji posiadali umiejętności prowadzenia gospodarstw i mieli odpowiednie środki do uruchomienia działalności gospodarczej).

W latach 2000–2005 decyzję o rezygnacji z samodzielnego gospodaro-

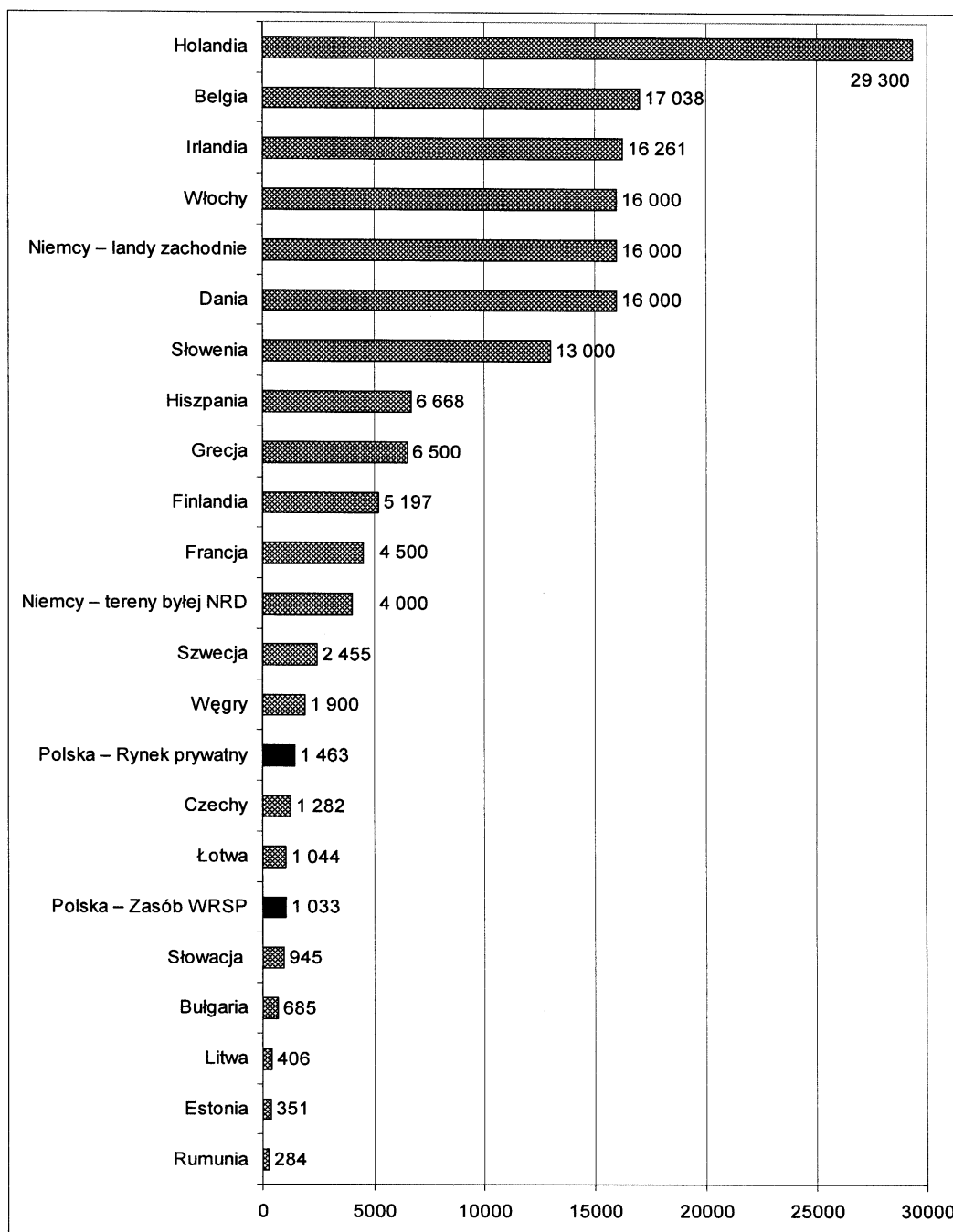
wania podjęło na Węgrzech 32% nowych użytkowników gruntów. Brak chętnych do samodzielnego użytkowania gruntów rolnych nie doprowadził jednak do ich wyprzedaży, gdyż grunty rolne uznawane są na Węgrzech za pewną lokatę kapitału.

