



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA  
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ  
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA  
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR  
11

# RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979



**ANALIZY  
RYNKOWE**



**GRUDZIEŃ 2008**

**Rasumpcja**

**I. Uwarunkowania makroekonomiczne**

**II. Aktualne uwarunkowania obrotu ziemią rolniczą w Polsce – Alina Sikorska**

- 2.1. Uwarunkowania prawne
- 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne
- 2.3. Uwarunkowania społeczne

**III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski**

**IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych**

- 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami – Alina Sikorska
- 4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski
- 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią – Alina Sikorska

**V. Ceny ziemi rolniczej**

- 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim – Alina Sikorska
- 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski

**VI. Dzierżawa gruntów rolnych**

- 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – Alina Sikorska
- 6.2. Czynniki dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkim – Alina Sikorska
- 6.3. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski
- 6.4. Czynniki dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski

**VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom – Tomasz Ciodyk, Tomasz Zagórski**

- 7.1. Podstawy prawne
- 7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej
- 7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne
- 7.4. Ziemia rolnicza w rejestrach nieruchomości, udziałów oraz akcji nabywanych lub przejętych przez cudzoziemców

**VIII. Aktualne problemy rynku ziemi rolniczej w państwach europejskich – Andrzej Zadura**

---

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

---

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

AUTORZY:

**prof. dr hab. Alina Sikorska**

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •
- IERiGŻ-PIB •

**mgr Tomasz Ciodyk**

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
- Tel.: (022) 635-80-09 wew. 406

Tel.: (022) 50 54 518

**mgr inż. Tomasz Zagórski**

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
- Tel.: (022) 635-80-09 wew. 408

**dr Andrzej Zadura**

- Agencja Nieruchomości Rolnych •
- Tel.: (022) 860-65-46

**mgr inż. Bogdan Buks**

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej •
- IERiGŻ-PIB •
- Tel.: (022) 50 54 545

---

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 13.11.2008 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:  
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Jan Małkowski, Bożena Nowicka, Iwona Szczepaniak,  
Roman Urban (wiceprzewodniczący), Zdzisława Wiśniowska-Antonik, Maria Zwolińska (przewodnicząca).  
Kolejna analiza wydana będzie w grudniu 2009 r.

---

Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 6 w temacie  
„Zróznicowanie 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

Tendencje na rynku ziemi rolniczej w 2007 roku wskazywały na nasilenie procesów zaznaczających się już w roku 2006. Dotyczyło to zarówno wzrostu cen ziemi jak i stopniowego ożywienia w jej rynkowym obrocie. Koniunktura w rolnictwie oraz korzyści z tytułu prowadzonej polityki rolnej (przede wszystkim dopłaty ustanowione według wielkości obszaru gruntów) przyczyniały się do powiększania popytu na ziemię, bowiem coraz więcej rolników stać było na jej zakup. Równocześnie wzrost zarobków w działach nierolniczych oraz względna stabilizacja na rynku pracy sprzyjały podejmowaniu decyzji o zbyciu części gruntów przez rodziny utrzymujące się głównie z nierolniczych źródeł dochodu. Tym samym należy uznać, że procesy zachodzące na rynku ziemi rolniczej wskazywały na zarysowującą się tendencję do racjonalizacji rolniczych struktur. Niemniej ich zasięg ciągle był zbyt skromny by istotnie zmniejszyć liczbę indywidualnych gospodarstw rolnych.

Zakładając, że w najbliższych latach nie zajdą zasadnicze zmiany w polityce rolnej należy przewidywać, że w dalszym ciągu będzie utrzymywał się znaczący popyt na ziemię ze strony rolników pragnących rozszerzyć skalę produkcji i wzmocnić ekonomiczną siłę swoich gospodarstw. Tego popytu nie będzie w stanie zrównoważyć areał gruntów wystawianych do sprzedaży przez właścicieli gospodarstw utrzymujących się głównie ze źródeł nierolniczych. W dalszym ciągu będą oni zainteresowani posiadaniem małego obszaru gospodarstwa z produkcją głównie na własny użytek. Taki status, stwarzający gwarancje pewnego zabezpieczenia bytu w przy-

padku utraty lub obniżenia innych źródeł dochodu dla wielu wiejskich rodzin niezmiennie będzie bardzo atrakcyjny.

Na ograniczenia podażowe w obrocie ziemią rolniczą wpływać będą również zmniejszające się zasoby gruntów należących do Skarbu Państwa. Transakcje kupna-sprzedaży w tym segmencie rynku ziemi w części obejmować będą wykup ziemi przez wcześniejszych dzierżawców, co w efekcie nie będzie istotnie oddziaływać na przemiany w strukturze agrarnej. Opisane uwarunkowania sprzyjać zatem będą tendencjom do utrzymywania się wysokiego tempa wzrostu cen ziemi rolniczej.

W 2007 ogólna liczba aktów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży ziemi wyniosła 95,6 tys. i była o 14% większa niż w roku poprzednim. Ożywienie w obrocie gruntami rolnymi wystąpiło w obu segmentach rynku ziemi, tj. zarówno w obrocie międzysąsiedzkiem jak i w transakcjach z udziałem osób prawnych (głównie Agencji Nieruchomości Rolnych). W odniesieniu do 2006 roku liczba transakcji zawieranych w 2007 roku na rynku prywatnym powiększyła się o 15%, a z udziałem Skarbu Państwa bądź Samorządu Terytorialnego o 8% (poprzednio było to 11 i 5%).

W odniesieniu do 4,7 mln ha, jakie ogółem zostały przejęte do Zasobu, w 2007 roku poziom trwałego zagospodarowania gruntów przekroczył 50%. Prywatyzacja ziemi Zasobu opierała się głównie na sprzedaży, którą zostało objęte 1,8 mln ha, tj. blisko trzy czwarte trwale rozdysponowanej powierzchni.

W 2007 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnych sprzedanych na 1 umowę kształtowała się na poziomie 8,0 ha, w porównaniu z 8,6 ha w 2006 r. W ostatnim roku nastąpił, więc spadek przeciętnej powierzchni, co oznacza, że ANR oferowała do sprzedaży więcej nieruchomości mniejszych obszarowo. Transakcji powyżej 100 ha, było w 2007 r. zaledwie 81, ale dotyczyły one ponad 19,4 tys. ha, czyli stanowiły 19% wielkości całej sprzedanej powierzchni.

Oprócz sprzedaży ziemi równie ważną formą rozdysponowania gruntów przez ANR jest dzierżawa. W 2007 roku łącznie w dzierżawie było 1,8 mln ha gruntów, z czego nowe transakcje obejmowały blisko 40 tys. ha. W ostatnich latach skala dzierżaw stale malała zarówno ze względu na preferowanie sprzedaży ziemi jak i kurczenie się gruntów pozostających do rozdysponowania. Z szacunków Agencji wynika, że 18% umów dzierżawy dotyczących nieruchomości o obszarze powyżej 100 ha wygasa w latach 2008-2010. Nawet przyjmując, że większość z tych gruntów zasili rynek ziemi i będzie głównie przeznaczona na sprzedaż, to i tak nie zaspokoi to istniejącego popytu na nieruchomości rolne.

W tej sytuacji należy przewidywać, że ceny gruntów rolniczych w dalszym ciągu będą rosły. Trend ten bardzo silnie zaznaczył się już w pierwszym roku po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, kiedy średnie ceny nieruchomości rolnych wzrosły o 24,3%. Pomiędzy 2005, a 2006 rokiem nastąpił dalszy wzrost cen o 12,7%. Na tym tle rekordowy był rok 2007, kiedy ceny w stosunku do roku poprzedniego

wzrosły aż o 31%. Podobnie wysoki wzrost cen ziemi odnotowano także w I półroczu 2008 roku.

Wzrost cen dotyczył wszystkich gruntów, przy czym stosunkowo najbardziej, podobnie jak i w latach poprzednich, podrożały grunty o niskiej klasie bonitacyjnej (aż o 33%, gdy w grupie najlepszych o 26,4%). Nie zmienia to faktu, że dystans między wartością rynkową ziemi dobrej klasy i niskiej jakościowo w dalszym ciągu był znaczący i średnio grunty o wysokiej jakości (I i II klasie bonitacji) były o 66% droższe niż ziemie słabe (V i VI klasy).

W 2007 roku, analogicznie jak i w latach wcześniejszych, rynek ziemi rolniczej był zróżnicowany regionalnie. Stosunkowo najwięcej transakcji zawierano na obszarach, gdzie podaż gruntów rolnych przeznaczonych do upływnienia była wspomagana działalnością Agencji Nieruchomości Rolnych. W opisywanym okresie ogółem średnio na 1000 gospodarstw indywidualnych przypadało 55 transakcji kupna-sprzedaży ziemi, z czego 44 stanowiły transakcje zawierane pomiędzy rolnikami, a 11 było realizowanych z udziałem osób prawnych.

Najwięcej zmian w grupie właścicieli gruntów odnotowano w województwach: zachodniopomorskim i pomorskim. Na tych terenach zawarto odpowiednio 103 i 94 umowy na 1000 gospodarstw, czyli średnio dotyczyło to co dziesiątego gospodarstwa i był to wzrost o 20% w stosunku do roku poprzedniego. Najsłabszym obrotem natomiast cechowały się województwa: śląskie, podkarpackie i podlaskie. W tych częściach kraju średnio było to około 30 umów na 1000 gospodarstw, czyli takie transakcje wypadały rzadziej niż na co 30 gospodarstwo. Na wymienionych terenach obrót ziemią w 2007 roku był o 15% większy niż w stosunku do roku 2006, co oznacza, że terytorialne różnice w natężeniu tego zjawiska uległy dalszemu pogłębieniu.

Także ceny ziemi były zróżnicowane w ujęciu regionalnym. Trzeba jedna podkreślić, że w związku z faktem, iż stosunkowo najszybciej rosła rynkowa wartość ziem najtańszych, w konsekwencji rozpiętości w tym zakresie nieco osłabły.

Niezmiennie najwyżej ceniono ziemię w województwie wielkopolskim, w którym jej średnia wartość kształtowała się na poziomie 16 tys. zł za 1 ha gruntów rolnych, najniżej natomiast w województwach podkarpackim i lubuskim, gdzie cena ziemi była ponad trzykrotnie niższa.

Nierównowaga popytowo-podażowa na lokalnych rynkach nieruchomości rolnych uwidoczniła się także w odniesieniu do cen czynszów dzierżawnych. Znalazło to wyraz także w przetargach organizowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych, bowiem na obszarach wyróżniających się małą podażą gruntów rolnicy zainteresowani najmem sami licytowali coraz wyższe stawki czynszów.

W 2007 roku, w odróżnieniu od ożywienia w rynkowym obrocie ziemią rolniczą, odnotowano osłabienie częstości zmian we własności gruntów na zasadach nierynkowych (głównie dotyczy to tzw. obrotu rodzinnego). W badanym okresie takie sytuacje średnio dotyczyły 37 jednostek na 1000 gospodarstw i najczęściej wiązały się ze zmianą międzypokoleniową w kierowaniu gospodarstwem rolnym.

Odrębny segment na rynku ziemi dotyczy sprzedaży ziemi cudzoziemcom. Od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej znowelizowano przepisy określające zasady obowiązujące przy zawieraniu takich transakcji i wprowadzono ułatwienia przy nabywaniu nieruchomości przez obywateli państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein). Pomimo iż część transakcji nie wymaga już zezwolenia (gdy obcokrajowcy dzier-

zawili ziemię i osobiście ją użytkowali przez okres 3 lub 7 lat w zależności od województwa) faktyczna liczba umów odnotowanych w rejestrze MSWiA świadczyła, że skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców nie była znacząca. W 2007 r. jej areal wynosił 346 ha, wobec 523 ha w 2006 roku.

W całym okresie 1990-2007 wydano cudzoziemcom 22 496 zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 44,4 tys. ha.

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2007 dotyczyły powierzchni 56,1 tys. ha.

Ogółem zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź udziałów i akcji, dotyczyły 0,3% ogólnej powierzchni.

Rok 2007 był kolejnym okresem, w którym utrzymywały się znaczące różnice w funkcjonowaniu rynków ziemi w poszczególnych państwach europejskich. W tym czasie w większości z 12 krajów, które przystąpiły do UE po 2004 roku wprowadzano głównie rozwiązania prawne mające na celu rejestrację nieruchomości rolnych, restytucję praw własności do gruntów oraz regulację zasad prywatnego obrotu tymi gruntami. Odmienności w skali zaawansowania tych procesów przyczyniały się do dużych różnic w wartości ziemi rolniczej pomiędzy poszczególnymi państwami. Nadmienić należy, że pomimo obserwowanego dynamicznego wzrostu cen ziemi rolniczej w Polsce, ciągle jest ona zdecydowanie tańsza niż nieruchomości rolne w tzw. „starych państwach UE”. Wśród jej nowych członków najwyższe ceny ziemi występują na Łotwie i w 2007 roku były one aż o 51% wyższe niż w Polsce. Potwierdza to tezę, że w najbliższych latach, ceny ziemi, tak w Polsce, jak i w pozostałych krajach Europy Środkowo-Wschodniej będą miały tendencję wzrastającą.

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

Tendencies in the agricultural land market in 2007 showed the intensification of processes, which could be observed already in 2006. This referred both to the increase in land prices and to the gradual animation of the market trade in agricultural land. The positive situation in agriculture and benefits of the current agricultural policy (mainly payments calculated by agricultural land area) contributed to the increase in the demand for land, since a growing number of farmers could afford it. At the same time, the increase in the income from non-agricultural activity and relatively stable situation on the labour market contributed to the decision regarding the sale of some land by families, for which non-agricultural activity constituted the main source of income. Therefore it should be noted that the processes occurring on the agricultural land market indicated a tendency to rationalise agricultural structures. Still, the range of this tendency remained too low to ensure a significant reduction in the number of individual agricultural holdings.

Assuming that in the coming years no vital changes occur in agricultural policy, it is to be expected that the significant demand for land on the part of farmers wishing to expand the scale of production and strengthen the economic potential of their farms will be retained. This demand will not be able to balance the area of land put on sale by the owners of farms, where the income is generated mainly from non-agricultural activity. Further on they will be interested in owning a small (in terms of area) farm undertaking production mainly for self-supply. Such status, which ensures some security in life if other sources of income are

lost or strongly reduced, will unchangeably remain very attractive for many farming families.

The supply limitations in the trade in land will also be influenced by the reducing resources of land belonging currently to the State Treasury. Sale and purchase transactions in this segment of property market will cover purchase of land by persons who formerly leased the land, which in effect will not have particular impact on the changes in the agrarian structure. These conditions will contribute, therefore, to the tendencies consisting in retaining high growth rate in agricultural land prices.

In 2007 the total number of notary sale-purchase agreements amounted to 95.6 thousand and was by 14% lower than previous year. Animation in the trade in agricultural land was present in both segments of land market, i. e. both in neighbour to neighbour sales and in transactions concluded with legal persons (mainly Agricultural Property Agency). As compared to 2006, the number of transactions concluded in 2007 on the private market increased by 15%, while the number of transactions concluded with the State Treasury or local government by 8% (earlier this was 11 and 5% respectively).

As regards the 4.7 million ha, which were accepted to the State Treasury Reserve, in 2007 the level of permanent land use exceeded 50%. Privatisation of the land belonging to the Reserve based mainly on sale, which covered 1.8 million ha, i. e. almost two-thirds of the area which is used as permanent crop.

In 2007 the average area of agricultural land sold per 1 agreement shaped at the level of 8.0 ha against 8.6 ha in 2006. In the previous year a decrease in the average area occurred, which means that the APA offered for sale more properties which were smaller in area. There were only 81 transactions exceeding 100 ha in 2007, but these transactions referred to over 19.4 thousand ha, i. e. constituted 19% of the total area sold.

Apart from the sale of land, another, lease is just as important form of allocating land by the APA. In 2007 the total of 1.8 million ha of land was leased, where new transactions covered almost 40 thousand ha. In recent years, the scale of lease constantly decreased both due to the preference being put to sale and due to the fact that less land is left for free allocation. The Agency estimates, that 18% of lease contracts referring to the property of the area exceeding 100 ha expires in 2008-2010. Even when we assume that most of this land will be put onto the land market and sold, it will still not be enough to satisfy the existing demand for agricultural property.

It is therefore to be expected that the prices of agricultural land will continue to grow. This trend was particularly visible in the first year after Poland's accession to the European Union, when the average prices of agricultural land increased by 24.3%. Between 2005 and 2006 further price growth by 12% was observed. Against this background, 2007 was record-braking – prices were up on previous year by as much as 31%. Similarly high growth of land prices was observed also in the 1st half of 2008.

Price growth referred to all land, while the highest price growth – as in previous years – was observed for the low soil quality class by as much as 33%, while in the best quality class – by 26.4%. This does not change the fact that the difference between the market value of the good quality land and low quality land remained high, and on average high quality land was by 66% more expensive than low quality land (V and VI class).

In 2007, similar to previous years, the agricultural land market differed between regions. Relatively the most number of transactions were concluded in the areas, where the supply of agricultural land for distribution was supported by the activities of Agricultural Property Agency. In the described period, on average per 100 private farms there were 55 transactions of sale and purchase of land, out of which 44 were the transactions concluded between farmers, and 11 were concluded with legal persons.

Most changes in the group of land owners were observed in following voivodeships: zachodniopomorskie and pomorskie. 103 and 94 contracts were concluded respectively in these voivodeships per 1000 farms, i. e. this referred on average to every fourth farm, which means an increase by 20% against previous year. Lowest turnover was characteristic for: śląskie, podkarpackie and podlaskie voivodeships. In these parts of the country these were 30 contracts per 1000 farms on average – which means that these transactions were rarer than one per each 30 farms. In those territories, land trade in 2007 was by 15% up on 2006, which means that territorial differences in the intensity of the phenomenon deepened further.

Also land prices were diversified in regional perspective. It needs to be stressed that due to the fact that

the market value of cheapest land grew relatively the fastest, as a consequence the differences in that area slightly decreased.

Highest prices were obtained for land in the wielkopolskie voivodeship, where the average land prices remained at the level of PLN 16 thousand per 1 ha of agricultural land; the lowest prices were noted in podkarpackie and lubuskie voivodeships, where the price was more than three times lower.

Supply-demand inequality on local agricultural property markets was visible also in respect of the prices of lease rent. This translated also to tender procedures organised by the Agricultural Property Agency, since in the areas, where the supply of land is low, the farmers interested in lease bid higher lease rent rates on their own.

In 2007, contrary to the animation in the market agricultural land trade, a decrease in the frequency of non-market land ownership changes (mainly so-called family trade). In the examined period, such situations referred on average to 37 units per 1000 farms, and most often were related to generation change in farm management.

A separate segment of the land market is the sale of land to foreigners. Since Poland's accession to the European Union, the provisions on concluding such transactions were amended and the purchase of property by European Economic Area citizens (European Union Member States and Norway, Iceland and Lichtenstein) was facilitated. Despite the fact that some transactions do not require a permit any more (where foreigners leased the land and managed it personally for a period of 3 or 7 years – depending on voivodeship), the actual number of

contracts registered in the register of the Ministry of Interior and Administration confirmed that the scale of the phenomenon consisting in the purchase of agricultural land by foreigners was not very significant. In 2007 the area covered 346 ha, against 523 ha in 2006.

In the whole 1990-2007 period foreigners received 22,496 permits for the purchase of land property of the total area of 44.4 thousand ha.

Permits for the purchase or takeover of shares in commercial companies, which were owners or perpetual holders of the property, issued in 1996-2007 referred to the area of 56.1 thousand ha. In total the permits for the purchase of property or shares referred to 0.3% of the total area.

2007 was another period, where significant differences in the functioning of land markets in European countries have been observed. In that time, in most of the 12 States, which entered the EU after 2004, legal solutions were introduced with the aim to register agricultural land, restitution of property rights and regulation of the rules of private trade in this type of land property. Differences in the advancement of these processes contributed to significant differences in the value of agricultural land between respective Member States. It must be said that despite the dynamic growth of agricultural land prices in Poland, the land is still much cheaper than agricultural land in the 'EU-15' countries. Among the new Member States, the highest land prices are observed in Latvia and in 2007 they were by as much as 51% higher than in Poland. This confirms the thesis that in the coming years land prices both in Poland and in remaining Central and Eastern Europe states will gradually grow.

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

Po okresie bardzo szybkiego wzrostu w latach 2006-2007, polska gospodarka weszła w fazę wolniejszego rozwoju. W I półroczu 2008 r. produkt krajowy brutto był o 5,9% większy niż przed rokiem, podczas gdy w skali całego 2006 r. zwiększył się o 6,2%, a w 2007 r. o 6,7%. Ze względu na ogólnoświatowy kryzys na rynkach finansowych i rozszerzającą się recesję należy spodziewać się w Polsce dalszego osłabienia trendów wzrostowych w sferze realnej. W II półroczu br. PKB może wzrosnąć o ok. 4%, a w 2009 r. załedwie o 1,5-2%.

Według oceny Komisji Europejskiej w 2009 roku gospodarka światowa będzie rozwijać się w tempie 2,3%, wobec 3,7% w 2008 r., a Unia Europejska odnotuje wzrost nie przekraczający 0,2% (w 2008 r. – 1,4%).

Dominującą rolę w kreacji PKB odgrywał dotychczas dynamiczny wzrost inwestycji i konsumpcji. Obserwowano także nadal szybki wzrost eksportu, jednak ze względu na wysoką dynamikę popytu krajowego i towarzyszącą jej silną presję na import, któremu sprzyjał wysoki kurs złotego, ujemne saldo handlu zagranicznego zmniejszało przyrost PKB.

Od początku 2007 r. rozwój gospodarki przebiegał w warunkach wysokiej inflacji, wielokrotnych podwyżek stóp procentowych, narastającego deficytu handlowego i płatniczego. Powiększały się jednocześnie napięcia na rynku pracy, wywołane niedostosowaniem podaży siły roboczej do popytu na nią, powodujące coraz wyższe żądania płacowe, a w konsekwencji wzrost jednostkowych kosztów pracy.

W I półroczu 2008 r. nakłady brutto na środki trwałe były o 15,4% wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, wobec 14,9% w ca-

łym 2006 r. i 17,6% w 2007 r. W rezultacie stopa inwestycji (relacja nakładów brutto na środki trwałe do PKB) osiągnęła 22,2%, tj. poziom nie notowany od ośmiu lat. Do kontynuowania działalności inwestycyjnej skłaniały przedsiębiorstwa: wysoki stopień wykorzystania mocy produkcyjnych oraz dążenie do poprawy oferty towarowej i usługowej, w sytuacji wzrastającej konkurencji na rynku krajowym i zagranicznym.

Czynnikami sprzyjającymi inwestowaniu pozostały głównie: wciąż dobra, mimo pewnego pogarszania się, sytuacja ekonomiczna podmiotów gospodarczych oraz napływ funduszy strukturalnych UE. Na wysokim poziomie kształtowała się stopa zwrotu z wyłożonego kapitału. Po stronie uwarunkowań, które w najbliższych kwartałach będą negatywnie oddziaływać na inwestycje, należy wymienić pogarszanie się perspektywy zbytu, dalsze zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów przez banki komercyjne, wzrost kosztów prowadzenia działalności (presja płacowa, rosnące ceny materiałów, surowców, energii, wzrastający koszt pozyskania kapitału). Wysoka jest niepewność sytuacji na rynku mieszkaniowym, w warunkach ograniczonego popytu i stabilizacji, a nawet obniżek cen lokali przekazywanych do użytku.

