

MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNEJ
SKARBU PAŃSTWA



INSTYTUT
EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOSCIOWEJ

NR
5

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**ANALIZY
RYNKOWE**



PAŹDZIERNIK 2002

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 – *A. Kołodziej*
- IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH
 - 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami – *A. Sikorska*
 - 4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu AWRSP – *A. Kołodziej*
 - 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 – *A. Kołodziej*
- VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH
 - 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – *A. Sikorska*
 - 6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
 - 6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
- VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM – *A. Sikorska*
 - 7.1. Podstawy prawne
 - 7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej
 - 7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne
 - 7.4. Ziemia rolnicza w rejestrach nieruchomości, udziałów oraz akcji nabywanych lub przejętych przez cudzoziemców
- VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ WOBEC INTEGRACJI Z UNIĄ EUROPEJSKĄ – *A. Sikorska*

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

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

AUTORZY:

prof. dr hab. Alina Sikorska

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0·prefiks·22) 826-50-31 wew. 495

dr Andrzej Kołodziej

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

mgr inż. Bogdan Buks

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0·prefiks·22) 826-50-31 wew. 545

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 4.10.2002 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Jan Małkowski, Krzysztof Materko, Bożena Nowicka, Roman Urban (wiceprzewodniczący),
Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie w październiku 2003 r.

Po okresie kilkuletniej stagnacji w 2001 roku na rynku ziemi rolniczej nastąpiło pewne ożywienie. Wyrazem tego było przede wszystkim powiększenie sprzedaży ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a także wzrost cen ziemi (w ujęciu nominalnym i realnym) w obrocie międzysąsiedzkim.

W 2001 roku sprzedano z Zasobu 138 tys. ha ziemi rolniczej, co stanowiło o 21% więcej niż w roku poprzednim. Łącznie do 31 grudnia 2001 sprzedane zostało prawie 23% ogólnego obszaru ziemi jaka znalazła się w dyspozycji Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa od momentu powstania tej instytucji. Z liczby 3,3 mln ha gruntów jakie znajdowały się w Zasobie AWRSP pod koniec 2001 roku około 75% było użytkowanych w formie dzierżaw.

Grunty rolne Skarbu Państwa miały wpływ na poprawę struktury agrarnej głównie w pierwszych latach działalności Agencji. Choć są one stale obecne na rynku ziemi rolniczej, to ich trwałe rozdysponowanie jest utrudnione zarówno z powodu nierównomierności w ich przestrzennym rozmieszczeniu (80% jest położonych na północy i zachodzie) jak i ze względu na charakter tych nieruchomości (duże wydzielone obiekty z budynkami). W 2001 roku większość, bo aż 98%, umów sprzedaży dotyczyło gruntów o powierzchni do 100 ha, lecz w przeliczeniu na areal obejmowały one tylko 53% ogólnej liczby upłynionych hektarów.

Wielkość i położenie gruntów Zasobu przyczyniały się do utrwalania różnic w cenie ziemi rolnej w porównaniu ze sprzedażą w obrocie sąsiedzkim. Duże nieruchomości uzyskują zazwyczaj niższą cenę w przeliczeniu na jednostkę powierzchni niż małe obiekty. Ponadto o cenach ziem Zasobu decydowały w istotnym stopniu uwarunkowania popytowe, a o cenach w obrocie międzysąsiedzkim przesądzały zazwyczaj czynniki podażowe. W konsekwencji ceny ziemi w obrocie pomiędzy rolnikami były średnio o 54% wyższe niż grunty rolne Skarbu Państwa. Ta rozbieżność była większa niż w latach wcześniejszych, bowiem pomiędzy rokiem 2000 a 2001 ziemie AWRSP potaniały o 4,8%, natomiast w obrocie

sąsiedzkim wzrosły o 8,6% (w ujęciu nominalnym).

Odwrotna sytuacja niż w przypadku ceny zakupu ziemi zaznaczyła się w stosunku do liczby zawieranych umów. W 2001 roku liczba transakcji sprzedaży gruntów Zasobu powiększyła się o 19%, natomiast w obrocie prywatnym odnotowano spadek ich liczby o 6%.