Byli właściciele gruntów rolnych i lasów położonych na terenie byłej NRD uzyskali, w zależności od swojego statusu prawnego, różny stopień

preferencji w odzyskaniu lub nabywaniu gruntów stanowiących mienie Skarbu Państwa. Na Ukrainie, w stopniu większym niż w Rosji, przekazano część gruntów w indywidualne użytkowanie. Jednocześnie powszechną praktyką stało się wydawanie tzw. świadectw udziałowych do własności gruntu bez geodezyjnego wyodrębnienia granic nadanych działek. Parlament Ukrainy przedłużył moratorium na sprzedaż ziemi do 1 stycz-

Diagram 18.

Srednie ceny gruntów rolnych w niektórych krajach Europy w 2004 roku w EUR/ha



Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie EUROSTAT, Real Estate Council, publikacji internetowych ministerstw rolnictwa niektórych krajów oraz danych uzyskanych w trakcie seminariów międzynarodowych.

nia 2008 r. przy dużym prawdopodobieństwie jego prolongaty na kolejny okres. Wyniki badań socjologicznych przeprowadzonych ostatnio na Ukrainie wykazały, że 42% respondentów uważa, iż wolny rynek ziemi umocni funkcjonowanie wielkich własności ziemskich (o powierzchni od 10 do 200 tysięcy ha), na których obecnie znaczna grupa gospodaruje w formie dzierżawy. Zbliżona grupa respondentów (37,5%) uważała za niezbędne dopuszczenie do wolnego obrotu ziemią.

Obecnie, niemal wszystkie państwa w Europie deklarują, że zakończyły lub prawie zakończyły proces restytucji praw własności do ziemi. Tylko władze znajdującego się pod administracją ONZ Kosowa przyznają, że nie został tam jeszcze zakończony proces prywatyzacji gruntów realizowany przez agencję powierniczą mienia Skarbu Państwa.

Procesowi restytucji praw własności do nieruchomości rolnych w państwach Europy Środkowo-Wschodniej, państwach bałkańskich oraz państwach powstałych z rozpadu byłego ZSRR towarzyszyła „pierwsza fala reform” związanych z tworzeniem lub odtworzeniem systemów rejestracji gruntów, nadaniem praw własności, nadziału gruntów i początkami powstania rynków ziemi. „Druga fala reform” to próby uporania się z negatywnymi skutkami restytucji w tym, przede wszystkim, z rozdrobnieniem rozłogów pól gospodarstw prywatnych. Polegają one na realizacji, głównie w formie pilotowej, projektów scalania gruntów. Z uwagi na niedostatek środków finansowych do nielicznych należą jeszcze przypadki, aby w wymienionych krajach w trakcie realizacji projektów scaleń podejmowano również realizację kompleksowych projektów zarządzania terenów wiejskich, w tym budowy dróg oraz renowacji zdekapitalizowanych urządzeń melioracyjnych i systemów irygacyjnych.

Skalę problemu rozdrobnienia gospodarstw i rozłogów pól obrazują przykłady z poszczególnych państw. W rezultacie przeprowadzonej restytucji 2,6 mln obywateli węgierskich stało uzyskało prawo do własności 5,6 mln ha gruntów. Z ogólnej powierzchni 2,5 mln ha gruntów rolnych w Mołdowie 1,8 mln ha znalazło się już w prywatnych rękach z czego 1,5

mln ha rozdzielono wśród 1,1 mln właścicieli. Przeciętne mołdowskie gospodarstwo prywatne składa się z 2 do 8 działek gruntu o powierzchni działki od 0,3–0,5 ha.. Pozytywnym efektem przemian w polityce obrotu gruntami rolnymi w Mołdowie jest natomiast uchwalenie przepisów prawnych dopuszczających wolny obrót gruntami rolnymi. Efektem tego była rejestracja w roku 2006 ponad 51 tys. transakcji związanych z obrotem gruntami (o ponad 4 tys. transakcji więcej niż w roku 2005) obejmujących transakcje kupna/sprzedaży gruntów, akty darowizny i dziedziczenia, rejestracje umów dzierżawy gruntów oraz inne operacje związane z obrotem gruntami. Rozdrobnienie gruntów łagodzi w pewnym stopniu duże upowszechnienie dzierżawy, ponieważ 30% gruntów użytkowanych przez gospodarstwa prywatne stanowią grunty dzierżawione.