Wzrastała dynamika konsumpcji. W I półroczu br. spożycie indywidualne zwiększyło się o 5,6%, podczas gdy w poszczególnych latach okresu 2006-2007 o 5,0%. Był to efekt systematycznie rosnących dochodów gospodarstw domowych, w tym przede wszystkim z tytułu wynagrodzeń oraz działalności prowadzonej na własny rachunek. W okresie styczeń-wrzesień br., w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku, fundusz płac w sektorze przedsiębiorstw zwiększył się nominalnie o 17,1% (realnie o 12,2%). Fundusz nabywczy gospodarstw domowych był dodatkowo wspierany napływem środków w wyniku transferów zagranicznych oraz – pomimo wzrostu oprocentowania – szybko zwiększającymi się kredytami kon-

sumpcyjnymi. We wrześniu 2008 r. zadłużenie ludności z tego tytułu, w ujęciu rocznym, wzrosło nominalnie o 33,4% (realnie o 27,7%). Wśród czynników przyspieszających popyt konsumpcyjny istotne znaczenie miał też powrót do mechanizmu corocznej waloryzacji rent i emerytur o wskaźnik inflacji powiększony o 20% realnego wzrostu wynagrodzeń w gospodarce narodowej. W okresie styczeń-wrzesień br. realne emerytury pracownicze przekroczyły poziom ubiegłoroczny o 3,5%.

W najbliższych kwartałach spożycie indywidualne pozostanie istotnym czynnikiem wzrostu PKB. Jednak ze względu na spodziewany wzrost bezrobocia (maleje liczba nowych miejsc pracy, przedsiębiorstwa ograniczają zatrudnienie) i zaostrzenia polityki kredytowej przez banki, tempo wzrostu konsumpcji w 2009 r. nie przekroczy 4%.

W okresie styczeń-wrzesień 2008 r. produkcja sprzedana przemysłu była o 6,8% większa niż rok temu, w tym artykułów spożywczych o 3,7%.

Według wstępnego szacunku plony i zbiory głównych ziemioplodów były w bieżącym roku, w poszczególnych rejonach kraju, znacznie zróżnicowane. Niesprzyjające warunki atmosferyczne, szczególnie w maju i w czerwcu, wpłynęły na bardzo duże straty, głównie zbóż jarych, a także rzepaku i roślin okopowych. Z powodu długotrwałej suszy najbardziej ucierpiały rejony Polski Północno-Zachodniej i Centralnej. Mimo to zbiory zbóż były zbliżone do osiągniętych w 2007 r.

We wrześniu średnie ceny większości podstawowych produktów rolnych, oprócz żywca wieprzowego, bydła i ziemniaków, były niższe niż przed rokiem. Szczególnie znacznie staniały w skupie: pszenica i żyto (o 38,0% w porównaniu z wrześniem 2007 r.), mleko (o 18,6%), a także drób (o 3,9%). Natomiast za żywiec wieprzowy płacono o 14,3% więcej, a za ziemniaki o ponad 19%.

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

<sup>2</sup> Szacunki wskazują, że w połowie 2008 roku wartość PKB, przypadająca na mieszkańca, liczona siłą nabywczą, stanowiła w Polsce około 56% średniej krajów UE-27, wobec 51,2% w 2005 roku.

Pomimo aprecjacji złotego, wzrostu jednostkowych kosztów pracy i osłabienia koniunktury światowej, utrzymywało się dwucyfrowe tempo wzrostu eksportu. W okresie styczeń-sierpień 2008 r., w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, wartość eksportu liczonego w EUR zwiększyła się o 16,2%, wobec 23,1% wzrostu w całym 2006 r. i 15,0% w 2007 r. Jeszcze szybciej rósł import w tym okresie, bo o 18,9%, w wyniku czego ujemne saldo towarowe – 15,2 mld EUR – było o 34,3% większe niż w ciągu ośmiu miesięcy 2007 r. Pogłębiła się również nierównowaga w ujęciu płatniczym, w związku z czym ujemne saldo na rachunku obrotów bieżących, zsumowane za ostatnie 12 miesięcy, przekroczyło w sierpniu 17,5 mld EUR i stanowiło 4,9% PKB, wobec 4,1% w sierpniu 2007 r. Relacja ta wskazuje na możliwość gwałtownych zmian kursu walutowego. Jeżeli trend powiększania się tego salda przybiera na sile, a przy tym pogarsza się struktura finansowania deficytu (obecnie nie jest on już, jak w poprzednich latach, w całości pokrywany napływem inwestycji bezpośrednich), to rośnie ryzyko pospiesznego wycofywania się kapitału zagranicznego ze wszelkimi tego konsekwencjami. Taka sytuacja wystąpiła w III kwartale 2008 r.

Eksport produktów rolno-spożywczych osiągnął w okresie od stycznia do sierpnia 2008 r. 7,3 mld EUR (wzrost o 17,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2007 r.), a import 6,3 mld EUR (wzrost o 27,0%). Dodatkowo saldo wyniosło 1 mld EUR.

W przyszłym roku sytuacja eksporterów pogorszy się, głównie na skutek spadku popytu importowego Niemiec – głównego naszego partnera handlowego. Kraj ten tak, jak niektóre inne kraje członkowskie UE, wchodzi w okres recesji gospodarczej.

We wrześniu 2008 r. ceny towarów i usług konsumpcyjnych były o 4,5% wyższe niż we wrześniu 2007 r., przekraczając górną granicę przedziału celu inflacyjnego, określonego przez Radę Polityki Pieniężnej (3,5%). Na wzrost in-

flacji oddziaływały przede wszystkim czynniki globalne, przejawiające się głównie wysokimi cenami surowców i paliw na rynkach światowych oraz podwyżki cen regulowanych w Polsce, zależne od decyzji rządowych i samorządowych. Istotne znaczenie miała też dynamika cen artykułów żywnościowych. We wrześniu 2008 r. – podobnie jak przed rokiem – dwunastomiesięczny ich wzrost wyniósł 5,1%. Na poziom tych cen wpływ miało, poza rosnącym popytem, krajowym i zagranicznym oraz zwiększającymi się pozasurowcowymi kosztami produkcji (paliwa, energia, transport, koszty pracy oraz kredytów) – obniżenie się produkcji i podaży mięsa wieprzowego, w wyniku coraz wyższych kosztów chowu i ograniczenia liczebności trzody chlewnej. Antyinflacyjnie oddziaływały natomiast głównie: wzrastająca konkurencja towarów importowanych z krajów o niskich kosztach wytwarzania oraz aprecjacja złotego. Jednym z głównych czynników ryzyka dla stabilności cen w najbliższym okresie może być wysoka presja kosztowa, wywołana pogarszaniem się relacji między tempem wzrostu wydajności pracy i wynagrodzeń. Przykładowo o ile w 2007 r., w gospodarce narodowej, przy wzroście wydajności pracy o 3,1%, przeciętne wynagrodzenia brutto zwiększyły się realnie o 6,3%, to w I półroczu br. tempo wzrostu wydajności pracy zmalało do 2,5%, a płace realne były aż o ponad 7% wyższe niż przed rokiem. Obecnie presja na wzrost wynagrodzeń przesuwana się z przedsiębiorstw bardziej wydajnych, które już podniosły płace, na przedsiębiorstwa mniej wydajne.

Inflacja w Polsce zbliżona jest do średniego poziomu notowanego w UE i od maja 2007 r. nie jest uwzględniana przy obliczaniu wartości referencyjnej dla krajów członkowskich. Nadal jednak spełniamy kryterium inflacyjne określone traktatem w Maastricht, będące jednym z warunków uczestniczenia w strefie euro.

Wysoka inflacja oraz duże prawdopodobieństwo jej dalszego wzrostu spowodowały, że w 2007 r. i w I półroczu 2008 r. Rada Polityki Pieniężnej ośmiokrotnie podnio-

śła stopy procentowe (łącznie o 2 pkt. proc.). Podstawowa stopa procentowa operacji otwartego rynku (referencyjna), z pomocą której NBP oddziałuje na oprocentowanie kredytów i depozytów w bankach komercyjnych, podniesiona została do 6%.

Poprawa na rynku pracy następowała szybciej niż w innych krajach UE. We wrześniu 2008 r. stopa bezrobocia rejestrowanego zmalała do 8,9%, tj. poziomu najniższego od początku transformacji. Jeszcze niższa była zharmonizowana stopa bezrobocia (wyliczana wg metodologii Eurostatu). W sierpniu br. wyniosła ona 6,7%, co pozwoliło wyprzedzić nam nie tylko, jak w poprzednich latach, Słowację, ale także Portugalię, Węgry, Hiszpanię, a nawet Francję i Niemcy. Jednocześnie coraz więcej firm sygnalizowało problemy ze znalezieniem pracowników o odpowiednich kwalifikacjach, wynikające z emigracji zarobkowej (według szacunków GUS, w końcu 2007 r. liczba Polaków przebywających czasowo – powyżej 3 miesięcy – za granicą wynosiła prawie 2,3 mln, wobec 1 mln pod koniec 2004 r.) oraz niedopasowania struktury zawodowej i kwalifikacyjnej do potrzeb pracodawców, a także niskiej mobilności osób poszukujących pracy. Podkreślić jednak należy, obserwowane w ostatnich miesiącach, ograniczenie skali emigracji zarobkowej, do czego przyczynia się zwolnienie wzrostu gospodarczego w Europie Zachodniej i Stanach Zjednoczonych, a przede wszystkim umocnienie kursu naszej waluty, zmniejszające – wyrażoną w złotych – wartość dochodów uzyskiwanych przez Polaków pracujących za granicą. Na początku 2004 r., a więc tuż przed akcesją do UE, EUR stanowił równowartość 4,85 zł, a dolar prawie 4 zł. We wrześniu br. średni miesięczny kurs EUR wyniósł 3,37 zł, a dolara 2,35 zł. Tak więc po upływie ok. 4,5 roku EUR stracił na wartości do złotego prawie jedną trzecią, a dolar stał się o 40% tańszy. Jednak w październiku, na skutek odpływu kapitału zagranicznego z krajów rozwijających się, relacje złotego do walut wymienialnych wyraźnie się pogorszyły.



W końcu bieżącego roku stopa rejestrowanego bezrobocia nieznacznie przekroczy 9%, ale już od I kwartału 2009 r. może oscylować w granicach 9,5-9,7%.

W okresie styczeń-wrzesień 2008 r. niedobór dochodów budżetu państwa nad wydatkami wyniósł zaledwie 4,2 mld zł. W kolejnych miesiącach deficyt będzie stopnio-

wo narastał, ale w końcu roku może ukształtować się na poziomie niższym od założonego w Ustawie Budżetowej w wysokości 27,1 mld zł. W związku ze zmianami w polityce fiskalnej (m. in. dalsze obniżenie składki rentowej, waloryzacja kwot progów podatkowych, wprowadzenie ulgi prorodzinnej w podatku PIT, powrót do corocznej waloryzacji rent i emerytur) deficyt sektora

finansów publicznych w relacji do PKB wyniesie w bieżącym roku ok. 2,5%, wobec 2% w 2007 r., ale pozostanie na poziomie niższym od wartości referencyjnej dla kryterium fiskalnego z Maastricht (3%). Stanowiło to podstawę do uchylenia w lipcu 2008 r., przez Radę UE, procedury nadmiernego deficytu, którą Polska objęta była przez ostatnie 4 lata.

## II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

### 2.1. Uwarunkowania prawne

Rok 2007 nie przyniósł zasadniczych zmian legislacyjnych dotyczących funkcjonowania rynku ziemi rolnej. W dalszym ciągu podstawowym aktem prawnym regulującym zasady obrotu nieruchomościami rolnymi była ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 roku. Narzucała ona formalne wymogi przy obrocie ziemią rolniczą, określała górną granicę w wielkości rodzinnego gospodarstwa rolnego (do 300 ha UR), a przede wszystkim nadawała szereg uprawnień Agencji Nieruchomości Rolnych jako głównemu egzekutorowi przyjętych uregulowań dodatkowo wzmocnionych przyznaniem jej prawem pierwokupu. Ponadto przyjęte w niej zasady uzupełniały ustalenia zawarte w ustawie o nabywaniu ziemi przez cudzoziemców z 1920 roku. Nowelizacja przepisów dotyczących zakupu ziemi w Polsce przez obcokrajowców była przede wszystkim związana z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i koniecznością rozróżnienie uprzywilejowanej sytuacji osób pochodzących z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG.

W 2007 roku zmianie uległa organizacyjna podległość Agencji, która została ona podporządkowana Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi (poprzednio był to Minister Skarbu Państwa). Takie posunięcie miało zintensyfikować działania tej placówki na rzecz rozwoju wsi, a zwłaszcza na zwiększenie tempa przemian w strukturze agrarnej rolnictwa. Jednak przyspieszenie prywatyzacji gruntów napotkało na szereg trudności, w tym

również o charakterze legislacyjnym. Dotyczy to zwłaszcza roszczeń reprivatyzacyjnych, które od dłuższego czasu powodują blokadę zbycia ponad 550 tys. ha. Zmiana zasady rekompensat na zadośćuczynienie finansowe, umożliwiłaby sprzedaż tych gruntów. Uściślenie prawnych wymaga również definicja rolnika uprawnionego do zakupu gruntów oraz zasady odzyskiwania gruntów od byłych dzierżawców.

Inne nierozwiązane problemy o charakterze prawnym dotyczą: najemców mieszkań w budynkach zabytkowych położonych na terenie nieruchomości rolnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz nieuregulowany stan geodezyjno-prawny gruntów trudno zbywalnych, a także udział ANR w obrocie rynkowym działkami o obszarze poniżej 1 ha UR.

Odnotować należy, iż przez cały okres działalności Agencji Nieruchomości Rolnej głównym celem jej funkcjonowania jest gospodarowanie gruntami Zasobu Skarbu Państwa. Stosunkowo rzadko korzysta ona z przysługującego jej ustawowo prawa pierwokupu gruntów przeznaczonych do sprzedaży w obrocie prywatnym. Najczęściej są to działki o niewielkim obszarze (80% z nich nie przekracza 1 ha UR) i nie mają one istotnego znaczenia dla realizacji zadań Agencji.

Wszystkie wymienione kwestie wymagają nowelizacji zapisów w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i są obecnie przedmiotem prac i konsultacji odpowiednich organów państwa.

### 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Rok 2007 był kolejnym okresem, w którym utrzymywał się wysoki popyt na ziemię rolniczą. Zainteresowanie zakupem gruntów łączyć należy przede wszystkim z korzystną sytuacją dochodową w rolnictwie. Poprawiająca się opłacalność produkcji motywowała do powiększania jej skali i rozszerzania areалу upraw, a równocześnie zwiększające się dochody, zwłaszcza gospodarstw o silnej pozycji rynkowej stwarzały możliwości finansowania inwestycji. W 2008 roku ten czynnik osłabł bowiem sytuacja dochodowa w rolnictwie stopniowo zaczęła się pogarszać. Obok korzyści ekonomicznych związanych z rozszerzaniem potencjału wytwórczego nie bez znaczenia były kwoty dopłat bezpośrednich, w prostej linii uzależnione od wielkości posiadanej ziemi.

Niezależnie od uwarunkowań produkcyjnych niezmiennie powodem nabywania ziemi była wysoka renta kapitałowa. Wartość zakupionej ziemi nie tylko rosła zdecydowanie szybciej niż wielkość lokat bankowych, ale nieuniknione było prawdopodobieństwo jej dalszego wzrostu. Ten czynnik nie tylko umacniał popyt na ziemię, ale równocześnie oddziaływał hamująco na zwiększanie podaży gruntów przeznaczonych do sprzedaży. Wobec trwałego trendu drożnienia gruntów na ich zbycie zdecydowano się w szczególnych sytuacjach rodzinnych lub biznesowych wymagających dużych nakładów finansowych. Takim posunięciem sprzyjała koniunktura gospodarza, a zwłaszcza zdecydowana poprawa

sytuacji na rynku pracy oraz wzrost konsumpcji. Jednak nawet w przypadkach, gdy podstawowe źródło utrzymania stanowiła praca nie związana z rolnictwem, zazwyczaj nie zdecydowano się na likwidację gospodarstw. Ich właściciele niezależnie od form aktywności ekonomicznej nie byli skłonni do całkowitej likwidacji gospodarstwa, a co najwyżej zmniejszono jego obszar. Dla wielu właścicieli ziemi dodatkowym czynnikiem ograniczającym decyzje o wyzbywaniu się całej niewykorzystanej produkcyjnie powierzchni gruntów niezmiennie była możliwość korzystania z taniego ubezpieczenia w KRUS.

### 2.3. Uwarunkowania społeczne

W strukturze polskiego rolnictwa dominują rodzinne gospodarstwa rolne i większość z tych jednostek jest przekazywana z pokolenia na pokolenie. W konsekwencji istnieje silny związek pomiędzy sytuacją demograficzną rodziny, a losami gospodarstwa. Pomimo tego osoby, które nimi zarządzają stanowią zbiorowość stosunkowo młodą. Według Eurostatu w Polsce tylko około 10% ogółu gospodarstw

jest prowadzonych przez osoby w wieku poprodukcyjnym, a jednocześnie prawie 20% nie przekroczyło 35 lat. Dla porównania w tzw. „starych państwach Unii Europejskiej” ten ostatni wskaźnik jest zdecydowanie niższy i stanowi około 7%.

Relatywnie młody wiek znacznej części użytkowników gospodarstw w Polsce wiązać należy po części z pozaprodukcyjnymi funkcjami posiadanej własności gruntowej, która nierzadko jest traktowana jako zabezpieczenie podstawowego bytu rodziny na wypadek utraty pracy zarobkowej. Sytuacji, w której nawet osoby aktywne ekonomicznie poza rolnictwem formalnie przejmują gospodarstwo, sprzyjają obowiązujące zasady powszechnego ubezpieczenia emerytalno-rentowego właścicieli gospodarstw oraz członków ich rodzin. W myśl tych zasad po osiągnięciu wymaganego wieku otrzymuje się świadczenia po spełnieniu wymogu przekazania gospodarstwa, w zasadzie dowolnie wybranemu następcy. W ostatnich latach tendencją do jak najwcześniejszego przechodzenia na renty i emerytury dodatkowo wspierał program rent strukturalnych uruchomiony w ra-

mach WPR. W konsekwencji stosunkowo liberalnych przepisów (gospodarstwo wystarczy formalnie przepisać na młodszego członka rodziny) otrzymuje się dodatkowy dochód bez żadnej rzeczywistej zmiany w funkcjonowaniu jednostki.

Z punktu widzenia sytuacji na rynku ziemi rolniczej pewnym korzystnym symptomem jest zarysowująca się tendencja do dopasowywania posiadanego majątku produkcyjnego, w tym również arealu gruntu, do głównej funkcji gospodarstwa, tj. wykorzystania go celem umocnienia pozycji rynkowej bądź jako miejsce zamieszkania, źródło samozaopatrzenia itp. W tym ostatnim przypadku część właścicieli decyduje się na zmniejszenie użytkowanej powierzchni gruntów (drogą sprzedaży lub dzierżawy), jednak skala tego zjawiska ciągle jest stosunkowo niewielka. Ponadto tą drogą trafiają do obrotu stosunkowo niewielkie działki, które nie tylko nie są w stanie znacząco wpłynąć na zmniejszenie nierównowagi popytowo-podażowej na rynku ziemi rolniczej, ale również nie oddziałują istotnie na przyspieszenie tempa przemian agrarnych.

## III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Proces przekształceń strukturalnych i własnościowych w odniesieniu do państwowego mienia rolnego, w tym nieruchomości rolnych, od 1992 roku prowadzony jest przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR), instytucję działającą jako powiernik Skarbu Państwa, jak też realizującą wyodrębnione funkcje wynikające z polityki państwa.

Podmiot ten odegrał istotną rolę w procesie uruchomienia rynku ziemi w Polsce i zdynamizowania obrotu nieruchomościami, a głównie nieruchomościami rolnymi będącymi własnością Skarbu Państwa. ANR rozpoczęła, trwając do dziś, proces prywatyzacji ziemi poprzez wydzierżawianie i sprzedaż gruntów skarbowych oraz inne formy prawne rozdysponowania tych gruntów, np. nieodpłatne przekazanie uprawnionym podmiotom. Obecnie stała się

ona również aktywnym uczestnikiem tego rynku, ponieważ sama może nabywać nieruchomości rolne od prywatnych właścicieli w celu ich dalszej odsprzedaży na powiększanie gospodarstw rodzinnych.

Instytucja ta jest państwową osobą prawną działającą na zasadach samofinansowania. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań ANR pokrywane są z przychodów uzyskiwanych z rozdysponowania i gospodarowania powierzonym majątkiem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasobu). Różnica między wpływami a kosztami odprowadzana jest rokrocznie do budżetu państwa. Od 2005 r. do końca 2007 r. wpłaty Agencji do budżetu państwa z tego tytułu wyniosły 2.397,6 mln zł, w tym w 2005 r. – 508,4 mln zł, w 2006 r. – 677,1 mln zł, w 2007 r. – 1.212 mln zł.

Instytucje podobne organizacyjnie i pod względem realizowanych celów do Agencji Nieruchomości Rolnych funkcjonują także w innych państwach Unii Europejskiej. We Francji są to Spółki Urzędów 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 (VLM i OWDR).

Na doświadczeniach tych krajów, a zwłaszcza Francji i Niemiec, częściowo wzorowano utworzenie

Agencji Nieruchomości Rolnych oraz przeprowadzoną w 2003 r. zmianę zakresu jej zadań.

Aktualnie Agencja Nieruchomości Rolnych koncentruje się na wtórnej restrukturyzacji dzierżawionych większych obszarowo nieruchomości, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad dzierżawami i aktywnej sprzedaży gruntów rolnych ANR dla rolników i przedsiębiorców rolnych, kontynuuje też sprzedaż gruntów zakwalifikowanych na cele inwestycyjne.

Podstawowym trybem sprzedaży i dzierżawy jest ogólnodostępny przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu dzierżawnego. Istnieje również możliwość organizowania przetargów na zasadzie ofert pisemnych, które mają na celu wybór najkorzystniejszej transakcji, w świetle wymogów określonych w ogłoszeniu przetargu (np. liczba tworzonych miejsc pracy lub zakres i wartość planowanych inwestycji). Zgodnie z obowiązującymi przepisami Agencja organizuje

także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, tj. preferujące określoną grupę kontrahentów. Są nimi przede wszystkim rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych UR. Tryb ten stosowany jest przez ANR m.in. w odniesieniu do nieruchomości nabytych na rynku prywatnym na podstawie prawa pierwokupu lub wykupu.