Sprzecznosc pomiędzy opisanym zjawiskami jest tylko pozorna. W obu przypadkach potwierdzają one tezę o zaobserwowaniu pewnego ożywienia na rynku ziemi rolniczej. Wobec utrzymującej się stagnacji gospodarczej i dekonunktury w rolnictwie należy uznać, że na taką sytuację wpłynęły przede wszystkim uwarunkowania natury politycznej, a zwłaszcza negocjacje o zasadach sprzedaży ziemi cudzoziemcom w momencie integracji z EU. Można przypuszczać, że związane z tym przewidywania o wzroście cen ziemi (są one w Polsce kilkakrotnie niższe niż w UE), spowodowały, że część jej potencjalnych nabywców przyspieszyła decyzje o zakupie gruntów. Zgodnie z takim rozumowaniem największym zainteresowaniem cieszyły się wystawiane na sprzedaż nieruchomości rolne WRSP o stosunkowo niskich cenach. Z kolei potencjalni nabywcy gruntów w obrocie międzysąsiedzkim byli uzależnieni od znalezienia partnera transakcji, który zazwyczaj narzucał warunki umowy.

Zmiany pozostałych form obrotu ziemią rolniczą w okresie 2001 roku były mniej spektakularne i w zasadzie ograniczyły się do niewielkiego spadku zainteresowania dzierżawami oraz nieznacznego zmniejszenia liczby umów notarialnych związanych z przejmowaniem własności rolnych w obrocie nierynkowym (rodzinnym).

W 2001 roku na rynku ziemi rolniczej niezmiennie utrzymywały się duże różnice przestrzenne w sytuacji popytowo – podażowej. Były one powiązane z regionalnym odmiennosciami ukształtowanych historycznie struktur rolniczych, czego wyrazem był przede wszystkim fakt, że stosunkowo najatrakcyjniejsze rynkowo grunty (tj. osiągające najwyższe ceny) były położone na obszarze województwa małego

polskiego, a więc na terenach od lat wyróżniających się największym rozdrobnieniem agrarnym. W 2001 roku cena jednego hektara ziemi rolnej była tam o 49% wyższa niż średnio w kraju i aż o 144% wyższa niż w województwie lubuskim charakteryzującym się najtańszymi gruntami.

W roku 2001, zainteresowanie cudzoziemców zakupem gruntów rolnych było tylko nieco niższe niż w 2000 roku (spadek o 3%). Zdecydowanie silniej tendencja spadkowa zaznaczyła się w odniesieniu do starań obywateli innych państw w nabywaniu akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, przy czym skala tego zjawiska zawsze była niewielka. Ogółem w 2001 roku w rejestrach MSWiA dokonano 1667 zapisów o zakupie przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych, przy czym tylko w 121 przypadkach miały one rolniczy charakter, a ich łączna powierzchnia wynosiła 112 ha. Podobnie jak i w latach poprzednich cudzoziemcy zazwyczaj starali się o kupno nieruchomości rolnych położonych na terenach wyróżniających się pod względem stopnia zagospodarowania terenu oraz atrakcyjnie umiejscowionych w odniesieniu do ośrodków generujących rozwój społeczno-ekonomiczny (chodzi głównie o województwa południowo-zachodnie i centralne).

Należy przypuszczać, że tendencje zaobserwowane w 2001 roku uległy pewnemu nasileniu w 2002 i utrzymać się one będą aż do momentu przystąpienia Polski do struktur UE. Dotyczy to zwłaszcza zakupu ziemi i jej podrożenia w prywatnym obrocie. Ponadto można się spodziewać, że na przyszłą sytuację na rynku ziemi rolniczej oddziaływać będą zgłaszane przez różne środowiska projekty związane z przygotowaniem nowej ustawy o zasadach obrotu ziemią rolniczą w Polsce. Przejściowo wpłyną one zapewne na zwiększenie zainteresowania zakupem niewielkich powierzchni gruntów oraz na ożywienie nierynkowego (rodzinnego) obrotu ziemią, bowiem propozycje wprowadzenia ograniczeń obszarowych, podobnie jak i wymogu wykształcenia rolniczego przyczyniać się będą do utrudnień głównie w tych segmentach rynku ziemi.

SUMMARY

Polish market of agricultural land has been featured with stagnation since few years but now number of land sale and rent transactions is rising. Such situation is a result of increase in land sales from The Reserve of the Agency of Agricultural Property of the State Treasury (RAAPST) and higher prices (in nominal and actual value) recorded in transactions conducted between farmers.

The sales of agricultural land belonging to RAAPST reached the level of 138 thousands of hectare in 2001, it was 21% more than in the previous year. To the end of 2001, 23% of all land belonging to RAAPST was sold. From the rest of land (3.3 mill ha) present in RAAPST resources, about 75% was rented.

