

MINISTERSTWO ROLNICTWA
i ROZWOJU WSI



INSTYTUT
EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI
ŻYWNOŚCIOWEJ

AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNEJ
SKARBU PAŃSTWA

NR
4

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**RAPORTY
RYNKOWE**



LIPIEC 2001

Spis treści

REASUMPCJA

- I. Uwarunkowania makroekonomiczne
- II. Ogólne tendencje i uwarunkowania rozwoju obrotu ziemią rolniczą w Polsce – *A. Alińska*
- III. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych
 - 3.1. Obrót ziemią rolniczą między rolnikami – *A. Alińska*
 - 3.2. Sprzedaż prowadzona przez AWRSP – *A. Kołodziej*
 - 3.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią rolniczą – *A. Alińska*
- IV. Ceny ziemi rolniczej
 - 4.1. Ceny ziemi na rynku międzysąsiedzkim – *A. Alińska*
 - 4.2. Ceny ziemi w transakcjach sprzedaży AWRSP – *A. Kołodziej*
- V. Dzierżawa gruntów rolniczych
 - 5.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – *A. Szemberg*
 - 5.2. Dzierżawy gruntów z Zasobu WRSP – *A. Kołodziej*
 - 5.3. Czynsze dzierżawne na rynku międzysąsiedzkim – *A. Szemberg*
 - 5.4. Czynsze dzierżawne za grunty z Zasobu WRSP – *A. Kołodziej*
- VI. Nabywanie ziemi rolniczej przez cudzoziemców – *A. Alińska*

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

Raport przygotowano w Instytucie Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
Świętokrzyska 20, 00-950 Warszawa
pod kierunkiem dr Agnieszki Alińskiej

AUTORZY:

dr Agnieszka Alińska

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0 22) 826-50-31 wew. 774

prof. dr hab. Anna Szemberg

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0 22) 826-50-31 wew. 531

dr Andrzej Kołodziej

- Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa •
Tel.: (0 22) 635-53-93 wew. 514

Raport zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 03.07.2001 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Marian Brzóska (sekretarz), Tadeusz Chrościcki, Eugeniusz Gorzelak, Teresa Jabłońska-Urbaniak, Wojciech Józwiak,
Ryszard Kreft, Ewa Król-Pol, Jan Małkowski, Krzysztof Materko, Bożena Nowicka, Roman Urban, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejny raport wydany będzie w lipcu 2002 r.

W serii Raporty Rynkowe w najbliższym czasie ukaza się:

1. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa /20/ • październik 2001,
2. Rynek pasz /10/ • październik 2001,
3. Rynek mięsa /21/ • październik 2001,
4. Rynek mleka /21/ • październik 2001,
5. Rynek drobiu i jaj /20/ • październik 2001,
6. Rynek zbóż /21/ • listopad 2001,
7. Rynek ziemniaka /20/ • listopad 2001,
8. Rynek rzepaku /20/ • listopad 2001,
9. Rynek owoców i warzyw /19/ • listopad 2001,
10. Rynek cukru /20/ • grudzień 2001,
11. Popyt na żywność /2/ • grudzień 2001,
12. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi /14/ • grudzień 2001,
13. Rynek ziemi rolniczej /5/ • lipiec 2002.

REASUMPCJA

Rynek ziemi rolniczej w Polsce od kilku lat charakteryzuje się tendencją do stagnacji. Stan ten odnosi się zarówno do transakcji handlowych (kupna-sprzedaży), jak i dzierżawy gruntów rolniczych.

W roku 2000 około 2,1 % ogółu gospodarstw w Polsce dokonało transakcji kupna – sprzedaży gruntów rolniczych, w tym udział zawartych umów między rolnikami stanowił około 85% wszystkich transakcji, a pozostałe 15% to obrót między rolnikami a osobami prawnymi. Ogólna powierzchnia gruntów stanowiąca przedmiot obrotu wynosiła około 221 tys. ha a średnia powierzchnia gruntów przypadających na jedną transakcję w obrocie między rolnikami wynosiła około 3,8 ha, natomiast między rolnikami a osobami prawnymi blisko 20 ha.