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

- byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.,
- spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r.,
- dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała

faktycznie przez okres co najmniej trzech lat,

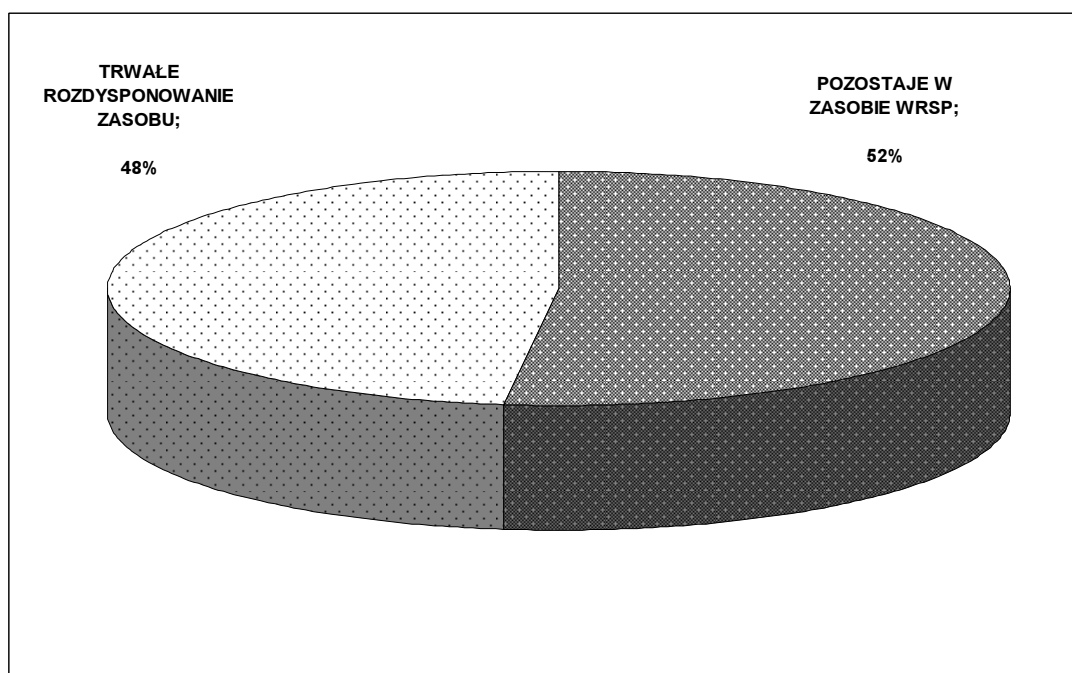
- zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

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) lub są wieczystymi użytkownikami. Przy sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, na poczet ceny zalicza się

Diagram 1.

Rozdysponowanie Zasobu WRSP 4,7 mln ha na dzień 31.12.2007 r.



Dane: ANR

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

W 2007 roku sprzedaż nieruchomości Zasobu następować mogła w uzasadnionych przypadkach w formie preferencyjnej (planowane jest utrzymanie takich zasad do 2009 r.) z rozłożeniem ceny sprzedaży 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 szczególne względy społeczno-gospodarcze, w tym głównie nabycie nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego oraz 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.

Rozpoczynając prywatyzację na początku lat 90 Agencja przejęła do Zasobu 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. pracowników.

Do końca 2007 r. z przejętych do Zasobu 4,7 mln ha, ANR rozdysponowała w sposób trwały 48% gruntów, czyli ponad 2,25 mln ha, w tym poprzez sprzedaż 1,79 mln ha.

W Zasobie wg stanu na 31.12.2007 r. pozostawało około 2,47 mln ha (52%), w tym większość z tych gruntów 1,84 mln ha znajdowała się w dzierżawie. Do rozdysponowania pozostało około 345 tys. ha (wg stanu na 31.12.2007 r.).

Poprzez uruchomienie przez Agencję rynku państwowej ziemi nastąpiła zmiana udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi

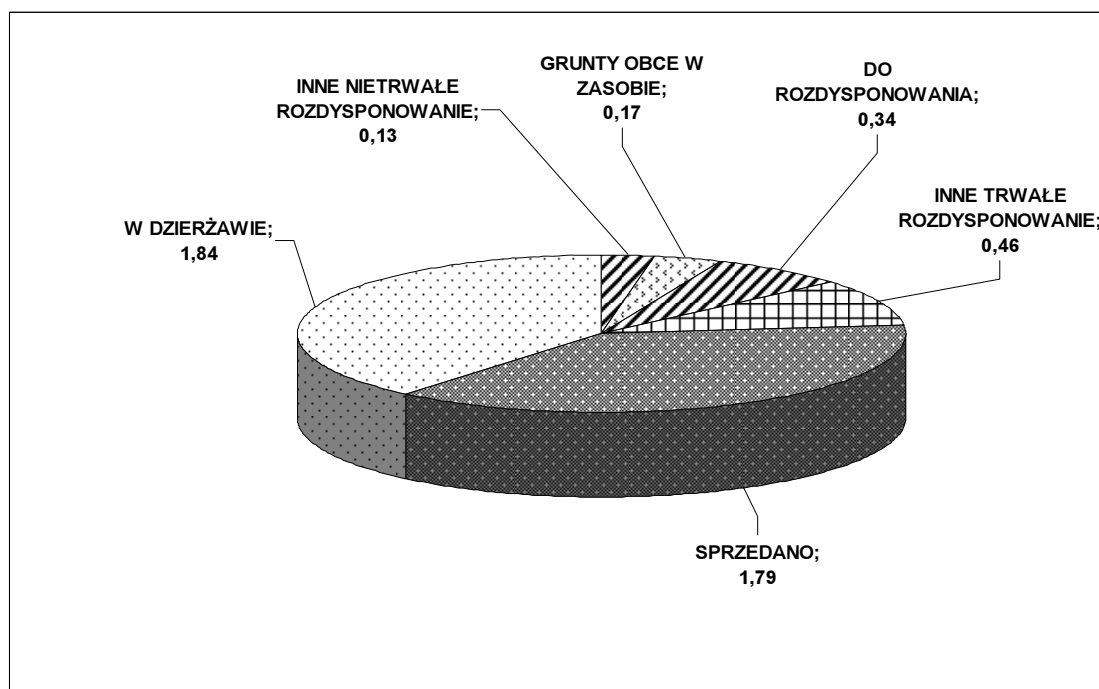
w Polsce. Przed transformacją ustrojową w 1988 r. sektor prywatny władał 72% UR (ponad 13,4 mln ha), a w 2007 r. było to 96,5% (ponad 15,6 mln ha). Obecnie sektor publiczny obejmuje 569,6 tys. ha UR (3,5%), a wielkość ta wraz z postępem w prywatyzacji systematycznie spada.

W ramach działań prywatyzacyjnych najwięcej gruntów Agencja przejęła na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Stosunkowo mniejszy areal przejęty został na terenie woj. świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego.

W 2007 r. przejęto do Zasobu łącznie około 5,4 tys. ha, w tym większość tj. około 4,6 tys. ha pochodziło z zakupu gruntów rolnych na rynku prywatnym w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (mapka 1).

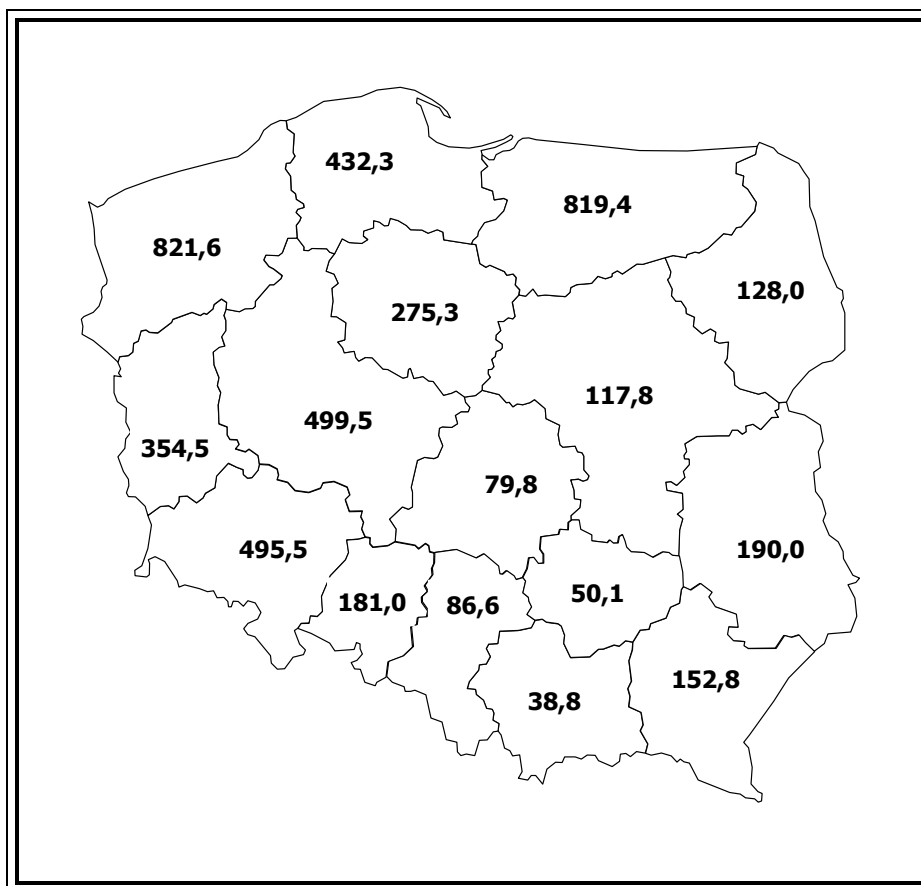
Diagram 2.

Szczegółowe rozdysponowanie Zasobu WRSP w mln ha na dzień 31.12.2007 r.



Dane: ANR

Grunty przejęte do Zasobu do 31.12.2007 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

## IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

### 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości ogółem w 2007 roku zawarto 95,6 tys. aktów notarialnych dotyczących transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych i było to o 14% więcej niż w roku poprzednim. Dla porównania pomiędzy 2005, a 2006 rokiem analogiczny wzrost był mniejszy i wynosił 10%. Ożywienie w obrocie gruntami rolnymi wystąpiło w obu segmentach rynku ziemi, tj. zarówno w obrocie międzysąsiedzkim jak i w transakcjach z udziałem osób prawnych (głównie Agencji Nieruchomości Rolnych). W odniesieniu do 2006 roku liczba transakcji zawieranych w 2007 roku na rynku prywatnym powiększyła się o 15%,

a z udziałem Skarbu Państwa bądź Samorządu terytorialnego o 8% (poprzednio było to 11 i 5%).

Pomimo, że w liczbach absolutnych liczba zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi była w 2007 roku o prawie o 12 tys. większa niż w przednim roku, nie przyczyniło się to do zmniejszenia liczby gospodarstw rolnych, a wręcz przeciwnie ich zbiorowość nawet nieznacznie wzrosła (o 1,2% w stosunku do 2005 roku). Łączyć to należy ze wspomnianymi już korzyściami z posiadania niewielkiego obszaru gospodarstwa spełniającego głównie funkcje nieprodukcyjne. Udział jednostek o obszarze 2-3 ha UR powiększył się w okresie ostatnich dwu lat o 6%. Nie oznacza to, że zostały zahamowane procesy

koncentracji w rolnictwie, bowiem według danych GUS liczba największych gospodarstw indywidualnych powiększyła się w grupie obszarowej 30-50 ha UR o 8,1%, 50-100 ha o 16,3% i powyżej 100 ha UR o 11%.

Pod względem liczby dokonywanych transakcji kupna-sprzedaży ziemi niezmiennie większość stanowiły umowy zawierane pomiędzy osobami fizycznymi. W znacznym stopniu wynikało to z różnic w specyfice obu rynków, poczynając od odmienności w zasadach i organizacji ich funkcjonowania, a kończąc na odrębnościach w wielkości upłynnianych powierzchni gruntów. Na systematyczne, od 2005 roku, zmniejszanie udziału transakcji z udziałem osób prawnych (głównie ANR) oddziały-

wały zarówno wymienione już wcześniej ograniczenia w działalności Agencji, jak i bezwzględny wzrost transakcji zawieranych pomiędzy rolnikami (diagram 3).

W 2007 roku średnio na 1000 gospodarstw indywidualnych przypadało 55 transakcji kupna-sprzedaży

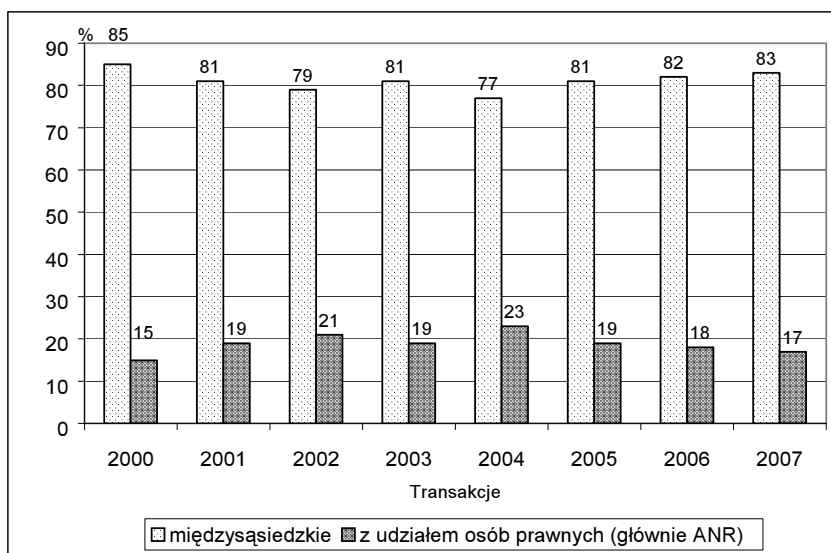
ziemi, z czego 44 stanowiły transakcje zawierane pomiędzy rolnikami, a 11 było realizowanych z udziałem osób prawnych.

W 2007 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, skala obrotu gruntami rolnymi była zróżnicowana przestrzennie. Niezmiennie,

stosunkowo najwięcej transakcji zawierano na terenach północnych, natomiast najmniej na tych obszarach południowych, które cechowały się szczególnie rozdrobnioną strukturą agrarną i dużym udziałem gospodarstw spełniających głównie funkcje nierolnicze (produkujące na własny użytek rodziny).

Diagram 3.

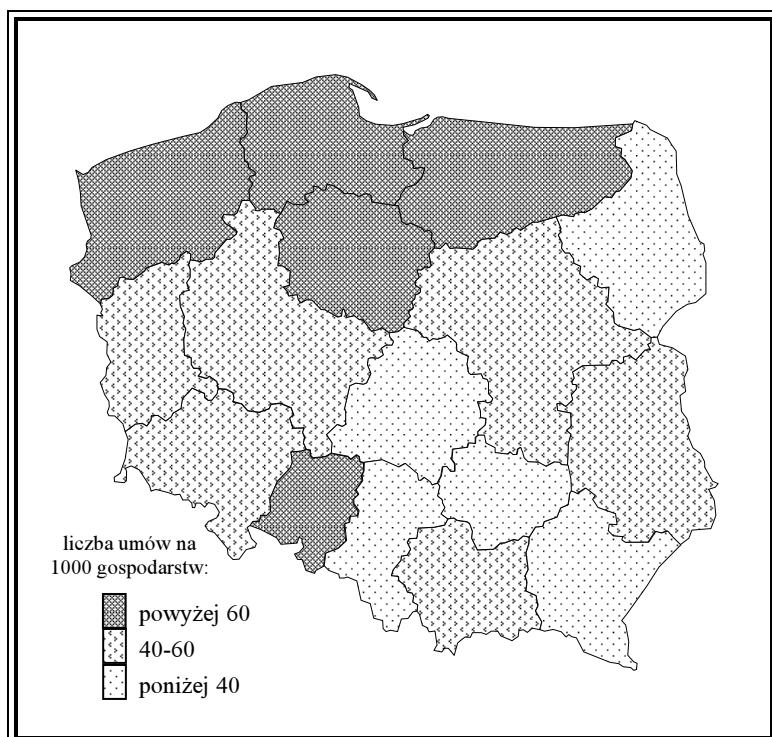
Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Mapka 2.

Transakcje kupna-sprzedaży w 2007 roku w obrocie pomiędzy rolnikami



Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

W efekcie handlu ziemią największe zmiany w grupie właścicieli gruntów odnotowano w województwach: zachodniopomorskim i pomorskim. Na tych terenach odpowiednio zawarto 103 i 94 umowy na 1000 gospodarstw, czyli średnio dotyczyło to co dziesiątego gospodarstwa i był to wzrost o 20% w stosunku do roku poprzedniego. Najślabszym obrotem natomiast cechowały się województwa: śląskie, podkarpackie i podlaskie. W tych częściach kraju średnio było to około 30 umów na 1000 gospodarstw, czyli takie transakcje wypadają rzadziej niż na co 30 gospodarstwo. Na wymienionych terenach obrót ziemią w 2007 roku był o 15% większy niż w stosunku do roku 2006, co oznacza, że terytorialne różnice w natężeniu tego zjawiska uległy dalszemu pogłębieniu.

Charakterystyczną cechą rynku nieruchomości gruntowych jest jego zawsze lokalny zasięg. W odróżnieniu od innych dóbr, popytu na ziemię nie można zaspokoić poprzez jej pomnożenie. W sytuacji, kiedy zainteresowanie jej nabyciem ma powszechny charakter najczęściej takich transakcji dochodzi do skutku na terenach, gdzie znajdują się chę-

ni do jej zbycia. Najczęściej dotyczy to regionów, gdzie w przeszłości stosunkowo dużo nieruchomości rolnych było zbywanych w ramach zagospodarowywania gruntów Zasobu Skarbu Państwa. Niemniej należy podkreślić, że w 2007 roku ożywienie na rynku ziemi odnotowano na terenie całego kraju. Na stopniowe powiększenie się grona chętnych do zbycia ziemi najsilniej oddziaływał wzrost jej wartości rynkowej oraz zdecydowana poprawa sytuacji na rynku pracy wyrażająca się nie tylko widocznym zmniejszeniem bezrobocia, ale także wzrostem płac w gospodarce narodowej (realnie o 6,3% w stosunku do roku 2006).

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

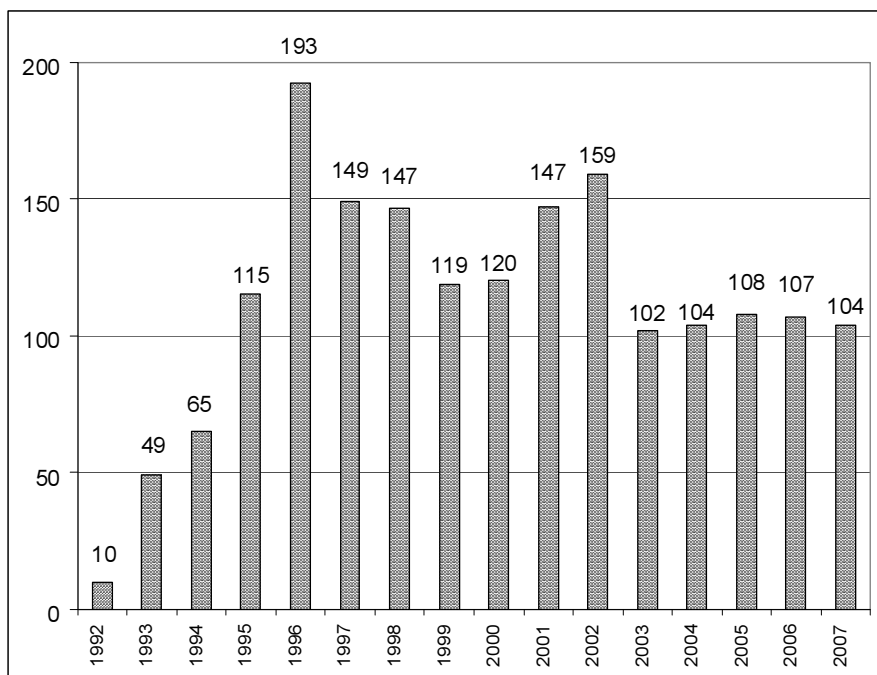
Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2007 r. 1,79 mln. ha gruntów, tj. 38% gruntów przejętych do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992-94, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych la-

tach działalności Agencji związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych jak też z tym, że przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do prywatyzacji w tej formie (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Przejęte do Zasobu mienie podlegało ponadto tzw. restrukturyzacji, bowiem 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 pozyskania nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż miałyby to miejsce w wypadku zakupu ziemi. Aby zachęcić do zakupu gruntów Agencja dopuszczała możliwość nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 r.

Diagram 4.

Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2007 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR

(193 tys. ha), kiedy 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 do 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku był przede wszystkim spowodowany ustanowieniem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 r. roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niewłaściwe ustawowe wyłączenie możliwości rekompensaty za mienie pozostawione na wschodzie. W ten sposób stworzone zostały podstawy do zaspokajania roszczeń „zabużanom” na mieniu Zasobu. Jednak dopiero pod koniec stycznia 2004 r. Sejm uchwalił ustawę, w myśl której osoby z uprawnienia-

mi zabużańskimi mogły uczestniczyć na specjalnych warunkach w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości gruntowych. Przysługiwać im zaczęło prawo do rekompensaty poprzez zaliczenie na poczet ceny sprzedaży nabywanej nieruchomości Skarbu Państwa do 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Dotychczas „zabużanie” nie wykazuje jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, a większość z nich zainteresowana jest wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego (do 31.12.2007 r. nabyli oni od ANR zaledwie 5 tys. ha).

W 2007 r. Agencja sprzedała 104 tys. ha, czyli nieco mniej gruntów niż w 2006 r. (107 tys. ha). Większość z tych gruntów została zbyta w trybie przetargowym (około 62 tys. ha),

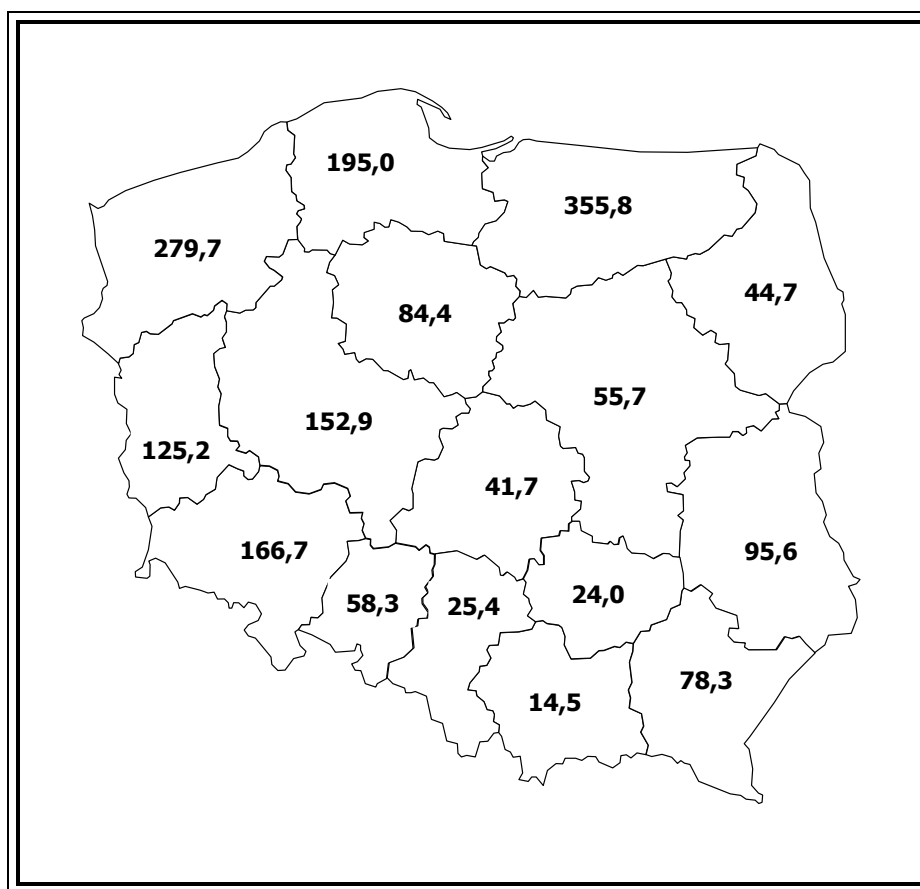
zaś 41,7 tys. ha w drodze pierwszeństwa nabycia, głównie dzierżawcom. Rozkład obu wielkości był podobny jak w roku poprzednim.