Prywatyzacja własności gruntów polegająca na fizycznym podziale byłych państwowych i kolektywnych gospodarstw rolnych doprowadziła do dużego rozdrobnienia indywidualnych gospodarstw rolnych w Kosowie, gdzie powierzchnia około 80% gospodarstw rolnych wynosi poniżej 4 ha, a tylko 0,6% gospodarstw, to gospodarstwa o powierzchni większej niż 10 ha. W wyniku reform rolnych przeprowadzonych na Ukrainie 6,8 mln mieszkańców wsi otrzymało średnio po 4 ha gruntów nadzielonych w formie fizycznej bądź przyznanych w postaci świadectw udziałowych do własności gruntów. W Rumunii powstało 4,5 mln drobnych gospodarstw o średniej powierzchni 1,7 ha, na które składa się 4–5 kawałków gruntu. Na Litwie przywrócono prawo własności do 95,7% gruntów (3,82 mln ha). Średnia powierzchnia przypadająca na jedno prywatne gospodarstwo rolne wynosi 12,3 ha, ale najliczniejszą grupę stanowią gospodarstwa o powierzchni poniżej 5 ha. Począwszy od roku 2000 władze Litwy rozpoczęły realizację pilotowych projektów komasacji gruntów we współpracy z partnerami duńskimi.

W Bułgarii gospodarstwa prywatne zajmują blisko 70% ogólnej powierzchni gruntów rolnych, a średnia wielkość działki wynosi 0,5–0,6 ha. Potrzeby komasacji gruntów oceniane są na ok. 30 – 50 tys. ha rocznie, lecz dotychczas nie wypracowano

koncepcji organizacyjnej komasacji gruntów. Podobna sytuacja dotyczy podejmowania działań dotyczących użycia wód powierzchniowych i podziemnych do nawadniania i deszczowania upraw. Dlatego inicjatywna grupa krajów (Litwa, Bułgaria, Rumunia) przystąpiła do współpracy technicznej nad wypracowaniem optymalnej strategii komasacji gruntów w krajach przechodzących transformację ustrojową w rolnictwie (projekt Farland).

W krajach powstałych z rozpadu byłej Jugosławii dodatkowe szkody przyniosły niedawne konflikty etniczne. W Chorwacji duża część spadkobierców prawa własności gruntów znajduje się nadal na emigracji, przez co trudno uzyskać ich aprobatę dla określenia sposobu użytkowania posiadanych przez nich gruntów. Niektóre państwa tego regionu mają nie tylko kłopoty ze zidentyfikowaniem właścicieli gruntów, lecz również z przypadkami fałszowania aktów własności gruntów i dokumentów tożsamości (Kosowo). Z kolei Serbia boryka się z problemem demograficznego zestarzenia mieszkańców wsi. W około 15% serbskich wsi właścicielami gospodarstw są osoby w wieku powyżej 50 lat, a w 7,5 % wsi w wieku powyżej 60 lat. Z powodu znacznego rozdrobnienia gospodarstw rolnych oraz zaawansowanego wieku ich właścicieli 20% serbskich wsi ulec może likwidacji w ciągu najbliższych 15 lat.

W niektórych przypadkach (Łotwa, Estonia) część beneficjentów restytucji stanowiły osoby, które chciały szybko sprzedać swoje grunty, co doprowadziło do nadmiaru podaży nad popytem na ziemię i powstania dużych arealów odłogów. W Czechach i na Słowacji proces restytucji nie stwarza dużych problemów, ponieważ liczna grupa właścicieli bezpośrednio po nabyciu praw własności gruntów oddała je w dzierżawę spółdzielniom rolniczym, bądź spółkom o różnym statusie prawnym. Dlatego szachownica gruntów w Czechach i na Słowacji nie różni się istotnie od jej obrazu sprzed okresu reform. W Czechach i na Słowacji uważa się zresztą, że obywatele tych państw nigdy nie utracili praw własności do swoich nieruchomości, a jedynie prawa te zostały zawieszane na okres upaństwowienia i kolektywizacji rolnictwa.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukaza się:

1. Rynek ryb (8) • grudzień 2007,
2. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (33) • marzec 2008,
3. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (27) • kwiecień 2008,
4. Rynek pasz (23) • kwiecień 2008,
5. Rynek mleka (34) • kwiecień 2008,
6. Rynek drobiu i jaj (33) • maj 2008,
7. Rynek ziemniaka (33) • maj 2008,
8. Rynek mięsa (34) • maj 2008,
9. Rynek cukru (33) • czerwiec 2008,
10. Rynek zbóż (34) • czerwiec 2008,
11. Rynek rzepaku (33) • czerwiec 2008,
12. Rynek owoców i warzyw (32) • czerwiec 2008,
13. Rynek ziemi rolniczej (11) • grudzień 2008,
14. Popyt na żywność (9) • grudzień 2008.

Prenumerata Analizy (1 zeszyt) w 2007 roku wynosi 20 zł.

Zamówienia z podaniem tytułu i ilości egzemplarzy prosimy kierować do Działu Wydawnictw Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowego Instytutu Badawczego, ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. 984, 00-950 Warszawa. Tel.: (0-prefiks·22) 50-54-685, faks: 50-54-636
e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>