During the first years of Agency of Agricultural Property activity agricultural land owned by the State was the main reason of improvement in agrarian structure. Now this land is still present on the market, but most of it (about 80%) is situated in the North and West of Poland) and the specific characteristic of this areas (large plots together with buildings) having influence on serious difficulties to dispose this land. In the year 2001 most of sales transactions – 98% concerned areas below 100ha, but their share in total sales in hectares reached only 53%.

The size and location of RAAPST's agricultural land are the main reason of differences in its prices in comparison with prices of transactions in farmer-to-farmer sales. The price per ha is usually lower if we consider large plots with small objects. Moreover the price of land belonging to RAAPST in many cases is a matter of the demand, opposite to farmer-to-farmer transactions where the price is a matter of supply. That is the reason why prices of land in farmer-to-farmer sales/purchase are higher by 54% than prices of land owned by the

State. This difference was higher in the previous years, therefore the average price of land belonging to RAAPST between year 2000 and 2001 was lower by 4,8% in comparison with farmer-to-farmer transactions (increase in price by 8,6%, in nominal value).

Opposite situation took place when we consider the number of transactions conducted. In year 2001 the number of RAAPST's land sales transactions rose by 19%, although in case of deals between farmers the 6% decrease was observed. The contradiction is only seeming. These two facts confirms that there is no more stagnation on the market of agricultural land. There is a stagnation in the Polish economy and recession in agriculture, so the situation in the agricultural land market seems to be the effect of political situation, especially the negotiations, considering the rules of purchasing Polish land by foreigner after the Poland accession to EU. It is very likely that expected increase in prices of land (nowadays they are several times lower in Poland than in EU) caused, that some potential buyers speeded up their buying land decisions. According to this way of reasoning, the highest demand was observed for relatively cheaper land belonging to RAAPST. On the other hand potential buyers in transactions conducted between farmers were conditioned to finding potential seller, which had stronger position during negotiations.

The changes in other forms of agricultural land transactions in year 2001 was not so spectacular and were limited to slight decrease in renting agricultural land and reduction in number of notarial contracts regarding taking over land within family.

In year 2001, there were still large differences in demand-supply situation, considering the location of the land. They were the result of differen-

ces in historic regional structure, it means that the most attractive land was located in the Małopolska region, where the average size of farm is the lowest in the country. In year 2001 the price of one hectare of agricultural land was higher by 49% in this area then in the rest of Poland and it was higher by 144% than in Lubuskie voivodship, which is characterised by the cheapest land.

The interest of foreigners in buying land in Poland declined in the year 2001 and was slightly lower than in previous year (decrease by 3%). The number of applications considering the permission for the purchase of shares in the enterprises owing agricultural properties declined sharply. During year 2001 the total number of purchase transactions conducted by foreigners recorded by Ministry of Internal Affairs and Administration was 1667, but only 121 cases considered agricultural land and their total area was 112 ha. Similarly to the previous years foreigners were interested in buying land in well-developed and attractive regions, promising for the future social-economic development (mainly in the south-west and central voivodships).

It is very likely to admit that tendencies observed in year 2001 were intensified in year 2002 and will be stable till the moment of Poland's accession to EU. It means especially the purchasing of land and the rise of its prices in the private turnover. Moreover it is expected that the future situation on the land market will be shaped by projects prepared by different groups of interests, regarding new law on agricultural land transactions rules in Poland. The short time effect of this activities will be increase in the purchase/sales of small plots and intensification of family land transactions. The main reasons of this situation are: proposed area restrictions and the agricultural education requirement for land owners.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Rynek drobiu i jaj /22/ • październik 2002,
2. Rynek mleka /23/ • październik 2002,
3. Rynek zbóż /23/ • listopad 2002,
4. Rynek ziemniaka /22/ • listopad 2002,
5. Rynek rzepaku /22/ • listopad 2002,
6. Rynek owoców i warzyw /21/ • listopad 2002,
7. Rynek cukru /22/ • grudzień 2002,
8. Popyt na żywność /3/ • grudzień 2002,
9. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi /16/ • grudzień 2002,
10. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa /23/ • kwiecień 2003,
11. Rynek pasz /13/ • kwiecień 2003,
12. Rynek mięsa /24/ • maj 2003,
13. Rynek ziemi rolniczej /6/ • październik 2003.

Prenumerata Analizy (1 zeszyt) w 2002 roku wynosi 17 zł.
Zamówienia z podaniem tytułu i ilości egzemplarzy prosimy kierować do
Działu Wydawnictw Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. 984, 00-950 Warszawa. Tel. (0-prefiks-22) 826 50 31 wew. 685, faks 827 19 60
e-mail: ierigz@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>