W 2007 roku Agencja przeprowadziła ponad 2,8 tys. przetargów ograniczonych, łącznie na sprzedaż lub dzierżawę, na których zaoferowano około 41 tys. ha. Było to mniej niż w 2006 r., w którym ogłoszono ponad 3,5 tys. tego typu przetargów, oferując około 50 tys. ha.

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

Mapka 3.

Grunty sprzedane z Zasobu wg stanu na 31.12.2007 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR



Tabela 1.

## Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2007 r.\*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	8 875	139	1 611	5 774	709	642
Kujawsko-pomorskie	5 153	48	824	3 085	448	747
Lubelskie	5 106	231	1 046	3 137	692	0
Lubuskie	9 493	159	1 538	5 120	1 832	844
Łódzkie	2 039	185	1 025	706	123	0
Małopolskie	418	70	267	81	0	0
Mazowieckie	2 018	155	1 113	565	185	0
Opolskie	5 191	117	542	3 317	544	671
Podkarpackie	2 876	349	1 236	1 172	118	0
Podlaskie	2 775	89	861	1 825	0	0
Pomorskie	6 225	53	830	4 226	419	697
Śląskie	1 321	45	312	845	119	0
Świętokrzyskie	1 667	151	926	590	0	0
Warmińsko-mazurskie	21 359	203	3 201	13 269	2 899	1 787
Wielkopolskie	5 209	79	769	3 501	0	861
Zachodniopomorskie	21 634	136	1 944	14 510	2 848	2 196
<b>RAZEM</b>	<b>101 358</b>	<b>2 210</b>	<b>18 046</b>	<b>61 723</b>	<b>10 934</b>	<b>8 445</b>

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 2007 r.\*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	958	275	456	221	4	2
Kujawsko-pomorskie	442	130	197	111	2	2
Lubelskie	959	477	381	97	4	-
Lubuskie	1 013	359	434	208	10	2
Łódzkie	768	336	401	30	1	-
Małopolskie	283	174	104	5	-	-
Mazowieckie	701	301	376	23	1	-
Opolskie	545	257	168	115	3	2
Podkarpackie	1 399	825	528	45	1	-
Podlaskie	533	203	256	74	-	-
Pomorskie	517	130	210	173	2	2
Śląskie	220	88	106	25	1	-
Świętokrzyskie	729	330	374	25	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 763	466	782	496	15	4
Wielkopolskie	525	188	214	121	-	2
Zachodniopomorskie	1 283	302	517	443	16	5
<b>RAZEM</b>	<b>12 638</b>	<b>4 841</b>	<b>5 504</b>	<b>2 212</b>	<b>60</b>	<b>21</b>

Źródło: Dane ANR

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

Najwięcej nieruchomości typowo rolnych ANR sprzedała w 2007 r. w województwach zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i dolnośląskim, najmniej w woj. małopolskim, śląskim i świętokrzyskim.

Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2007 r. w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię 101,4 tys. ha gruntów typowo rolnych, najczęściej zbywano nieruchomości z grupy obszarowej od 10 do 100 ha (61,7 tys. ha), które stanowiły około 61% ogólnej powierzchni sprzedanych gruntów. Drugą grupą pod względem wielkości sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 1 do 10 ha (18 tys. ha). W zbiorze powyżej 300 ha sprzedano około 8,4 tys. ha. Rozkład sprzedaży w poszczególnych grupach obszarowych w 2007 roku był zbliżony do rozkładu sprzedaży zrealizowanej w 2006 r.

W 2007 r. Agencja zawarła około 12,6 tys. transakcji sprzedaży i było to nieco więcej niż w 2006 r. (12,2 tys.). Najwięcej umów dotyczyło nieruchomości o obszarze z przedziału od 1 do 10 ha (około 5,5 tys.) oraz działek do 1 ha – 4,8 tys. transakcji. Umów w przedziale od 10 do 100 ha ANR podpisała około 2,2 tys. Transakcji sprzedaży większych obszarowo nieruchomości, tj. powyżej 100 ha było 81, czyli na poziomie poprzedniego roku (w 2006 r. – 82).

Z analizy liczby umów wynika, iż w 2007 roku ANR utrzymywała stabilny poziom sprzedaży, głównie dzięki częstszemu niż poprzednio wyzbywaniu się nieruchomości małopolskich. W 2007 roku działki do 10 ha (10,3 tys. umów) stanowiły 82% liczby transakcji realizowanych przez ANR.

Nabywcami nieruchomości Zasobu są zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Podobnie jak w latach poprzednich, w 2007 roku pod względem wielkości nabytej powierzchni w ha, dominowały osoby fizyczne, które zakupiły łącznie od początku działania Agencji – 1.392,4 tys. ha (81%). Osoby prawne nabyły natomiast ponad 335,3 tys. ha (19%). W 2007 r. osoby fizyczne zakupiły 87,2 tys. ha, natomiast osoby prawne około 14,2 tys. ha gruntów rolnych. Tym samym rozkład sprzedaży w ujęciu powierzchniowym według kontrahentów był prawie identyczny jak w 2006 r.

Także w odniesieniu do liczby zawartych umów dominowali kontrahenci – osoby fizyczne. Ogółem do 31.12.2007 roku Agencja zawarła ponad 202,6 tys. umów kupna-sprzedaży ziemi. Z nabywcami, którzy byli osobami fizycznymi od 1992 r. do końca 2007 r. ANR za-

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów\*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2007			W tym w 2007		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	39 684	39 238	446	2 210	2 174	36
1,01 - 1,99	45 864	45 189	675	3 142	3 075	67
2,00 - 4,99	97 999	95 831	2 168	6 717	6 506	211
5,00 - 9,99	120 515	116 485	4 030	8 187	7 907	280
10,00 - 19,99	180 255	171 690	8 565	13 250	12 642	608
20,00 - 49,99	428 335	387 984	40 351	38 963	34 754	4 209
50,00 - 99,99	121 954	107 567	14 387	9 511	7 889	1 622
100,00 - 499,99	458 305	327 504	130 801	18 878	12 236	6 642
100,00 - 299,99**	x	x	x	10 935	9 002	1 933
300,00 - 499,99**	x	x	x	7 943	3 234	4 709
500,00 - 999,99	174 217	84 334	89 883	501	-	501
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 727 767</b>	<b>1 392 444</b>	<b>335 323</b>	<b>101 359</b>	<b>87 183</b>	<b>14 176</b>
w tym do 99,99	1 034 606	963 984	70 622	81 980	74 947	7 033
100,00 i więcej	693 161	428 460	264 701	19 379	12 236	7 143

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.

warła 197,4 tys. (97,4%) umów sprzedaży, natomiast z osobami prawnymi zawarto blisko 5,1 tys. (2,6%). W roku 2007 ogółem ANR zawarła ponad 12,6 tys. umów sprzedaży (ich liczba była zatem zbliżona do poziomu 2006 r. – 12,2 tys.), w tym z osobami fizycznymi 12,2 tys. (97% ogółu), a z osobami prawnymi 431 (3%).

W 2007 r. przeciętna powierzchnia nieruchomości rolnych sprzedanych na 1 umowę kształtowała się na poziomie 8,0 ha, w porównaniu z 8,6 ha w 2006 r. Obserwowany w ostatnim roku spadek wielkości tej powierzchni oznacza, że ANR oferowała do sprzedaży więcej nieruchomości o relatywnie mniejszym obszarze. Transakcji powyżej 100 ha, było w 2007 r. zaledwie 81, ale dotyczyły one ponad 19,4 tys. ha, czyli pod względem powierzchni stanowiły 19% wielkości rocznej sprzedaży.

### 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

W rolnictwie indywidualnym ogromna większość gruntów wraz z pozostałym dobytkiem jest przejmowana przez następne pokolenie w rodzinie. W wielu przypadkach formy tego przekazu są uwarunkowane tradycjami i niekorzystnie oddziałują na strukturę agrarną nie tylko poprzez opóźnianie koncentracji gruntów, ale zdarza się, że przyczyniają się do dalszego ich rozdrabniania (działy rodzinne). Od kilku już lat obserwuje się coraz bardziej wyraźne powiązanie przeobrażeń zachodzących w strukturze obszarowej gospodarstw z nasilającym się procesem różnicowania funkcji użytkowanych powierzchni gruntów – od małego pomocniczego gospodarstwa, służącego przede wszystkim celom powiązanych z miejscem zamieszkania i życiem codziennym rodzi-

ny prowadzącej uprawy na własny użytek, po wysokoprodukcyjne jednostki dążące do umacniania swojej pozycji rynkowej. Z punktu widzenia sytuacji na rynku ziemi rolniczej, pierwsza z wymienionych grup wzmacnia go głównie od strony podażowej, natomiast druga tworzy popyt. Jednak w obu kategoriach gospodarstw podstawę posiadanego majątku w większości stanowi obrót nierynkowy (rodzinny).

W 2007 roku, notariaty odnotowały 67 tys. umów dotyczących zmian własności nieruchomości rolnych o charakterze nierynkowym. Oznacza to, że takie sytuacje średnio obejmowały 37 przypadków na 1000 gospodarstw, czyli było ich o jedną trzecią mniej niż transakcji o charakterze rynkowym. Większość w tej grupie, bo 81% stanowiły darowizny, co wskazuje, że przejęcie własności gruntowej najczę-

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu wg podmiotów \*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2007			W tym w 2007		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	92 943	91 983	960	4 841	4 757	84
1,01 - 1,99	32 128	31 666	462	2 231	2 186	45
2,00 - 4,99	30 836	30 166	670	2 127	2 064	63
5,00 - 9,99	16 992	16 429	563	1 146	1 105	41
10,00 - 19,99	12 787	12 203	584	932	891	41
20,00 - 49,99	13 020	11 904	1 116	1 141	1 028	113
50,00 - 99,99	1 742	1 541	201	139	118	21
100,00 - 499,99	1 894	1 427	467	80	58	22
100,00 - 299,99**	x	x	x	60	50	10
300,00 - 499,99**	x	x	x	20	8	12
500,00 - 999,99	269	133	136	1	-	1
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>202 648</b>	<b>197 464</b>	<b>5 184</b>	<b>12 638</b>	<b>12 207</b>	<b>431</b>
w tym do 99,99	200 448	195 892	4 556	12 557	12 149	408
100,00 i więcej	2 200	1 572	628	81	58	23

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.

ściej łączono ze zmianą międzypokoleniową w kierowaniu gospodarstwem rolnym.

W 2006 liczba darowizn uległa powiększeniu o niespełna 6%, natomiast wszystkie pozostałe wyodrębnione formy nierynkowego obrotu ziemią uległy widocznemu ograniczeniu.

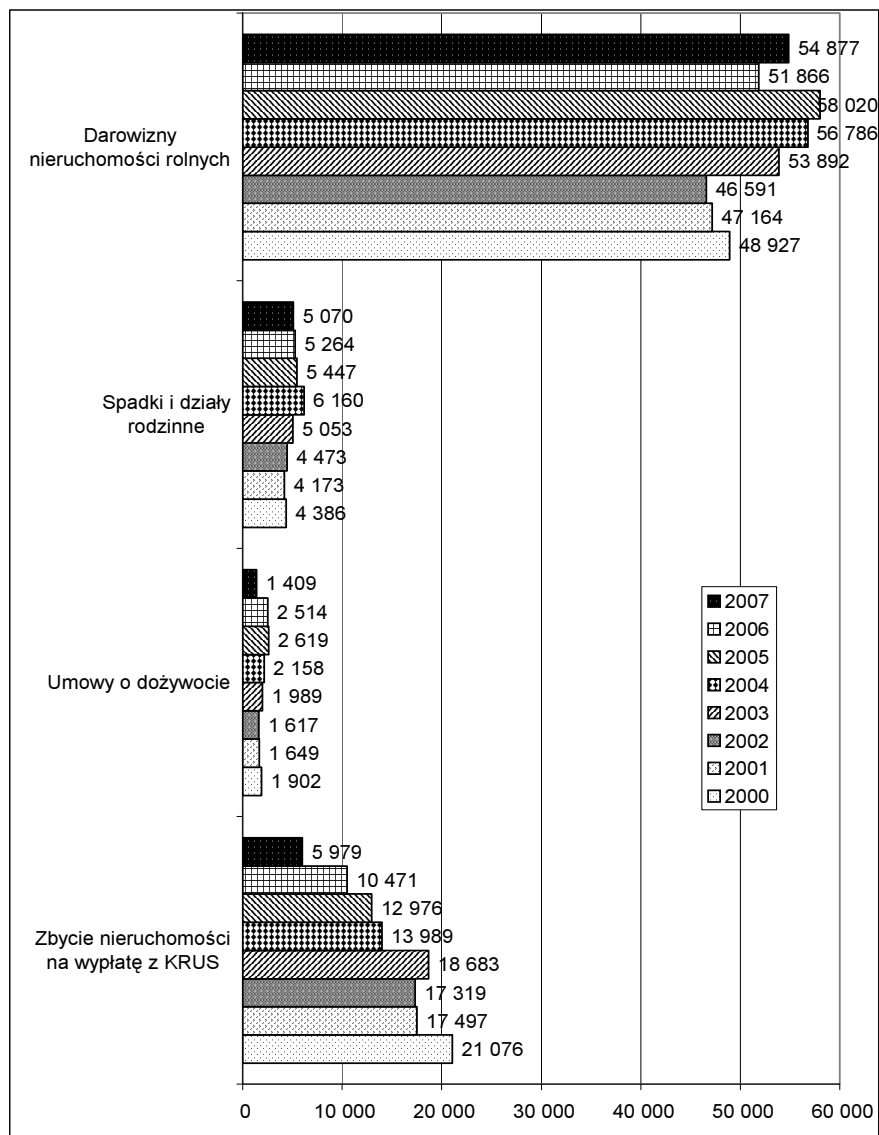
Stosunkowo najbardziej, bo aż o 78% zmniejszyła się liczba umów o dożywocie i w 2007 roku były to sytuacje niezwykle rzadkie (nawet mniej niż 1 na 1000 gospodarstw). Podobnemu zmniejszeniu, bo o 75% uległo dobrowolne przekazywanie gruntów w zamian za wypłatę

świadczeń emerytalnych z KRUS. Średnio odnotowano tylko 3 takie przypadki na 1000 gospodarstw. Wyraźne ograniczenie skali tego zjawiska nastąpiło już od 2004 roku (w okresie 3 kolejnych lat liczba opisywanych przypadków obniżyła się o 77%). Należy podkreślić, że taka forma zakończenia aktywności zawodowej i zmiany statusu na emerycki dotyczyła głównie osób samotnych, pozbawionych naturalnych spadkobierców, znajdujących się w szczególnie trudnym położeniu bytowym. Obserwowany w tym czasie powiększający się popyt na ziemię oraz wzrost jej rynkowej wartości dla części ludności z tej grupy stwarzał możliwości bardziej intratnego przekazania gospodarstw.

Wśród wyróżnionych form nierynkowego obrotu ziemią stosunkowo najbardziej stabilna była skala przejmowania gruntów w formie spadków i działów rodzinnych. W 2007 roku zawarto tylko o 4% mniej takich umów niż w 2006 roku. Rozmiar tego zjawiska w skali roku był stosunkowo niewielki (niespełna 3 przypadki na 1000 gospodarstw), niemniej był on zróżnicowany terytorialnie i koncentrował się głównie w południowych regionach kraju o najbardziej rozdrobnionej strukturze agrarnej, gdzie znaczna część gospodarstw spełniała głównie funkcje pozaprodukcyjne (siedlisko, źródło samozaopatrzenia w wybrane artykuły rolne).

Diagram. 5.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2000-2007



Źródło: Obliczenia na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

## V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

### 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

Rok 2007 był kolejnym okresem, w którym wartość rynkowa ziemi uległa znacznemu powiększeniu. Ten trend bardzo silnie zaznaczył się już w pierwszym roku po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, kiedy średnie ceny nieruchomości rolnych wzrosły o 24,3%. W okresie od 2005 do 2006 roku przeciętna wartość rynkowa gruntów uległa powiększeniu o 12,7%. Na tym tle rekordowy był rok ubiegły, kiedy ceny ziemi rolniczej wzrosły aż o 31%. Należy zaznaczyć, że ten trend utrzymywał się w I półroczu 2008 roku, w którym rynkowa wartość gruntów rolnych powiększyła się o dalsze 34%.

Wzrost cen ziemi był niezależny od jej jakości, przy czym stosunkowo najbardziej, podobnie jak i w latach poprzednich, podrożały grunty o niskiej klasie bonitacyjnej (aż

o 33%, gdy w grupie najlepszych o 26,4%). Nie zmienia to faktu, że dystans między wartością rynkową ziemi dobrej klasy i niskiej jakościowo w dalszym ciągu był znaczący i średnio grunty o wysokiej jakości (I i II klasie bonitacji) były o 66% droższe niż ziemie słabe (V i VI klasy).

W 2007 roku, podobnie jak w latach wcześniejszych najwyższej ceniono grunty położone w województwach: wielkopolskim (o 65% więcej niż średnio w kraju), kujawsko-pomorskim (o 57). Już w 2006 roku do grupy województw o najwyższych cenach ziemi dołączyło województwo podlaskie. W 2007 roku zajmowało ono w skali kraju 4 pozycję pod względem wysokości ceny ziemi (była ona wyższa od średniej krajowej o 15%). Na tych terenach o wzrastających cenach ziemi również decydował przede wszystkim popyt ze strony wysokotowarowych gospodarstw, jednak w porów-

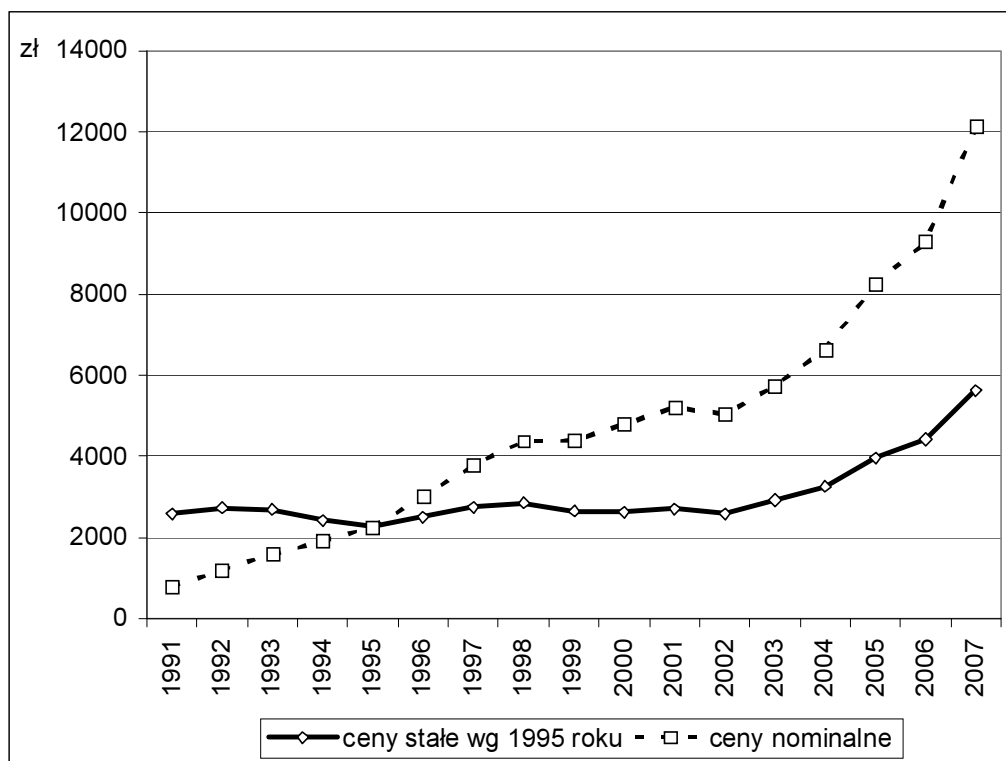
naniu z terenami środkowozachodnimi było ich tam relatywnie mniej, a ich rozwój silnie zaznaczył się stosunkowo niedawno (głównie w powiązaniu z żywieniem w branżach mleczarskich).

Wśród województw o szczególnie wysokich cenach ziemi wymienić należy także województwa pomorskie i mazowieckie. Na tych terenach zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości rolnych miało korzystne położenie względem szczególnie atrakcyjnych aglomeracji miejskich oraz ogólnie wysoki poziom rozwoju społeczno-gospodarczego (chłonne rynki pracy, stosunkowo wysokie zarobki).

Województwo pomorskie znalazło się w grupie terenów o najwyższych cenach ziemi po raz pierwszy. W 2007 roku w stosunku do 2006 w tej części kraju ziemia podrożała najsilniej, bo aż o 52%. W konsekwencji województwo pomorskie

Diagram 6.

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



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Tabela 5.

## Nominalne i realne ceny gruntów ornych

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ceny nominalne w zł za 1 ha	2250	3003	3783	4379	4390	4786	5197	5042	5753	6634	8244	9290	12134
Wskaźnik inflacji w % <sup>1</sup>	27,8	19,9	14,9	11,8	7,3	10,1	5,5	1,9	0,8	3,5	2,1	1,0	2,5
Ceny stałe w zł (1995 r. =100) za 1 ha	2250	2504	2744	2841	2654	2628	2709	2578	2918	3251	3957	4414	5625
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha <sup>2</sup>	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	85,3	103,1	115,6	126,5	137,8	224,7	207,6	171,7
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha <sup>3</sup>	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7	115,3	141,3	151,9	164,1	182,6	298,3	241,2	201,5
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha <sup>4</sup>	827	998	998	1269	1459	1329,4	1200,2	1412,3	1412,3	1614,1	2158,1	2609,6	3506,9
W dolarach USA za 1 ha <sup>5</sup>	928	1114	1153	1253	1052	1100	1271	1239	1483	1818	2552	2997	4396
W EUR za 1 ha <sup>6</sup>	717	810	1021	1116	1040	1194	1420	1310	1310	1464	2051	2388	3210

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

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

<sup>2</sup> Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2007 roku wynosiła 70,68 zł

<sup>3</sup> Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2007 roku wynosiła 60,21 zł

<sup>4</sup> Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2007 roku wynosiła 3,46 zł

<sup>5</sup> Średnia cena dolara amerykańskiego w 2007 roku wynosiła 2,76 zł.

<sup>6</sup> Średnia cena EURO w 2007 roku wynosiła 3,78 zł.