Według stanu na koniec 2000 roku w Zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP) znajdowało się 3,5 mln ha gruntów, co oznacza, że trwale rozdysponowano dotychczas 1,2 mln ha gruntów skarbowych, a więc 1/3 przyjętego areалу. Główną formą trwałego rozdysponowania ziemi rolniczej przez AWRSP jest sprzedaż, która w 2000 roku osiągnęła rozmiary ponad 113,6 tys. ha i była to powierzchnia identyczna jak w roku poprzednim. Większość zawartych dotychczas umów sprzedaży (98,8%) to umowy na nieruchomości do 100 ha powierzchni. Jednak aż 48% areálu, AWRSP sprzedała w 1,3 tys. transakcji obejmujących nieruchomości o powierzchni 100 ha i więcej. Od kilku lat obserwuje się systematyczny wzrost powierzchni gruntów przypadających na jedną transakcję.

W roku 2000 średnie ceny ziemi na rynku międzysąsiedzkim wynosiły 4786 zł za 1 ha i w ujęciu realnym w stosunku do roku poprzedniego pozostały na nie zmienionym poziomie. W analizowanym okresie, podobnie jak w latach poprzednich, występowa-

ło dość silne zróżnicowanie cen ziemi rolniczej w zależności od położenia gruntów, klasy bonitacyjnej oraz rodzaju prowadzonych upraw.

Podobne tendencje zróżnicowania cen występowały w transakcjach sprzedaży gruntów realizowanych przez AWRSP. Ubiegłoroczna przeciętna cena uzyskiwana za grunty rolnicze AWRSP wynosiła 3554 zł/ha i była nieco niższa od przeciętnej ceny z roku 1999 (3 684 zł/ha), ale wyższa od przeciętnej ceny z roku 1998 (3 048 zł/ha). Wyższe przeciętne ceny osiągały grunty o mniejszym areale. Za 1 ha gruntów w przedziale do 1 ha (6,4 tys. zł/ha) cena była przeszło dwukrotnie wyższa niż cena 1 ha nieruchomości z przedziału powyżej 100 ha (3,1 tys. zł/ha).

Istotnym elementem na rynku ziemi rolniczej w aspekcie jej obrotu jest dzierżawa gruntów. W 2000 roku z Zasobu WRSP wydzierżawiono 174,6 tys. ha i była to powierzchnia identyczna jak w roku 1999. W celu wydzierżawienia tych gruntów zawarto 12,1 tys. umów. Przeciętna powierzchnia gruntów rolniczych, która przypadała na jedną umowę wynosiła 14,4 ha i zwiększyła się w porównaniu z rokiem poprzednim średnio o 3,5 ha.

W tym samym okresie na rynku prywatnym zaobserwowano także istotny wzrost powierzchni gruntów wydzierżawianych w ramach jednej transakcji (średnio o 1,4 ha) i wynosił średnio 5,9 ha. Wzrosła także ogólna powierzchnia wydzierżawianych gruntów w obrocie prywatnym z 330 tys. ha w roku 1999 do 360 tys. ha w roku 2000. Wartość czynszów dzierżawnych pozostaje od kilku lat na nie zmienionym poziomie i wynosi około 2 dt pszenicy za 1 ha gruntów. Jednocześnie w 2000 roku odnotowano pogłębienie zarysowującej się od kilku lat tendencji spadku udziału umów dzierżaw, których jedyną ceną jest opłata równowartości podatku rolnego.

Rok 2000 był okresem spadku zainteresowania zakupem ziemi rolniczej przez cudzoziemców. Do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wpłynęło 202 wnioski o wyrażenie zgody na sprzedaż ziemi rolniczej o ogólnej powierzchni 697,3 ha. Liczba wniosków zmniejszyła się w porównaniu z rokiem 1999 o 11%, przy jednoczesnym obniżeniu się areálu gruntów wnioskowanych do zakupu o 13%. Wynika to stąd, że nadesłane wnioski o wyrażenie zgody dotyczyły również powierzchni niewielkich. Średnia powierzchnia gruntów, na jedno wydane zezwolenie w roku 2000 wynosiło 1,49 ha i było znacznie mniejsze niż w latach poprzednich. W 2000 roku do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi (MRiRW) wpłynęło 47 wniosków cudzoziemców (osoby fizyczne i prawne) o wyrażenie zgody na nabycie akcji lub udziałów w spółkach, które były właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 805,07 ha. Podobnie jak przy zakupie nieruchomości rolnych powierzchnia wnioskowanych gruntów w porównaniu z rokiem 1999 uległa znacznemu ograniczeniu i stanowiła zaledwie 16,8%.

W najbliższych latach należy jednak spodziewać się wzrostu rozmiarów obrotu ziemią rolniczą w Polsce i to zarówno na rynku prywatnym (transakcje między rolnikami), jak i wzrostu sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP. Wśród czynników determinujących poprawę skali obrotu ziemią zarówno po stronie popytu, jak i podaży wskazać należy:

- możliwości poprawy koniunktury w rolnictwie i wynikający z tego wzrost dochodów rolniczych,
- dążenie do konsolidacji gruntów,
- zmiany struktury społecznej mieszkańców wsi (wiek, źródło dochodów itp.)
- przystąpienie Polski do UE.

SUMMARY

Polish market of agricultural land has been featured with stagnation since few years. Such situation concerns land sale transactions as well as rents.

About 2,1% of total number of farms in Poland conducted land sales/purchases in the year 2000. The share of transactions settled between farmers totalled 85%. Remaining 15% was settled between farmers and legal persons. Total area of traded land amounted to about 221 thousand ha with an average plot size per transaction of approx. 3,8 ha in deals conducted between farmers and almost 20 ha in case of deals conducted between farmers and legal persons.

The Reserve of the Agency of Agricultural Property of the State Treasury (RAAPST) concerned 3,5 mill ha as of the end of the year 2000. Thus 1,2 mill ha of the land belonging to the RAAPST has so far been allocated for permanent disposal, i. e. 1/3 of the overtaken area. Sale is the main form of permanent disposal of land belonging to the AAPST. Land sales out the resources of the AAPST in the year 2000 reminded unchanged from the previous year and concerned 113,6 thousand ha. The sale contracts settled so far concerned out of AAPST mostly agricultural immobilities not exceeding 100 ha (98,8%). However, the sales of land plots exceeding 100 ha out of AAPST contributed to 48% of total AAPST land sales and was settled in 1,3 thousand contracts. Average size of land per a single contract has been systematically growing for the last few years.

The prices of land in the sales conducted between neighbours in the year 2000 amounted to 4786 PLN per 1 ha, i. e. reminded unchanged in real terms as compared to the previous year. The prices of land traded in the concerned period varied according to the location, quality grade and the type of crops.

Similar tendencies to vary concerned the contracts settled by the AAPST. In this case, land prices in the year 2000 averaged 3554 PLN/ha and were slightly down from the proceeding year (3684 PLN/ha) but higher than recorded in 1998 (3048 PLN/ha). The highest prices concerned small land plots. Average price of 1 ha of a plot up to 1 ha (6400 PLN) almost doubled the price paid for 1 ha of land plots exceeding 100 ha (3100 PLN).

Land rent was also a crucial form of land disposal in general. In the year 2000 it concerned 174,6 ha unchanged from 1999) and was dealt on the basis of 12,1 thousand contracts. Therefore, the average size of a single rent contract totalled 14,4 ha and was up by 3,5 ha as compared to the previous year.

Simultaneously average size of farmer-to-farmer rent contracts remarkably increased (in average by 1,4 ha to 5,9 ha). Total area of land rented between farmers increase from 330 thousand ha in 1999 to 360 thousand ha in the year 2000. The value of rent reminds at the same level (equal to the value of 2 dt of wheat) since few years. The tendency to in-

crease the scope of renting just for the payment of agricultural land tax has weakened.

The interest of foreigners in buying land in Poland declined in the year 2000. The Ministry of Agriculture and Rural Development (MARD) considered 202 applications for the permission to purchase 697,3 ha of agricultural land by foreigners. The number of applications declined by 11% as compared to 1999, while the size of land to be purchased by foreigners declined by 13%. Therefore, a single application concerned the area of 1,49 ha, i. e. significantly less than previously. The MARD also considered 47 applications concerning the permission for the purchase of shares in the enterprises owing agricultural properties with an area of 805,07 ha. In addition, in this case the average size of a contract significantly declined to 16,8% of the average size of a contract settled in 1999.

However, scope of trade in agricultural land is forecast to increase in the next few years as well in case of private market (deals between farmers) as in case of sales of the land out of AAPST. The following factors will support the forecast:

- improvement in the overall situation of agriculture and thus increase in agricultural incomes,
- consolidation of agricultural land plots,
- changes in social structure of rural people (age, source of income, etc.)
- Polish accession to the EU.