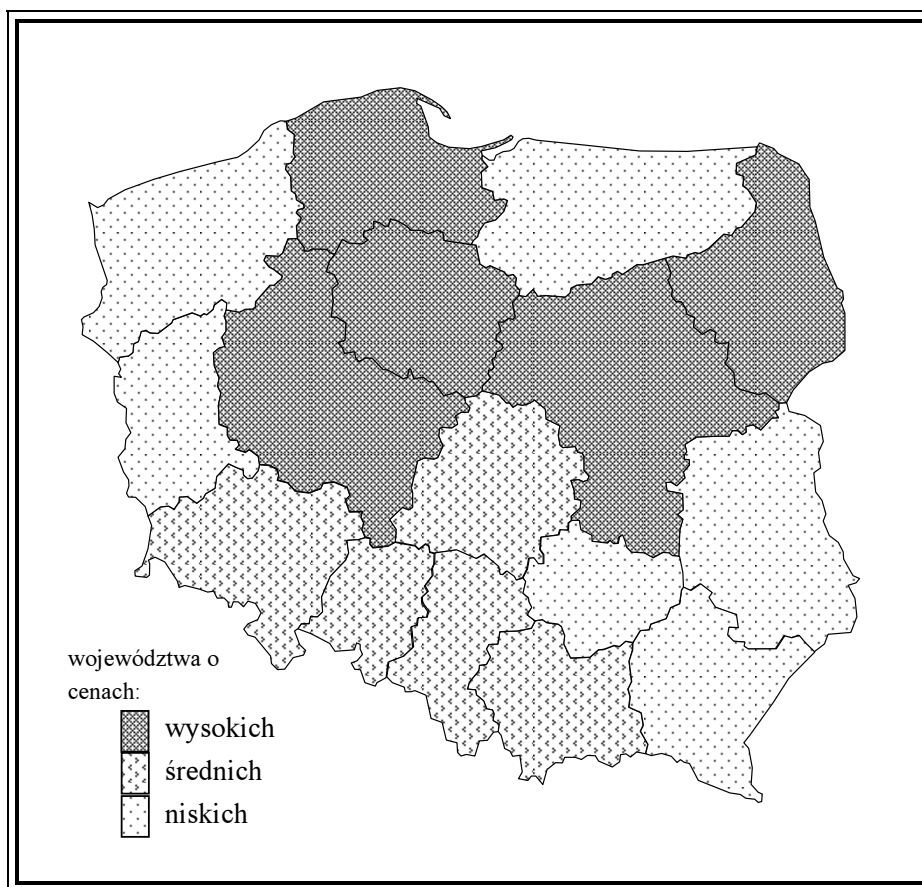
Tabela 6.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2007 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2006 r.	2007 r.	dobrej	średniej	słabej
<b>Polska</b>	<b>9 290</b>	<b>12 134</b>	<b>15 325</b>	<b>12 654</b>	<b>9 228</b>
Dolnośląskie	7 975	11 587	14 872	11 275	7 477
Kujawsko-pomorskie	14 360	19 087	22 879	19 350	15 051
Lubelskie	7 153	8 881	11 847	8 684	6 310
Lubuskie	4 771	6 321	7 485	6 790	5 061
Łódzkie	9 776	11 986	15 404	13 583	8 903
Małopolskie	9 270	12 709	14 896	13 133	8 878
Mazowieckie	10 551	13 299	18 834	14 425	9 616
Opolskie	7 779	10 625	14 095	10 752	7 501
Podkarpackie	4 581	6 456	7 678	6 419	5 019
Podlaskie	10 948	13 969	18 900	15 244	11 190
Pomorskie	9 618	14 610	18 967	14 706	12 386
Śląskie	9 031	12 597	16 523	12 193	10 154
Świętokrzyskie	6 305	7 435	10 066	7 288	5 069
Warmińsko-mazurskie	6 870	9 023	10 616	9 664	7 568
Wielkopolskie	15 785	20 011	27 228	21 021	14 370
Zachodniopomorskie	6 310	8 471	10 290	8 725	6 853

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar  
w obrocie sąsiedzkim w 2007 roku



Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS

zajęło trzecią pozycję pod względem wartości rynkowej nieruchomości rolnych.

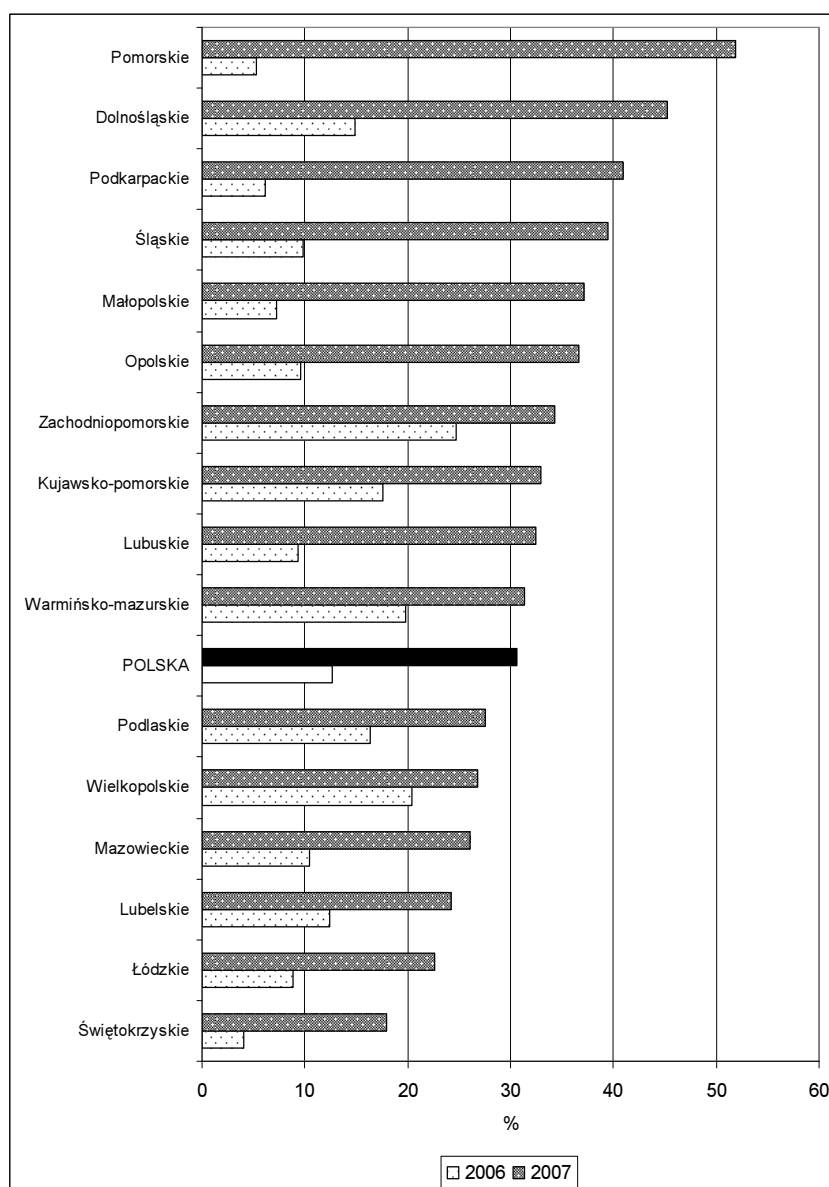
Na przeciwnym biegunie, tj. wśród terenów o stosunkowo najniższych cenach gruntów, niezmiennie zarówno w 2007 jak i w 2006 roku znajdowały się trzy województwa: świętokrzyskie, podkarpackie i lubuskie. Problemy społeczno-ekonomiczne obszarów wiejskich położonych w tych częściach kraju są w dużym stopniu uzależnione od ogólnych uwarunkowań gospodarczych, a zwłaszcza możliwości zarobkowania. Na obszarze województwa świętokrzyskiego oraz podkarpackiego wiąże się to przede wszystkim z rozdrobnioną strukturą agrarną oraz ze słabością ekonomiczną znacznej części gospodarstw rolnych. Z kolei w województwie lubuskim uzależnienie od sytuacji na rynku pracy łączyć należy ze

szczególnie dużymi trudnościami w położeniu ekonomicznym ludności wiejskiej wywodzącej się z byłych rodzin pegeerowskich. Na tych terenach relatywnie niższa jest siła nabywcza ludności (według GUS w województwach podkarpackim i lubuskim udział gospodarstw, w których utrzymywano się głównie z rent i emerytur wynosił 35%), co przekłada się również na ceny w obrocie ziemią rolniczą. Należy jednak podkreślić, że także na tych obszarach zaznaczyła się tendencja wzrostu jej rynkowej wartości. Stosunkowo najsilniej podrożały grunty rolne w województwie podkarpackim i na tym obszarze w 2007 roku ceny ziemi były aż o 41% wyższe niż w 2006. Pomimo, że był to wzrost aż o 10 punktów procentowych większy niż średnio w kraju, w dalszym ciągu ziemia rolnicza w tym województwie była prawie dwukrotnie tańsza niż przeciętnie. Po-

dobna sytuacja dotyczyła województwa lubuskiego, gdzie wzrost cen ziemi również przekraczał jego wielkość w ujęciu ogólnokrajowym (ale nieznacznie, bo tylko o 2 punkty procentowe). I w tym przypadku nie zmieniło to faktu, że niezmiennie był to obszar o najtańszych gruntach w Polsce. Presja popytu na zmiany w wartości gruntów nie zaznaczyła się tak silnie w trzecim z kolei regionie o najtańszej ziemi i w województwie świętokrzyskim, pomiędzy 2006, a 2007 rokiem jej cena powiększyła się zaledwie o niespełna 18%, czyli daleko mniej niż średnio w kraju. Wydaje się, że na tym terenie skupiającym gospodarstwa indywidualne o przeciętnym obszarze nie osiagającym 4 ha UR procesy przebudowy rolniczych struktur są szczególnie opóźnione, a siła ekonomiczna jednostek rozwojowych daleko słabsza niż na pozostałych terenach kraju.

Diagram 7.

Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2006 i 2007  
(% w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Podobnie jak w przypadku skali obrotu ziemią, także wzrost jej ceny był powszechny i uwidocznił się na obszarze całego kraju, przy czym tempo zachodzących zmian było nieco silniejsze na terenach, które dotąd uchodziły za regiony o relatywnie tańszych gruntach. W konsekwencji zmniejszeniu uległa wartość współczynnika zmienności obrazującego skalę przestrzennego zróżnicowania w cenach ziemi, w 2007 roku wyniósł on 34% (w 2006 stanowił 35%).

Chociaż przyjęto zasadę, że dopiero wartość współczynnika zmien-

ności wynosząca 40% wskazuje na wysoką skalę zróżnicowania, to należy przyjąć, że w odniesieniu do cen ziemi w dalszym ciągu jest ona znacząca, a obserwowane nieznaczne spłaszczenie tych dysproporcji pomiędzy 2006, a 2007 wynika przede wszystkim z wyjątkowo wysokiego popytu na ziemię i dynamicznego wzrostu jej ceny.

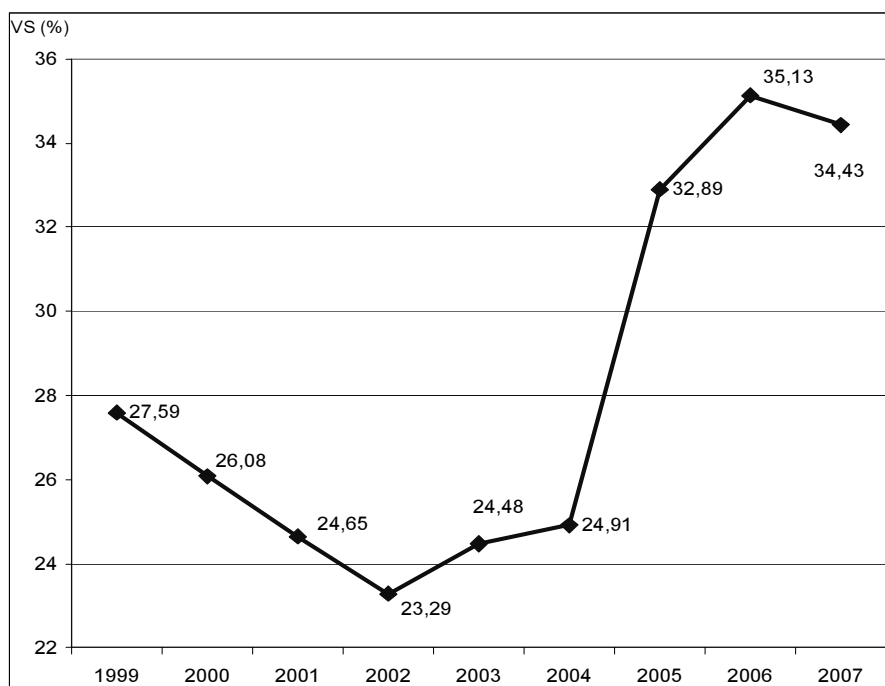
Regionalne rozpiętości w cenach ziemi oraz w tempie ich wzrostu wskazywały, że na ich wartość niezmiennie oddziaływały cechy rolnictwa danego terenu,

atrakcyjność położenia, ogólny rozwój gospodarczy regionu, a wobec powszechnego popytu, także lokalny zasięg nierównowagi popytowo-podażowej. W 2007 roku podobnie, jak w latach poprzednich, najwyżej ceniono grunty rolne położone w województwach wielkopolskim (o 65% więcej niż średnio w kraju) i kujawsko-pomorskim (o 57% drożej). Są to tereny wyróżniające się pod względem kultury rolnej, wysokotowarowego rolnictwa indywidualnego oraz największego skupiska zasobnych i profesjonalnie prowadzonych gospodarstw rolnych.



Diagram 8.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim  
w latach 1999-2007



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS

Tabela 7.

Relacje cen gruntów różnej jakości w 2007 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>12 134</b>	<b>126</b>	<b>104</b>	<b>76</b>
Dolnośląskie	11 587	128	97	65
Kujawsko-pomorskie	19 087	120	101	79
Lubelskie	8 881	133	98	71
Lubuskie	6 321	118	107	80
Łódzkie	11 986	129	113	74
Małopolskie	12 709	117	103	70
Mazowieckie	13 299	142	108	72
Opolskie	10 625	133	101	71
Podkarpackie	6 456	119	99	78
Podlaskie	13 969	135	109	80
Pomorskie	14 610	130	101	85
Śląskie	12 597	131	97	81
Świętokrzyskie	7 435	135	98	68
Warmińsko-mazurskie	9 023	118	107	84
Wielkopolskie	20 011	136	105	72
Zachodniopomorskie	8 471	121	103	81

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

## 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie sytuacji na lokalnym rynku ziemi oraz przy zastosowaniu instrumentów przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Cenę nieruchomości rolnej można również określić na podstawie stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, stosownie do przepisów o podatku rolnym i określonej przez rzeczoznawcę wartości części składowych tego gruntu. Przy użyciu tej metody wyznaczenie wartości gruntu może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego. Dotyczy to zwłaszcza:

- 1) odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- 2) ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara,
- 3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

Określenie ceny przy zastosowaniu stawki szacunkowej nie

może być stosowane w stosunku do nieruchomości 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 rosną praktycznie od początku procesu prywatyzacji (diagram 9), z tym, że w latach 1999-2003 mówić można o pewnej stabilizacji ich wielkości. W tym okresie wzrost cen hamowany był jednak przez wysoką inflację natomiast w ostatnich latach gdy była ona niska, przyczyniła się do znacznego realnego wzrostu cen ziemi.

Po wstąpieniu Polski do UE przeciętna cena za 1 ha gruntów rolnych w transakcjach sprzedaży zawartych w 2004 r. (z wyłączeniem nieruchomości o specyficznym charakterze), wyniosła 4.682 zł. W porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003 (3736 zł), zanotowano wtedy wzrost o 25%. W 2005 r. średnia cena 1ha wyniosła 5.607 zł/ha (wzrost o 19,8% w porównaniu do roku poprzedniego). Silny wzrost cen nieruchomości rolnych utrzymał się w latach 2006-2007. W 2006 r. ANR 1 ha gruntów rolnych sprzedawała przeciętnie po 7.374 zł/ha (wzrost cen

o 31,5%, w porównaniu do roku 2005), a w 2007 r. 9.773 zł, czyli o ponad 32,5% więcej, niż w 2006 r.

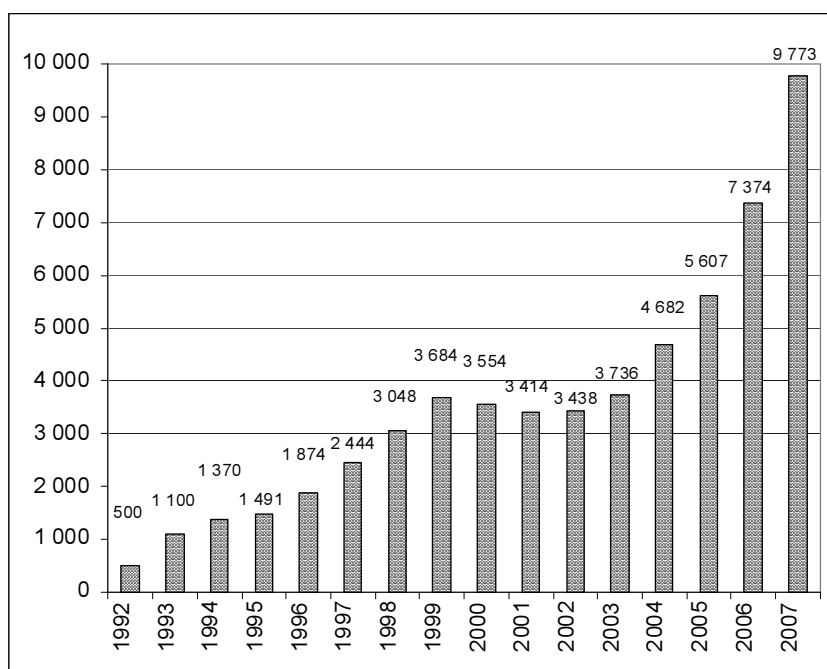
Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu w latach 2002-2007 były zatem tożsame z trendami notowanymi na rynku międzysąsiedzkim.

Średnio miesięczne tempo wzrostu cen ziemi w trzech ostatnich latach na obu rynkach państwowym i prywatnym, było zbliżone. Na rynku państwowym osiągało wartości 1,65% w 2005r., 2,63% w 2006 r. i 2,71% w 2007 r., zaś na rynku prywatnym w kolejnych latach – 2,02%, 1,06% i 2,55%.

Porównując oba rynki (państwowy i prywatny) należy zauważyć, że nadal utrzymuje się różnica pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi się w transakcjach zrealizowanych bez jej udziału, ale jest ona coraz mniejsza. Prawdopodobnie, że przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości Zasobu, utrzymuje się od kilku lat i wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym

Diagram 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2007 r. w zł za 1 ha



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

mniejszym popycie, zwłaszcza ze strony rolników indywidualnych. Rynek prywatny koncentruje się natomiast w Polsce centralnej i południowej. Charakteryzuje się on dużą nierównowagą popytowo-podażową, a na wysokie ceny gruntów dodatkowo oddziałuje również duża wartość innych nieruchomości. Uwzględnić należy również fakt, że GUS podaje ceny gruntów ornych, natomiast ANR gruntów rolnych (w skład, której, wchodzi poza gruntami ornymi, użytki zielone i nieużytki). Z ceny średniej 1 ha

w ANR, wyłączane są jedynie zabudowania i grunty nierolne.

W 2007 roku najwyższe średnie ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu odnotowano na terenie województw: małopolskiego, wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego, natomiast najniższe w woj. lubelskim, lubuskim i podlaskim (tabela 8).

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2007 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowało zróżnicowanie w zależności od po-

wierzchni zbywanej nieruchomości. Średnio w poszczególnych kwartałach, grunty drożały od 8.977 zł do 11.089 zł/ha czyli o ponad 2 tys. zł na 1 hektar. Z reguły najtańsze były nieruchomości od 100 do 300 ha. Najdroższe zazwyczaj były najmniejsze obszary nieruchomości do 1 ha oraz największe 300 ha i więcej (tych w ofercie było bardzo mało). Należy przy tym zaznaczyć, że w odniesieniu do nieruchomości powyżej 300 ha dynamika wzrostu średnich cen była największa.

Tabela 8.

Ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w 2007 r. (w zł za ha)\*

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2007
Dolnośląskie	10 761	11 121	12 533	12 083	11 332
Kujawsko-pomorskie	12 353	11 898	14 399	14 624	13 612
Lubelskie	6 203	6 671	7 841	9 204	7 583
Lubuskie	7 135	7 617	7 281	8 766	7 719
Łódzkie	12 098	9 940	9 171	10 632	10 365
Małopolskie	11 035	13 341	9 550	22 204	15 084
Mazowieckie	7 993	9 372	13 168	10 805	10 175
Opolskie	11 532	11 934	12 172	10 998	11 599
Podkarpackie	8 262	7 475	8 517	9 145	8 347
Podlaskie	14 758	7 618	13 710	7 348	8 289
Pomorskie	10 166	9 935	10 160	9 527	9 909
Śląskie	10 003	13 080	11 738	12 605	11 860
Świętokrzyskie	9 489	8 411	8 241	11 685	9 734
Warmińsko-mazurskie	7 394	8 700	9 782	10 991	9 079
Wielkopolskie	12 134	13 469	16 080	15 975	14 854
Zachodniopomorskie	8 024	8 501	9 803	8 619	8 681
<b>RAZEM</b>	<b>8 977</b>	<b>9 174</b>	<b>10 327</b>	<b>11 089</b>	<b>9 773</b>

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł za 1 ha) w 2007 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	<b>8 977</b>	11 771	8 993	9 118	8 310	8 279
II	<b>9 174</b>	15 664	10 284	8 756	9 405	7 622
III	<b>10 327</b>	17 533	11 817	9 840	9 083	10 497
IV	<b>11 089</b>	15 719	12 034	10 911	7 377	12 715

Źródło: Dane ANR.

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

## VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Dzierżawą określa się użytkowanie dóbr nie na zasadzie prawa własności lecz na podstawie umowy zawartej z ich właścicielem. Dzierżawcami mogą być zarówno osoby fizyczne jak i prawne, które w zamian za możliwość okresowego korzystania z cudzej własności zobowiązują się do świadczenia określonej zapłaty. Kontrakty dzierżawne są najbardziej rozpowszechnione w rolnictwie, a ich przedmiot najczęściej stanowią grunty orne. Umowa najmu gruntów może trwać od roku do kilku lat lub dziesięcioleci. Szczególną formą umowy dzierżawnej jest tzw. dzierżawa wieczysta zawierana zazwyczaj na okres od 50 do 99 lat. Ten rodzaj dzierżawy zbliżony jest pod względem prawnym do czasowego przeniesienia własności, obecnie jest on rzadko spotykany i zazwyczaj dotyczy szczególnych sytuacji, w których kontrahent przekazujący grunt do dzierżawy nie jest osobą fizyczną.

Dzierżawa jest szczególnie rozpowszechniona w krajach, gdzie ziemia jest zachowana w wysokiej kulturze rolnej, a użytkowane grunty są wykorzystywane głównie w celach produkcyjnych i stanowią podstawę prowadzonej działalności ekonomicznej. W tzw. „starych” państwach UE około 40% powierzchni upraw jest użytkowane w formie najmu. W Polsce ich wielkość jest dużo mniejsza i dotyczy głównie wielkoobszarowego rolnictwa powstałego na bazie restrukturyzowanego Zastępu Skarbu Państwa. W odniesieniu do indywidualnego (rodzinnego) rolnictwa szacuje się, że dzierżawione grunty stanowią około 20% użytków rolnych, przy dużej przewadze dzierżaw prywatnych (75%).

### 6.1 Dzierżawy międzysąsiedzkie

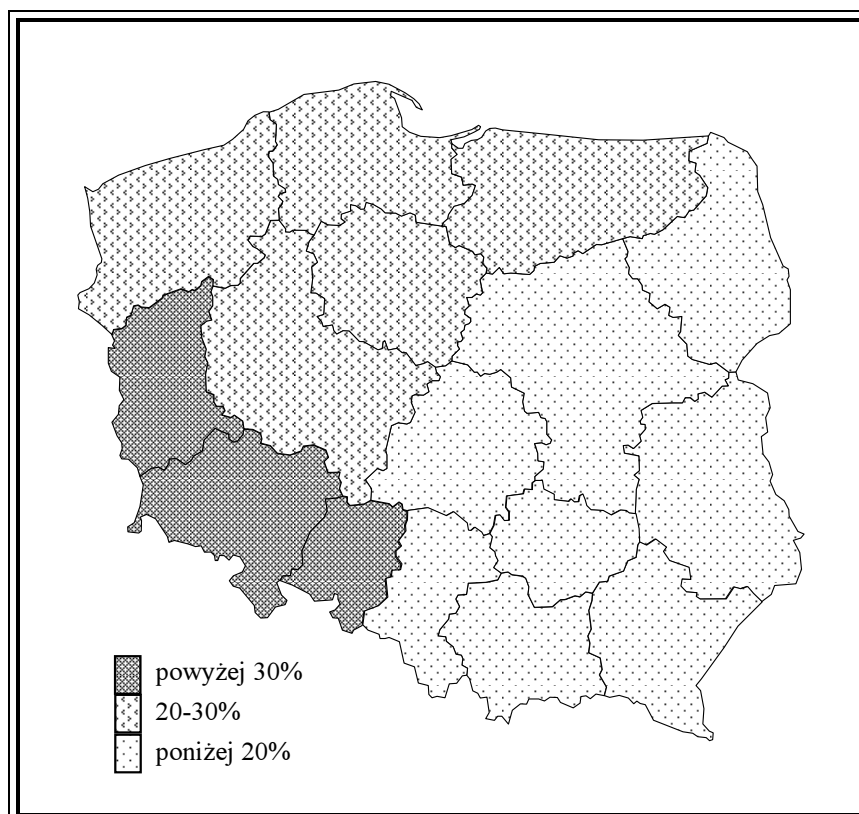
W odniesieniu do indywidualnego rolnictwa stosunkowo niewielkie znaczenie dzierżaw w obrocie ziemią łączyć należy z uwarunkowaniami historycznymi, które umocni-

ły postrzeganie własności posiadanych dóbr w kategoriach społeczno-kulturowych. Nierzadko gospodarstwa spełniają głównie funkcje pozatekoniczne (miejsce życia, zabezpieczenie ojcowizny, własne zapotrzebowanie). Aczkolwiek wraz ze zmianami jakie przyniosła gospodarka rynkowa i WPR stopniowo zaczęło się powiększać zainteresowanie dzierżawami, niezmiennie w rolnictwie indywidualnym status właściciela jest najbardziej pożądaną formą użytkowania ziemi. Należy przy tym podkreślić, że w odniesieniu do gospodarstw indywidualnych dzierżawa służy głównie powiększeniu własnego areалу upraw, natomiast do rzadkości należy by gospodarstwa rodzinne funkcjonowały wyłącznie na najmowanych gruntach (niespełna 1%).

Od kilku lat na pewne powiększenie skali dzierżaw (należy szacować, że w 2007 roku średnio co 5 gospodarstwo dzierżawiło ziemię, gdy w 2000 roku dotyczyło to co 8 gospo-

Mapka 5.

Procent gospodarstw indywidualnych z dzierżawą ziemi w 2007 roku



Źródło: Obliczenia na podstawie danych IERiGZ-PIB.

darstwa) oddziałuje nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi oraz dynamiczny wzrost jej ceny.

Najbardziej dzierżawa ziemi była rozpowszechniona na zachodnich i północnych terenach kraju, gdzie korzyści z tej formy użytkowania gruntów dokumentowała wieloletnia działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Najczęściej dzierżawiono ziemię w regionie południowo-zachodnim, na co zapewne miały wpływ nie tylko przekształcenia w strukturze rolnictwa (stosunkowo dużo gospodarstw specjalistycznych), ale także liczna w tej części kraju czasowa migracja zarobkowa ludności.

Przestrzenne natężenie skali dzierżaw odzwierciedla przede wszystkim regionalne różnice w strukturze agrarnej gospodarstw. Istotną rolę dzierżaw w natężeniu koncentracji ziemi potwierdzają także dane dotyczące średniej wielkości gospodarstw z dzierżawą

ziemi na tle ogółu. Aczkolwiek przedmiotem umów najmu w obrocie sąsiedzkiem są na ogół stosunkowo niewielkie kilkuhektarowe działki, to coraz silniej zaznacza się zjawisko łączenia dzierżaw od kilku kontrahentów. W konsekwencji jednostki zwiększające posiadaną własność gruntową w drodze dzierżawy średnio dysponują ponad dwukrotnie większym arealem niż przeciętne gospodarstwo indywidualne

Znaczenie dzierżaw w poprawie struktury agrarnej gospodarstw indywidualnych najsilniej uwidacznia się w najbardziej rozdrobnionym obszarowo regionie południowo-wschodnim obejmującym województwa: świętokrzyskie, małopolskie, podkarpackie i śląskie. Średni obszar gospodarstw jest tam najniższy w skali kraju i wynosi niespełna 5 ha UR, natomiast jednostki z dzierżawą są ponad trzykrotnie większe, a ich areal średnio obejmuje ponad 15 ha UR.

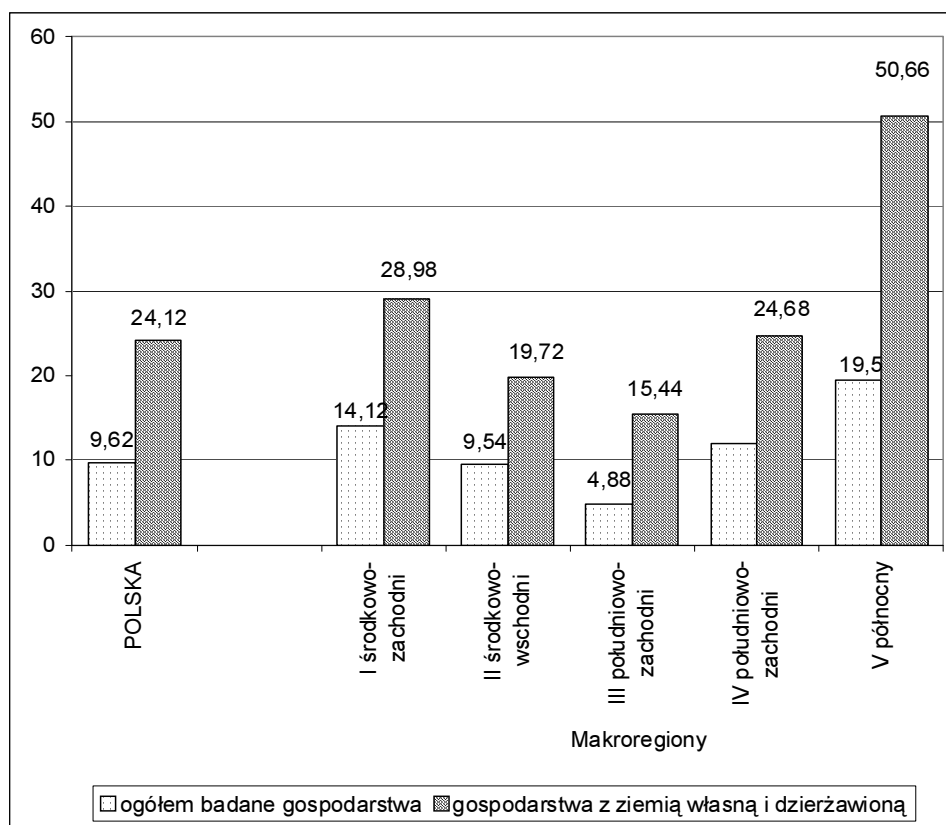
## 6.2. Czynsze dzierżawne w obrocie międzysąsiedzkiem

Do niedawna dane dotyczące czynszów dzierżawnych w obrocie międzysąsiedzkiem były trudno dostępne i wymagały odrębnych badań ankietowych. Od 2005 roku ceny prywatnego najmu gruntów są monitorowane przez GUS. Z dostępnych materiałów wynika, że, podobnie jak i koszt zakupu ziemi, w ostatnich latach ich wielkość niezmiernie wzrastała. W 2005 roku średni czynsz za 1 ha gruntów ornych wynosił 248 zł za 1 ha, a w 2006 roku 304 zł, czyli o 23% więcej niż w roku poprzednim. W 2007 roku koszt najmu ziemi ornej na rynku prywatnym powiększył się o kolejne 21% i wyniósł średnio 368 zł za 1 ha.

W 2007 roku przestrzenne zróżnicowanie w wysokości czynszu dzierżawnego cechowało się podobnym nasileniem jak ceny ziemi (współczynnik zmienności wynosi 33,85%, gdy w przypadku sprzedaży gruntów było to 34,43%).

Diagram 10.

Średnia wielkość gospodarstw z dzierżawą ziemi na tle ogółu gospodarstw



Źródło: Obliczenia na podstawie danych IERiGŻ-PIB.

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.

Podkreślić należy, że także rozbieżności w wysokości średnich czynszów najmu gruntów pomiędzy poszczególnymi częściami kraju w dużym stopniu pokrywały się z różnicami w cenach zakupu ziemi. Stosunkowo najwięcej płacono za dzierżawę w województwie wielkopolskim, najmniej natomiast w województwie lubuskim. Wpływ na koszty najmu ziemi miały przede wszystkim uwarunkowania podażowe. Tam gdzie istniały jeszcze możliwości rozdysponowania nieruchomości z Zasobu Skarbu Państwa, na przykład w województwach zachodniopomorskim i lubuskim, były one relatywnie niższe niż na obszarach, w których niedostatek podaży był szczególnie dotkliwy. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na ceny prywatnych dzierżaw miały również cechy lokalnego rolnictwa, a zwłaszcza zagęszczenie silnych ekonomicznie gospodarstw, które wszelkimi sposobami dążyły do zwiększenia potencjału produkcyjnego posiadanego warsztatu rol-

nego oraz umocnienia swojej pozycji rynkowej. Takie uwarunkowania najsilniej uwidoczniły się w województwie wielkopolskim, w którym ceny dzierżawy dobrych gruntów były najwyższe w skali kraju i w 2007 roku wynosiły średnio ponad 900 zł za 1 ha, czyli prawie dwukrotnie wielkości przeciętnych dopłat bezpośrednich otrzymywanych w ramach WPR.

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

W pierwszych latach funkcjonowania Agencji, dzierżawa była główną formą zagospodarowania gruntów Zasobu. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni przejętych gruntów. Obecnie w dzierżawie pozostaje około 1,8 mln ha. Ogólna powierzchnia dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2007 r. w porównaniu do danych na koniec 2006 roku spadła o około 67 tys. ha.

Od trzech lat Agencja wydzierżawia coraz mniej gruntów rocznie (diagram 11). W 2007 r. powierzchnia gruntów wydzierżawionych wyniosła około 42 tys. ha (w 2006 r. – było ponad 80 tys. ha). Jest to najmniej w całym okresie prywatyzacji prowadzonej przez ANR. Spadek wydzierżawionej powierzchni jest w dużym stopniu inicjowany przez samą Agencję, która ze względów organizacyjnych i przesłanek ekonomicznych ogranicza liczbę małych obszarowo dzierżaw (w szczególności do 5 ha).

Zjawisko ograniczenia powierzchni wydzierżawianej należy tłumaczyć wyczerpywaniem się gruntów Zasobu możliwych do zaoferowania na przetargach, jak też preferowaniem formy sprzedaży nieruchomości, zarówno przez Agencję (m. in. z uwagi na nałożone obowiązki znacznych wpłat do budżetu państwa z wpływów z prywatyzacji), jak też przez kontrahentów zainteresowanych grun-

Tabela 10.

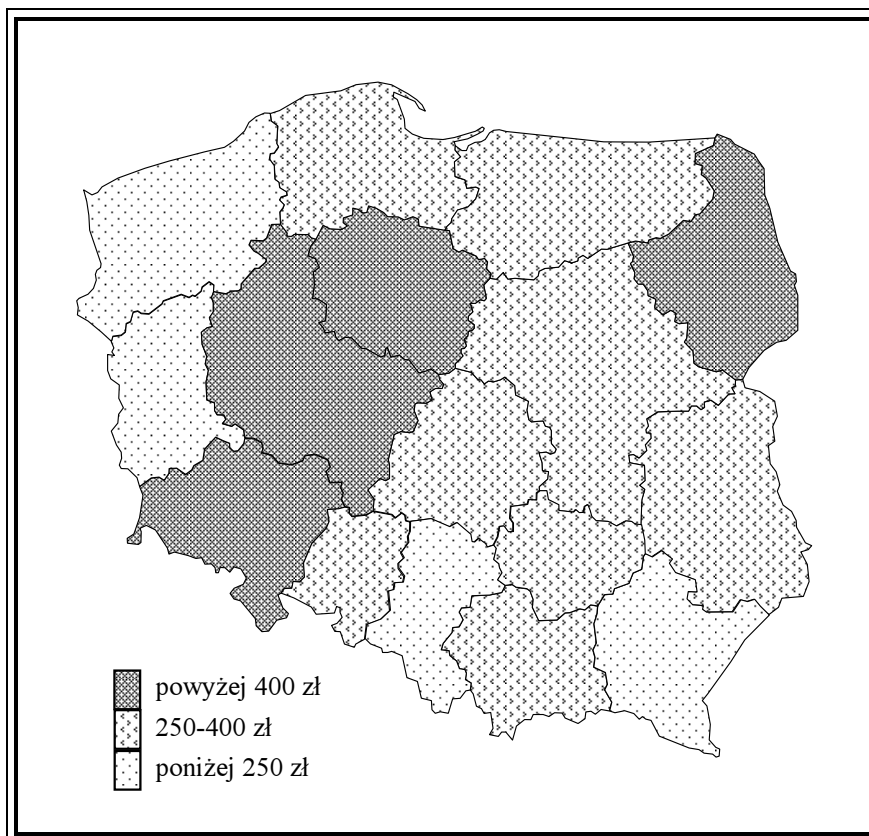
Ceny dzierżawy użytków rolnych różnej jakości w 2007 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy UR w zł. za ha	Ceny dzierżawy UR o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	slabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
<b>Polska</b>	<b>368,0</b>	<b>130</b>	<b>102</b>	<b>75</b>
Dolnośląskie	453,4	129	94	70
Kujawsko-pomorskie	540,5	123	102	76
Lubelskie	321,3	126	99	74
Lubuskie	207,1	124	112	74
Łódzkie	377,3	148	104	74
Małopolskie	269,1	130	94	61
Mazowieckie	387,7	131	105	78
Opolskie	374,9	143	98	65
Podkarpackie	230,5	129	100	72
Podlaskie	412,2	137	106	83
Pomorskie	348,9	124	101	86
Śląskie	256,0	141	95	76
Świętokrzyskie	287,9	144	96	58
Warmińsko-mazurskie	255,8	121	118	68
Wielkopolskie	632,7	143	103	74
Zachodniopomorskie	236,7	137	100	75

Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Mapka 6.

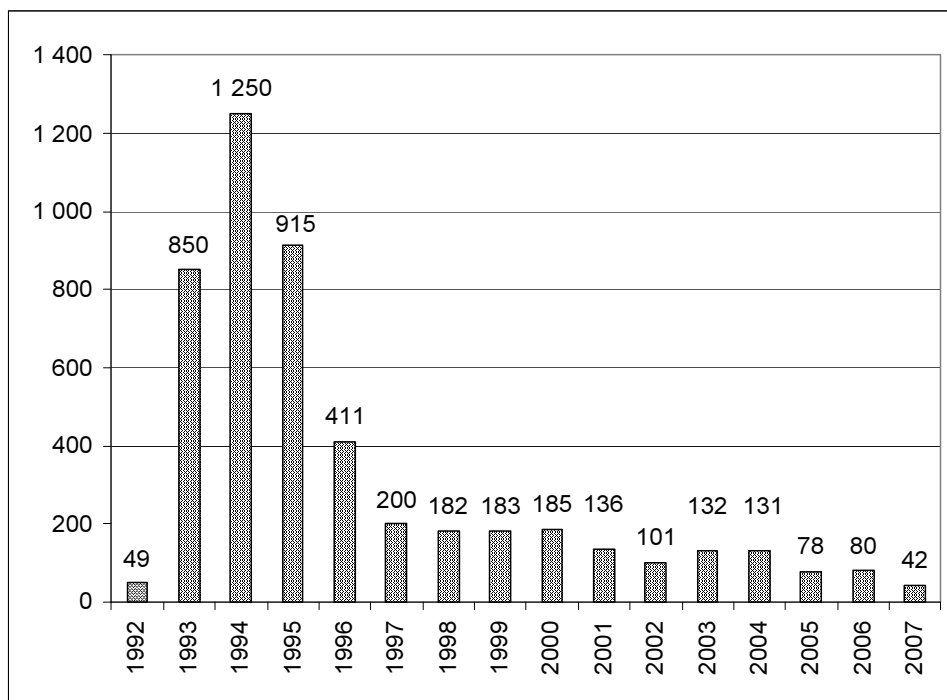
Średnia cena dzierżawy UR w zł. za ha w 2007 roku



Źródło: Obliczenia na podstawie danych GUS.

Diagram 11.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2007 w tys. ha



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

tami państwowymi. Także w najbliższych latach sprzedaż gruntów Zasobu będzie się utrzymywała na podobnym poziomie, przy równoczesnym zmniejszeniu ilości gruntów oferowanych do dzierżawy.

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego i wielkopolskiego natomiast najmniejsza w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

Należy podkreślić, że dzierżawa ziemi z Zasobu jest źródłem gruntów umożliwiających powiększanie areалу gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych. Tę funkcję agencji wzmacnia tzw. „klauzula wyłączeniowa”, która w odniesieniu do dzierżaw o powierzchni powyżej 300 ha pozwa-

ła w trakcie trwania umowy najmu wyłączać grunty do odrębnego zagospodarowania.

W 2007 roku ANR wydzierżawiła blisko 40 tys. ha gruntów typowo rolniczych z wyłączeniem gruntów zabudowanych i o specyficznym charakterze. Dla porównania w 2006 r. ANR wydzierżawiła ponad 75,5 tys. ha. W obu latach najczęściej wydzierżawiono gruntów rolnych w woj. zachodniopomorskim, dolnośląskim i lubuskim. W ujęciu powierzchniowym, w 2007 roku, podobnie jak poprzednio, dominowały dzierżawy nieruchomości o obszarze od 10 do 100 ha. Łącznie w tej grupie wydzierżawiono ponad 24,8 tys. ha, gdy w zbiorze obejmującym nieruchomości ponad 100 ha – wydzierżawiono 8,7 tys. ha. W 2007 r. zdecydowanie mniej niż w 2006 r., zawarto dzierżaw dotyczących powierzchni o małym obszarze

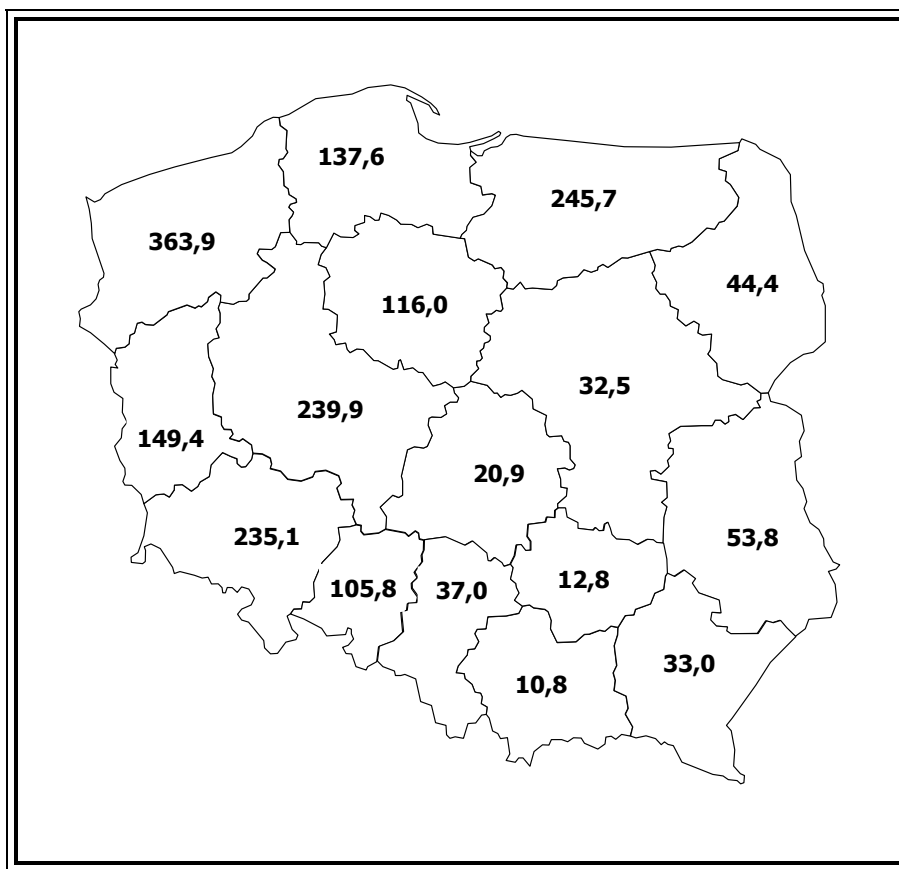
do 1 ha i od 1 ha do 10 ha (razem obejmowały one niewiele ponad 6,3 tys. ha).

W 2007 r. Agencja zawarła zdecydowanie mniej umów dzierżawy (3,5 tys.) niż w 2006 (6,4 tys.) i 2005 r. (około 9,5 tys.). W okresie wymienionych trzech lat we wszystkich grupach obszarowych nastąpił znaczący spadek liczby zawieranych umów dzierżawy w porównaniu do roku poprzedniego. Nadal jednak ANR zawiera stosunkowo dużo umów dzierżawy nieruchomości małoobszarowych w przedziale do 1 ha i od 1 do 10 ha. Istotnie spadła natomiast liczba transakcji dzierżaw powyżej 100 ha (z 104 w 2006 r. do 44 w 2007 r.).

Według stanu na 31.12.2007 roku od początku funkcjonowania Agencji, w dzierżawie było nara-

Mapka 7.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie wg stanu na 31.12.2007 r. (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR



Tabela 11.

## Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydzierżawionych w 2007 r.\*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	7 103	78	1 026	5 042	957	-
Kujawsko-pomorskie	1 942	28	307	944	220	444
Lubelskie	335	12	249	75	-	-
Lubuskie	4 272	46	594	2 642	990	-
Łódzkie	23	1	22	-	-	-
Małopolskie	766	38	92	217	419	-
Mazowieckie	244	7	52	184	-	-
Opolskie	722	45	199	478	-	-
Podkarpackie	1 109	28	422	659	-	-
Podlaskie	1 184	24	241	283	240	395
Pomorskie	2 638	8	337	1 903	390	-
Śląskie	2 470	31	289	1 319	490	340
Świętokrzyskie	690	4	74	612	-	-
Warmińsko-mazurskie	3 777	20	545	2 369	542	300
Wielkopolskie	2 355	22	313	1 246	773	-
Zachodniopomorskie	10 273	23	1 177	6 825	1 063	1 185
<b>RAZEM</b>	<b>39 902</b>	<b>416</b>	<b>5 938</b>	<b>24 798</b>	<b>6 085</b>	<b>2 664</b>

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 2007 r.\*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	638	149	270	213	6	-
Kujawsko-pomorskie	207	55	97	53	1	1
Lubelskie	122	31	88	3	-	-
Lubuskie	440	149	192	93	6	-
Łódzkie	7	2	5	-	-	-
Małopolskie	123	78	33	10	2	-
Mazowieckie	38	15	18	5	-	-
Opolskie	203	121	57	25	-	-
Podkarpackie	218	63	134	21	-	-
Podlaskie	137	50	73	11	2	1
Pomorskie	152	15	67	68	2	-
Śląskie	212	62	106	40	3	1
Świętokrzyskie	46	7	21	18	-	-
Warmińsko-mazurskie	243	40	129	70	3	1
Wielkopolskie	159	37	71	46	5	-
Zachodniopomorskie	587	38	289	250	7	3
<b>RAZEM</b>	<b>3 532</b>	<b>912</b>	<b>1 650</b>	<b>926</b>	<b>37</b>	<b>7</b>

Źródło: Dane ANR

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

stająco 4,5 mln ha. Uwzględniając, że aktualnie w dzierżawie jest 1,8 mln ha, oznacza to, iż każdy hektar Zasobu był statystycznie w dzierżawie dwa razy. Podział powierzchni dzierżaw pod względem cech kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w przypadku sprzedaży. Przez ostatnie 16 lat osoby fizyczne dzierżawiły ponad 2,7 mln ha (60%), a osoby prawne około 1,8 mln ha (40%). W 2007 r. ANR zawierała umowy z reguły z osobami fizycznymi. W konsekwencji ta grupa kontrahentów zdecydowanie dominuje pod względem liczby umów i powierzchni gruntów wydzierżawionych od ANR.

W 2007 r. nieznacznie spadła przeciętna powierzchnia wydzierżawionych nieruchomości przypadających na 1 umowę (11,3 ha), w porównaniu do 2006 r. (11,7 ha). Odpowiednio w latach poprzednich wskaźnik ten przedstawiał się następująco w 2005 r. było to 7,9 ha, w 2004 r. – 9,5 ha w 2003 r. – 10 ha. Podobnie jak w przypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. W 2007 roku wydzierżawiły one łącznie 36,6 tys. ha gruntów rol-

nych, gdy w odniesieniu do osób prawnych ta powierzchnia była zdecydowanie mniejsza i wyniosła niewiele ponad 3,3 tys. ha.

Według stanu na 31.12.2007 rok w dzierżawie od ANR było 1.838 679 ha, w tym typowe nieruchomości rolne stanowiły 1.827 582 ha. Ogółem najwięcej wydzierżawionych gruntów ANR posiadała w woj. zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim.

Na koniec 2007 roku Agencja obsługiwała ponad 122,4 tys. umów dzierżawy. Najwięcej umów dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (51,6 tys. umów). Równie liczną grupę stanowiły nieruchomości do 2 ha i do 5 ha, ich liczba wynosiła odpowiednio 23,2 tys. i 19,7 tys. Łącznie ANR obsługiwała około 95 tys. umów dotyczących nieruchomości do 5 ha. Obejmowały one ponad 119,4 tys. ha (czyli na 1 umowę przypadało 1,25 ha).

Udział umów dzierżawy większych obszarowo nieruchomości był stosunkowo niewielki. Przy powierzchniach ponad 300 ha było 1345 umów, ponad 500 ha – 566 umów,

a powyżej 1000 ha – 173 umowy. Jednak pod względem wielkości powierzchni dominują one w strukturach dzierżaw i wynoszą odpowiednio: 905 tys. ha, 593 tys. ha i 316,5 tys. ha.

Dzierżawa jako forma dysponowania nieruchomościami Skarbu Państwa cechuje się rotacyjnością. W 2007 roku z dzierżaw powróciło około 105,6 tys. ha, w tym około 27,4 tys. ha z tytułu wygasłych umów zgodnie z terminem ich zakończenia, 38,1 tys. ha z powodu problemów finansowych dzierżawców, a część poprzez wyłączenia gruntów do odrębnego zagospodarowania (około 41 tys. ha). Do likwidowanych dzierżaw zaliczana jest również powierzchnia sprzedana dzierżawcom w ramach przysługującego im pierwszeństwa nabycia.

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

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

Tabela 13.

#### Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych wg podmiotów\*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2007			W tym w 2007		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	70 334	70 149	185	416	414	2
1,01 - 1,99	83 872	83 473	399	785	773	12
2,00 - 4,99	141 941	140 398	1 543	2 201	2 136	65
5,00 - 9,99	155 795	152 613	3 182	2 953	2 847	106
10,00 - 19,99	215 550	208 591	6 959	6 715	6 574	141
20,00 - 49,99	391 410	365 788	25 622	11 453	11 127	326
50,00 - 99,99	305 718	271 752	33 966	6 630	5 971	659
100,00 - 499,99	1 287 507	882 108	405 399	8 749	6 724	2 025
100,00 - 299,99	x	x	x	6 084	5 208	876
300,00 - 499,99	x	x	x	2 665	1 516	1 149
500,00 - 999,99	975 239	417 536	557 703	-	-	-
1000,00 i więcej	939 046	180 090	758 956	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>4 566 412</b>	<b>2 772 498</b>	<b>1 793 914</b>	<b>39 902</b>	<b>36 566</b>	<b>3 336</b>
w tym do 99,99	1 364 620	1 292 764	71 856	31 153	29 842	1 311
100,00 i więcej	3 201 792	1 479 734	1 722 058	8 749	6 724	2 025

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 31.12.2007			W tym w 2007		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	140 634	140 295	339	912	907	5
1,01 - 1,99	60 034	59 797	237	553	544	9
2,00 - 4,99	45 973	45 542	431	682	662	20
5,00 - 9,99	22 065	21 622	443	415	399	16
10,00 - 19,99	15 562	15 091	471	471	462	9
20,00 - 49,99	12 603	11 825	778	357	347	10
50,00 - 99,99	4 427	3 954	473	98	89	9
100,00 - 499,99	5 346	3 909	1 437	44	36	8
100,00 - 299,99	x	x	x	37	32	5
300,00 - 499,99	x	x	x	7	4	3
500,00 - 999,99	1 408	630	778	-	-	-
1000,00 i więcej	560	135	425	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>308 612</b>	<b>302 800</b>	<b>5 812</b>	<b>3 532</b>	<b>3 446</b>	<b>86</b>
w tym do 99,99	301 298	298 126	3 172	3 488	3 410	78
100,00 i więcej	7 314	4 674	2 640	44	36	8

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 31.12.2007 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w dzierżawie - w ha											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01 - 1,99	2,00 - 4,99	5,00 - 9,99	10,00 - 19,99	20,00 - 49,99	50,00 - 99,99	100,00 - 299,99	300,00 - 499,99	500,00 - 999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	234 684	5 914	4 445	6 822	7 093	12 882	25 140	20 155	40 406	47 402	32 805	31 618
Kujawsko-pomorskie	115 421	862	1 124	3 330	4 337	5 606	7 529	5 567	18 046	23 663	18 816	26 541
Lubelskie	54 101	3 163	4 198	5 953	3 179	2 191	3 793	2 482	8 569	11 026	5 086	4 460
Lubuskie	149 074	3 550	5 020	6 867	6 668	9 927	21 160	17 329	26 173	17 086	21 211	14 082
Łódzkie	20 163	438	648	939	284	246	658	975	6 579	4 847	1 784	2 765
Małopolskie	11 416	611	506	655	404	519	895	867	2 401	463	1 716	2 381
Mazowieckie	31 634	656	1 052	1 704	997	1 056	2 227	3 404	11 378	4 836	2 860	1 465
Opolskie	105 724	1 250	1 189	1 759	1 482	1 751	3 336	1 835	8 583	14 194	30 171	40 177
Podkarpackie	32 510	1 073	908	1 283	1 103	1 840	4 561	4 922	9 313	3 838	3 668	0
Podlaskie	43 941	2 354	3 501	5 995	5 651	3 925	4 577	3 714	7 139	5 722	1 362	0
Pomorskie	134 759	794	1 262	3 220	4 675	8 841	15 281	10 651	23 450	28 495	20 101	17 989
Śląskie	36 755	955	937	1 901	1 126	1 639	4 355	4 151	7 974	5 295	2 320	6 102
Świętokrzyskie	12 484	461	501	701	390	554	1 772	1 390	3 869	1 186	608	1 052
Warmińsko-mazurskie	245 274	1 176	2 511	8 327	12 518	16 887	31 513	21 500	37 154	47 208	32 453	34 026
Wielkopolskie	240 677	721	1 164	3 132	5 501	11 127	17 617	13 886	31 887	39 388	41 575	74 681
Zachodnio-pomorskie	358 965	1 838	3 471	8 601	11 415	19 340	47 206	38 309	54 657	54 411	60 523	59 192
<b>RAZEM</b>	<b>1 827 582</b>	<b>25 818</b>	<b>32 437</b>	<b>61 191</b>	<b>66 823</b>	<b>98 330</b>	<b>191 620</b>	<b>151 137</b>	<b>297 577</b>	<b>309 060</b>	<b>277 059</b>	<b>316 530</b>

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 31.12.2007 r.

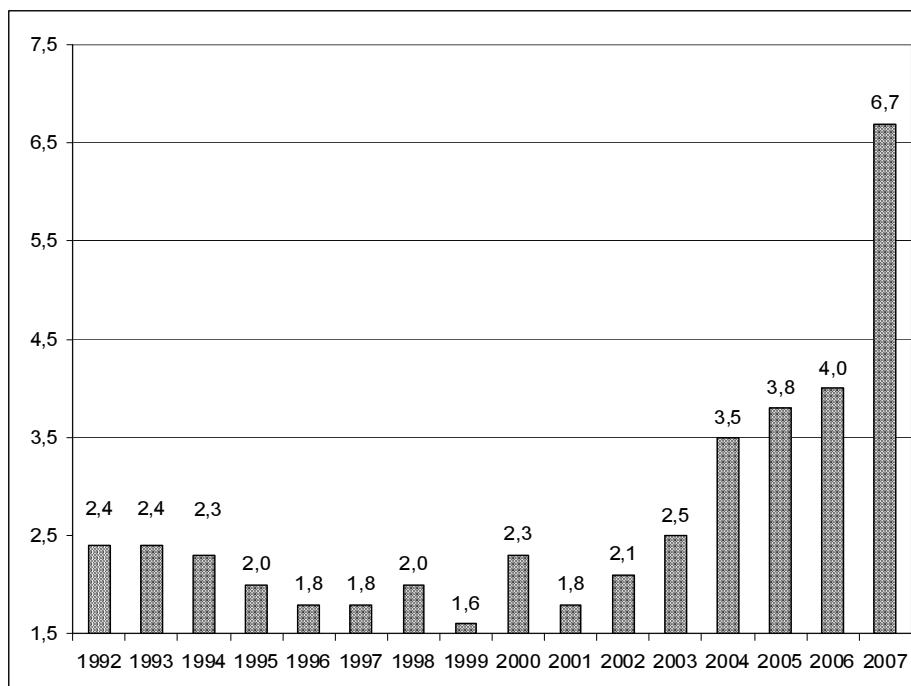
Wyszczególnienie	Liczba umów dzierżawy												
	razem	w tym w przedziale											
		do 1.00	1,01 - 1,99	2,00 - 4,99	5,00 - 9,99	10,00 - 19,99	20,00 - 49,99	50,00 - 99,99	100,00 - 299,99	300,00 - 499,99	500,00 - 999,99	1 000,00 i więcej	
Dolnośląskie	18 862	10 218	3 024	2 218	992	902	805	294	224	120	46	19	
Kujawsko-pomorskie	5 431	2 057	796	1 033	613	406	246	80	101	60	28	11	
Lubelskie	12 047	6 183	2 960	2 022	483	161	123	33	44	28	7	3	
Lubuskie	16 372	7 713	3 628	2 222	957	694	673	248	155	44	29	9	
Łódzkie	1 783	858	464	314	44	18	20	14	34	12	3	2	
Małopolskie	1 969	1 226	363	214	62	39	31	13	15	1	3	2	
Mazowieckie	3 018	1 290	745	567	147	72	71	47	61	13	4	1	
Opolskie	4 973	2 934	863	574	212	127	104	24	42	34	43	16	
Podkarpackie	4 053	2 395	671	418	154	130	145	70	55	10	5	0	
Podlaskie	9 544	3 693	2 501	2 023	769	303	147	52	40	14	2	0	
Pomorskie	5 785	1 702	892	1 014	656	626	495	158	126	73	30	13	
Śląskie	4 264	2 132	950	643	164	118	133	53	49	14	4	4	
Świętokrzyskie	1 744	955	358	235	58	39	56	18	20	3	1	1	
Warmińsko-mazurskie	11 558	2 555	1 724	2 557	1 774	1 212	1 022	314	217	119	46	18	
Wielkopolskie	6 147	1 677	810	956	766	784	586	203	171	99	58	37	
Zachodnio-pomorskie	14 836	4 015	2 463	2 708	1 629	1 381	1 512	550	322	135	84	37	
<b>RAZEM</b>	<b>122 386</b>	<b>51 603</b>	<b>23 212</b>	<b>19 718</b>	<b>9 480</b>	<b>7 012</b>	<b>6 169</b>	<b>2 171</b>	<b>1 676</b>	<b>779</b>	<b>393</b>	<b>173</b>	

Źródło: Dane ANR.

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

Diagram 12.

Średnie czynniki dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2007 w dt pszenicy



Źródło: Raporty AWRSP i ANR

Tabela 17.

Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2007 r.  
w dt pszenicy za 1 ha\*

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2007
Dolnośląskie	7,8	8,7	13,6	6,5	9,9
Kujawsko-pomorskie	9,0	8,2	8,5	3,1	8,3
Lubelskie	2,6	4,3	3,6	2,8	3,3
Lubuskie	4,4	4,2	3,7	4,0	4,1
Łódzkie	2,5	1,7	2,4	0,8	2,1
Małopolskie	4,3	5,5	6,5	4,3	5,7
Mazowieckie	4,5	4,7	2,4	6,8	4,3
Opolskie	3,6	4,8	2,7	2,9	4,1
Podkarpackie	3,6	3,2	0,9	2,2	3,4
Podlaskie	10,0	11,7	10,9	20,0	13,2
Pomorskie	3,5	3,9	10,5	6,9	5,7
Śląskie	7,9	8,3	2,0	7,4	7,4
Świętokrzyskie	2,5	1,9	3,3	2,4	2,3
Warmińsko-mazurskie	6,6	5,7	7,7	7,0	6,4
Wielkopolskie	8,5	8,0	7,0	13,0	8,6
Zachodniopomorskie	3,6	5,6	7,2	6,1	5,5
<b>RAZEM</b>	<b>5,5</b>	<b>6,2</b>	<b>9,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,7</b>

Źródło: Dane ANR.

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

jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynniki 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 ogłaszanej przez GUS przeciętnej ceny pszenicy z półroczu poprzedzającego termin płatności. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, przy czym o takim wyborze płatności decyduje kontrahent.

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

Do 2003 roku oferowany przez dzierżawców Agencji czynsz oscylował przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. Po tym okresie zaczął on stopniowo rosnać, odpowiednio do wzrostu cen gruntów nabywa-

nych na własność. Tendencja ta bardzo silnie uwidoczniła się w 2007 roku, kiedy w odniesieniu do nowozawieranych umów wysokość czynszu dzierżawnego wyniosła aż wartość 6,7 dt za 1 ha.

Jednak nawet przy obecnie wysokich stawkach czynszu osiąganych na przetargach przez ANR, niewielka ilość wydzierżawianych gruntów w nieznacznym stopniu wpływa na zmianę poziomu średnich opłat ze wszystkich trwających umów dzierżawy. W 2006 roku było to 2,5 dt/ha, natomiast w 2007 r. analogiczna wartość wynosiła 2,6 dt pszenicy (diagram 12).

Średnio w 2007 roku najwyższe czynsze dzierżawne Agencja uzyskiwała w województwach: podlaskim, dolnośląskim i wielkopolskim, natomiast najniższe w województwach: łódzkim, świętokrzyskim i lubelskim. W umowach dzierżawy zawartych w 2007 średni roczny czynsz dzierżawny wyniósł 6,7dt pszenicy, w 2006 r. było to 4 dt, w 2005 r. 3,8 dt, w 2004 r. 3,5 dt pszenicy.

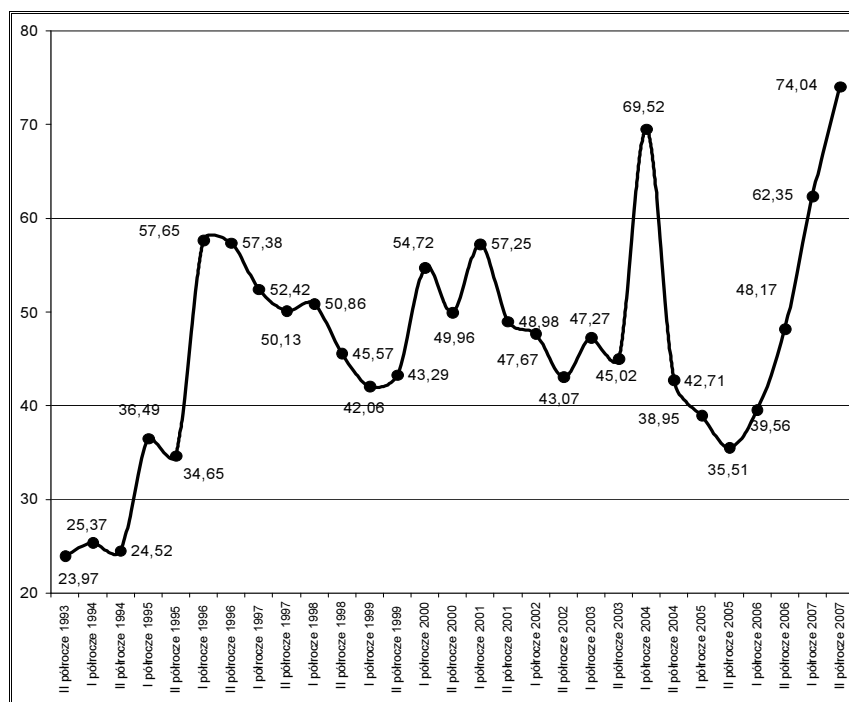
Przy ograniczonej podaży gruntów do dzierżawy odnotowano, ogromny wzrost wartości czynszu.

W poszczególnych kwartałach 2007 r. przeciętny czynsz za 1 ha kształtował się następująco: I kwartał – 5,5 dt, w II kwartał – 6,2 dt, III kwartał – 9 dt i IV kwartał – 6,9 dt. Wzrost poziomu czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez Agencję, podobnie jak wzrost cen sprzedaży gruntów Zasobu, odzwierciedlał przede wszystkim wzrastający popyt na ziemię.

W odniesieniu do dzierżaw z Zasobu Skarbu Państwa na faktyczny poziom płatności zasadniczy wpływ ma rynek pszenicy. Wahania jej ceny (przedstawione na diagramie 13) wpływają na poziom czynszu, jaki płaci faktycznie dzierżawca gruntów państwowych. W 2007 r. cena pszenicy w I półroczu 2007 r. (62,35 zł/dt) w porównaniu do II półroczu 2006 r. (48,17 zł/dt) wzrosła o 29,4%, natomiast w II półroczu 2007 r. w porównaniu do I półroczu tego roku, wzrosła o 18,7% (74,04 zł/dt).

Diagram 13.

## Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: Dane GUS

Tabela 18.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydierżawione w 2007 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	<b>5,5</b>	4,1	5,4	5,2	7,5	5,4
II	<b>6,2</b>	5,1	5,5	7,2	4,4	3,5
III	<b>9,0</b>	3,8	5,4	9,5	10,9	9,6
IV	<b>6,9</b>	6,6	5,5	6,8	9,8	-

Źródło: Dane ANR.

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

W tej sytuacji, w 2007 r. dzierżawcy, którzy czynsz mają ustalony w sumie pieniężnej (art. 39 a ust 3 i 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), waloryzowanej wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie) mniej odczuli wahania cen dzierżawy. W badanym okresie wskaźnik podstawowych produktów rolnych, zmieniał się odpowiednio: w I półroczu 2007 powiększył się o 4,5%, a w II półroczu wzrósł o 14,2%, czyli mniej niż wzrost samej ceny pszenicy, stanowiącej podstawę do wyliczenia płatności. Na dynamiczny wzrost czynszów dzierżawnych wpłynął też fakt, że z uwagi na małą ilość gruntów oferowanych do dzier-

żawy na przetargach organizowanych przez ANR, sami zainteresowani licytowali dość wysokie stawki czynszu.

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydierżawione od ANR w 2007 r. w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż podobnie jak w dwóch latach poprzednich, najwyższe czynsze uzyskiwano przy wydierżawieniu nieruchomości o powierzchni od 100 do 300 ha.

W ujęciu kwartalnym czynsz ulegał pewnym wahaniom, szczególnie duże wzrosty odnotowano po zbiorach w 3 kwartale. Ogółem w roku 2007 czynsz dzierżawny wzrósł o 67,5% w porównaniu do roku 2006. Odnotowano wzrost średniej z 5,5 dt do 6,9 dt z ha, czyli, o 1,4 dt pszenicy na ha,

Przeliczając średni czynsz z umów zawartych przez ANR w 2007 roku (6,7 dt/ha) na cenę pszenicy daje to obciążenie płatnością na poziomie 456 zł/ha, czyli nieco więcej niż na rynku prywatnym. Jednak większość umów dzierżawy była zawarta w latach 1993-1995 i została już przedłużona przed wstąpieniem do UE w innych warunkach ekonomicznych rolnictwa. Właściwszym do porównań pomiędzy dzierżawą ziemi z ANR, a rynkiem międzysąsiedzkim jest przeciętny czynsz za grunty rolne dla trwających umów dzierżaw ziemi. Wynosi on 2,6 dt pszenicy co daje około 177 zł/ha, czyli zdecydowanie poniżej poziomu cen dzierżawy gruntów ornych na rynku prywatnym.

## VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

### 7.1. Podstawy prawne

Rok 2007 nie przyniósł zmian w zasadach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku. Był to jednocześnie trzeci pełny rok działania tych przepisów po nowelizacji z 2004 r. związanej z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, która zagwarantowała obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – EOG (kraje Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia, Lichtenstein) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Zgodnie z generalną zasadą określoną w przepisach nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga, z nielicznymi wyjątkami, uzyskania zezwolenia wydawanego przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. 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 wymagane jest na nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów lub

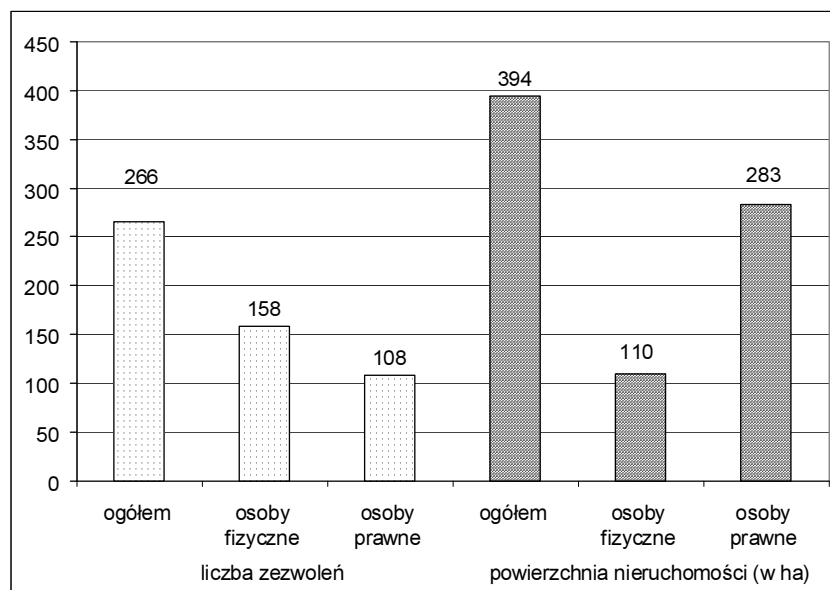
akcji w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Polski, jeżeli w jego wyniku spółka stanie się spółką kontrolowaną przez obywateli innych państw, bądź spółka była kontrolowana, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem.

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

Wymieniony przepis 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 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. Obywatele EOG mogą również nabywać bez zezwolenia tzw. drugie domy, jeżeli legalnie, nieprzerwanie zamieszkują co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabycie następuje w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych.

Diagram 14.

Zezwolenia udzielone w 2007 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA

## 7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2007 roku cudzoziemcy uzyskali<sup>3</sup> 525 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 435,697 ha. W obrębie tych zezwoleń 266 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 393,611 ha, w tym 27 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 31,516 ha.

Spośród 266 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 158 dotyczących powierzchni 110 ha udzielone zostało osobom fizycznym, natomiast 108 dotyczących powierzchni 283 ha – osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się charakterystyczna w ostatnich latach znaczna dysproporcja pomiędzy arealem dotyczącym zezwoleń uzyskanych przez osoby prawne i osoby fizyczne. W 2006 r. areal ziemi rolniczej dotyczący nabycia przez osoby prawne stanowił 84% powierzchni ogółem, natomiast w 2007 r. – 72%.

W ramach 158 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 117 obejmujących powierzchnię 91 ha udzielono cudzoziemcom – osobom fizycznym będącym obywatelami

państw członkowskich EOG (w tym 10 zezwoleń dotyczących nieruchomości o obszarze 3 ha dotyczyło nieruchomości o charakterze strictly leśnym), natomiast 108 obejmujących areal 283 ha uzyskały osoby prawne – przedsiębiorcy z tych państw (całość wszystkich zezwoleń udzielonych osobom prawnym na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych w 2007 roku).

Największa powierzchnia nieruchomości rolnych, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w 2007 roku, dotyczyła województw: opolskiego (55 ha – 14%), podlaskiego (40 ha – 10%), warmińsko-mazurskiego (40 ha – 10%), wielkopolskiego (39 ha – 10%), mazowieckiego (39 ha – 10%) i dolnośląskiego (37 ha – 9%). W ujęciu wojewódzkim struktura powierzchni nieruchomości rolnych, na które uzyskano zezwolenia uległa w porównaniu z 2006 rokiem istotnym zmianom. Poprzednio największe areale dotyczyły 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%).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału, w 2007 roku najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych otrzymały osoby (fizyczne i prawne) pochodzące z Niemiec (77

zezwoleń na powierzchnię 97 ha), Holandii (29 zezwoleń na 37 ha), Wielkiej Brytanii (22 zezwolenia na 64 ha), Francji (16 zezwoleń na 22 ha). Nie zaszyły więc istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się główni inwestorzy uzyskujący zezwolenie na nabycie ziemi rolniczej. W 2006 roku nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 80 zezwoleń na powierzchnię 83 ha, a z Holandii 37 zezwoleń na 218 ha.

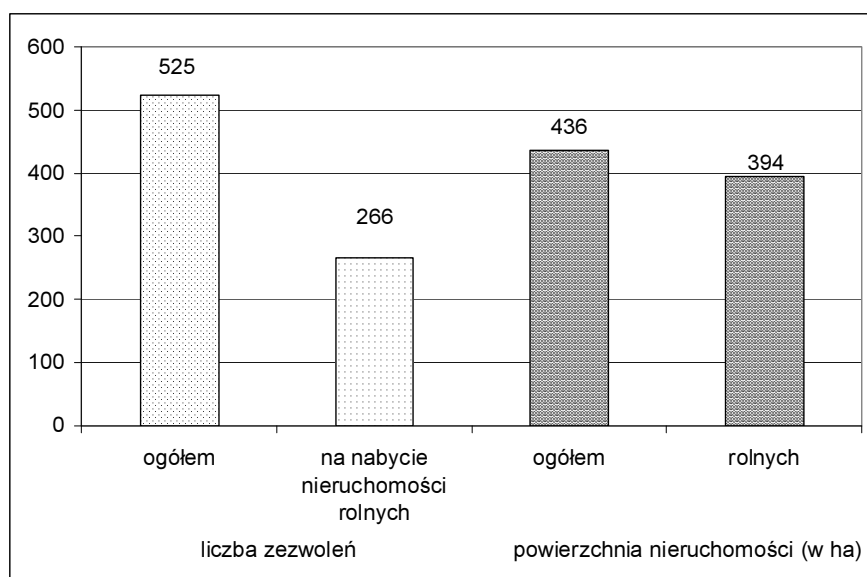
W 2007 roku nabywcy pochodzący z Niemiec uzyskali 29% zezwoleń dotyczących 25% powierzchni, a z Holandii 11% zezwoleń dotyczących 9% powierzchni.

W 2007 roku liczba wydanych przez MSWiA zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców kształtowała się na poziomie zbliżonym do 2006 r. (266 w 2007 r., 274 w 2006 r. – zmniejszenie o 3%). Istotny spadek odnotowano natomiast, jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych objętych zezwoleniami (394 ha w 2007 r., 532 ha w 2006 r. – spadek o 26%). W 2007 roku średnio na jedno udzielone zezwolenie przypadało 1,5 ha, natomiast w 2006 było to 1,9 ha.

<sup>3</sup> „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2007 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.”- Warszawa, marzec 2008 r.

Diagram 15.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2007 r.

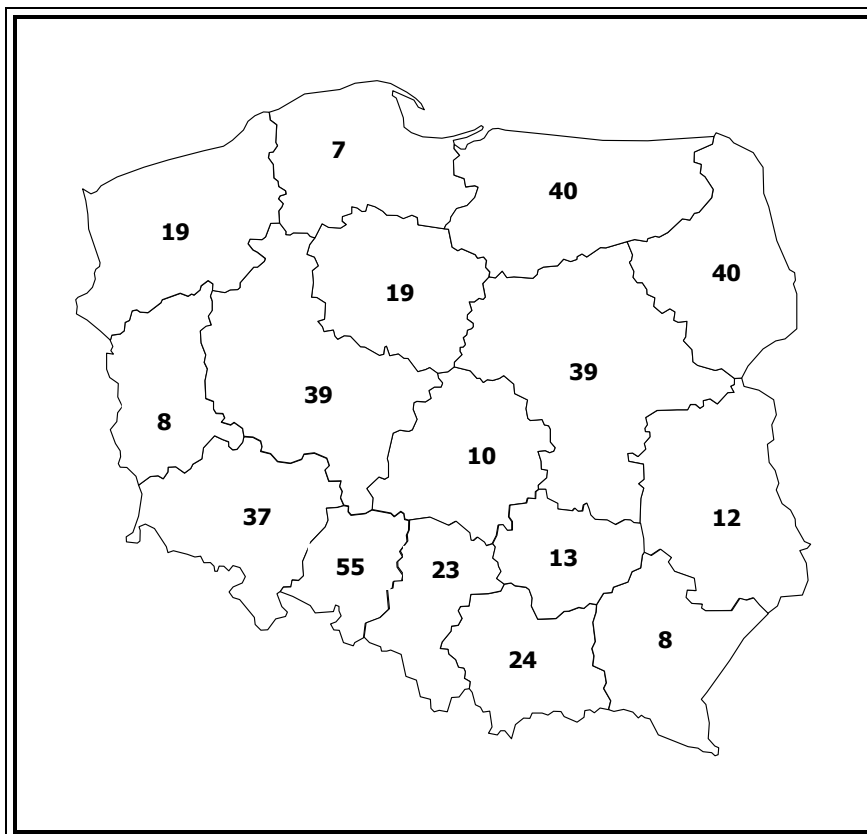


Źródło: Dane MSWiA



Mapka 8.

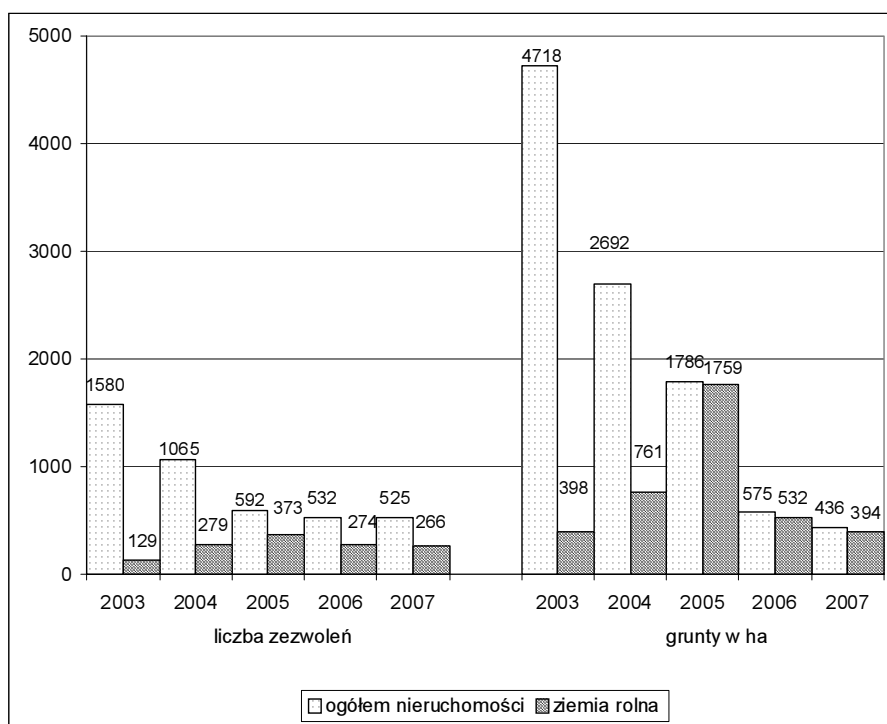
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2007 r. (w ha)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 16.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2003-2007



Źródło: Dane MSWiA

W 2007 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim, udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych był niemal identyczny, jak w roku 2006 (51% w 2007 r, 52% w 2006 r.). Udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem zezwoleń również był zbliżony (90% w 2007 r, 93% w 2006 r.).

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

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ziemi rolnej w Polsce nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również poprzez nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2007 roku cudzoziemcy uzyskali łącznie 12 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Admini-

stracji na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 131 ha. W 2 przypadkach były to nieruchomości o charakterze rolnym o łącznej powierzchni 0,83 ha. Grunty te położone były na terenie województw: lubelskiego (0,53 ha) i śląskiego (0,30 ha). Według kraju pochodzenia osób, które uzyskały zezwolenie na nabycie akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne, cudzoziemcy reprezentowali kapitał amerykański (USA) i azjatycki (Kazachstan).

Zezwolenia dotyczące ziemi rolniczej obejmowały jedynie 17% wszystkich akceptacji, jakie cudzoziemcy otrzymali w 2007 roku na zakup akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe, natomiast w ujęciu powierzchniowym stanowiło to zaledwie 0,6%.

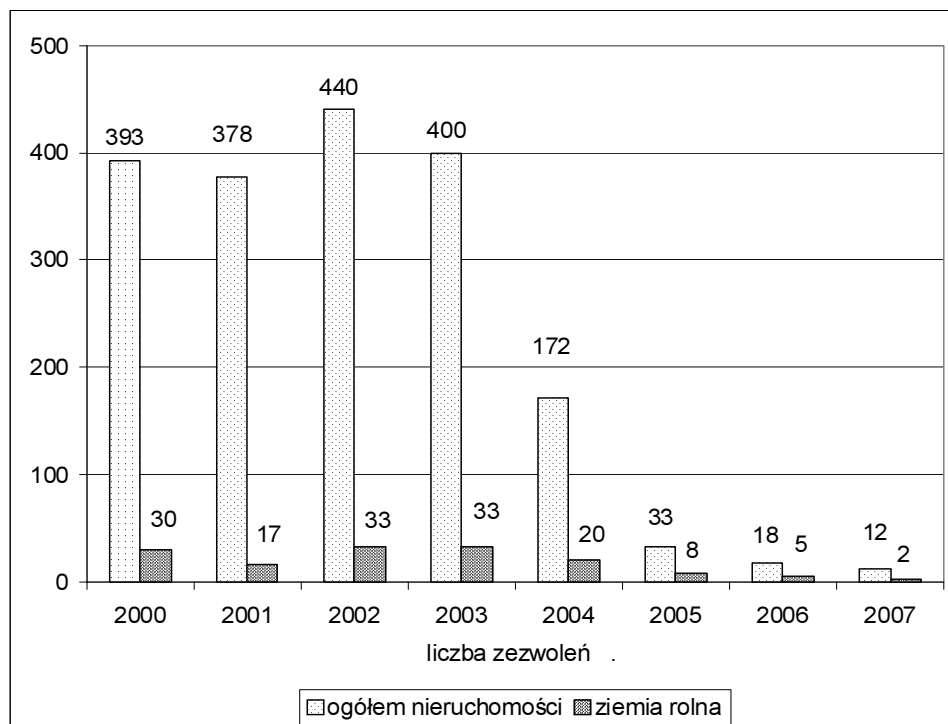
W 2007 roku, w porównaniu z 2006 rokiem, ogólna liczba zezwoleń uzyskanych przez cudzoziemców na nabycie udziałów i akcji w spół-

kach posiadających nieruchomości gruntowe uległa zmniejszeniu z 18 w 2006 r. do 12 w 2007 r. Podobnie kształtowała się sytuacja w odniesieniu do nieruchomości rolnych (5 w 2006 r., 2 w 2007 r.). Znacznie wzrosła natomiast powierzchnia gruntów związanych z uzyskanymi zezwoleniami na nabycie udziałów lub akcji. W 2007 wyniosła ona 131 ha, w porównaniu z 74 ha w 2006 r. (wzrost o 77%). Nie dotyczyło to nieruchomości rolnych, bowiem w ich przypadku nastąpił istotny spadek (z 16 ha w 2006 r. do 0,83 ha w 2007 r. – zmniejszenie o 95%). Przy interpretacji tych danych należy jednak pamiętać, że osoby z państw członkowskich EOG od 2004 roku mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości – także rolne – bez zezwolenia.

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 2007 r. wielokrotnie mniejsza

Diagram 17.

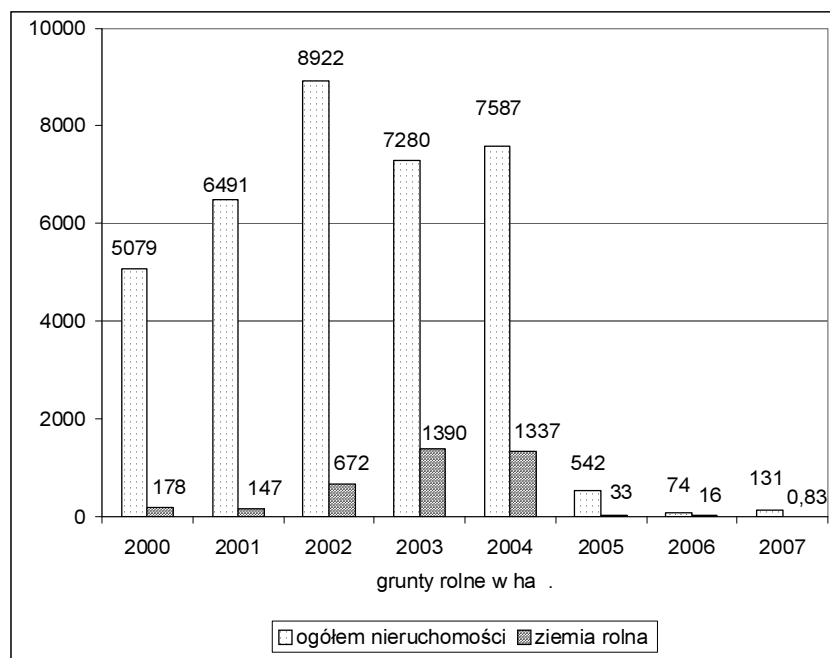
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe (lata: 2000-2007)



Źródło: Dane MSWiA

Diagram 18.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2000-2007)



Źródło: Dane MSWiA

niż powierzchnia, której dotyczyły zezwolenia na nabycie ziemi rolniczej. W 2007 r. na jedno zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych przypadało średnio około 11 ha, a nieruchomości rolnych – 0,42 ha. W roku 2006 analogiczne wielkości wynosiły odpowiednio 4 i 3 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 (nie było ono wymagane), jak i na podstawie uzyskanej zgody na takie transakcje.

Z zapisów wprowadzonych do rejestrów w 2007 roku wynika, że cudzoziemcy nabyli (na podstawie wymaganego zezwolenia i bez konieczności ubiegania się o nie) 5302 nieru-

chomości gruntowych o powierzchni 6954 ha (565 nieruchomości gruntowych o pow. 318 ha na podstawie zezwoleń, 4737 nieruchomości gruntowych o pow. 6636 ha bez obowiązku uzyskania zezwolenia).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: śląskiego (1929 ha), mazowieckiego (1007 ha), dolnośląskiego (758 ha), wielkopolskiego (539 ha) i łódzkiego (533 ha). Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (121 ha), Holandii (35 ha), Szwecji (29 ha), Austrii (21 ha), Wielkiej Brytanii i Hiszpanii (po 20 ha), natomiast wśród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału irlandzkiego (1627 ha), holenderskiego (1138 ha), niemieckiego (921 ha), luksemburskiego (489 ha), francuskiego (320 ha) i hiszpańskiego (310 ha).

Spośród 5302 nieruchomości gruntowych nabytych w 2007 roku przez cudzoziemców, 489 miało charakter rolny o łącznej powierzchni 346 ha (5% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). W porównaniu z rokiem 2006, kiedy cudzoziemcy nabyli 523 ha nieruchomości rolnych, oznacza to spadek o 34%.

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 294 nieruchomości rolnych (w 2006 r. 283, w 2005 r. — 128, w 2004 – 75, w 2003 r. – 107) o łącznej powierzchni 275 ha (w 2006 r. 489 ha, w 2005 r. 319 ha, w 2004 r. 21 ha, w 2003 r. 221 ha). Osoby prawne nabyły 163 nieruchomości o powierzchni 209 ha, natomiast osoby fizyczne 131 nieruchomości o powierzchni 66 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2007 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 195 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 71 ha (w 2006 r. 106 nieruchomości o powierzchni 34 ha).

Udział umów dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2007 r. 60% (dla porównania w 2006 roku – 73%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2007 r. 80% areалу dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia, a w 2006 r. udział ten wynosił 93%.

W 2007 roku zarejestrowano 201 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, które dotyczyły powierzchni 1569 ha (w 2006 – 1662 ha). Nabywcami byli głównie przedstawiciele podmiotów niemieckich (38 wpisów), cypryjskich (30), francuskich (23) holenderskich (17), włoskich (16) i hiszpańskich (15). Transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach

w przypadku 944 ha odnosiły się do nieruchomości rolnych i leśnych i realizowane były przez kapitały: niemiecki (873 ha), holenderski (21 ha), cypryjski (19 ha), portugalski (14 ha), włoski (10 ha) i brytyjski (5 ha).

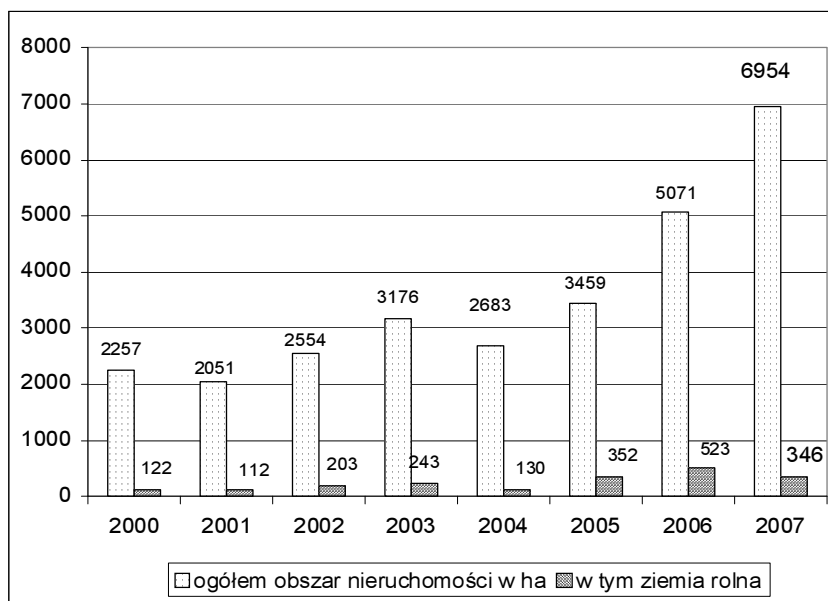
W całym okresie 1990-2007 wydano cudzoziemcom 22496 zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 44,4 tys. ha. W całym tym okresie największą powierzchnię ziemi rolniczej nabyli cudzoziemcy w roku 2006 (523 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2007 dotyczyły powierzchni 56,1 tys. ha.

Ogółem zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych bądź udziałów i akcji w spółkach posiadających ziemię dotyczyły 0,3% ogólnej powierzchni kraju.

Diagram 19.

Obszar ziemi rolniczej i powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom



Źródło: Dane MSWiA

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

Od początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku rynkowy obrót gruntami rolnymi dotyczący 15 „starych” państw członkowskich Unii Europejskiej (UE15) został poszerzony o kraje Europy Środkowo-Wschodniej, w tym zwłaszcza o 12 państw które przystąpiły do UE po roku 2004 (UE12). Rynki gruntów rolnych państw UE12 kształtowane są obecnie przez wprowadzanie rozwiązań prawnych regulujących prywatny obrót gruntami rolnymi, uruchomienie systemów rejestracji nieruchomości rolnych, a także przez procesy przywracania (restytucji) praw własności do gruntów rolnych,

czy wreszcie podejmowanie prób przeciwdziałania negatywnym konsekwencjom tych restytucji (nadmierne rozdrobienie gruntów).

Wszystkie te czynniki oddziaływały na sytuację na krajowych rynkach ziemi rolniczej w poszczególnych państwach i wywoływały odmienne skutki.

### Ceny zakupu gruntów rolnych

Porównując ceny gruntów rolnych w Polsce z cenami gruntów w innych krajach Europy należy uwzględnić

warunki klimatyczne, jakość gleb i kierunki produkcji rolniczej (tabela 19). Wśród krajów o podobnych do Polski cechach wodące miejsce, z racji dużego potencjału produkcyjnego rolnictwa mają Niemcy i Francja. Rolnictwo niemieckie przechodzi przemiany wykazujące największe podobieństwo z sytuacją w Polsce, gdyż od początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia w pięciu wschodnich landach RFN stanowiących w przeszłości terytorium byłej NRD, następuje proces prywatyzacji publicznego sektora rolnictwa.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat ceny gruntów rolnych na terenie starych landów RFN wykazywały nieznaczną tendencję malejącą (tabela 20). W 1997 r. średnia cena gruntów rolnych na terenie nowych landów stanowiła 20% ceny osiągniętej w starych landach. Po upływie 10 lat relacja ta wynosiła 25% co oznacza, że rynek gruntów rolnych w RFN znajduje się pod wpływem tańszej oferty gruntów na terenie landów wschodnich.

Ceny gruntów rolnych we Francji utrzymują się na relatywnie niskim poziomie tj. około 4000 EUR/ha. „Spłaszczenie” cen gruntów rolnych we Francji to skutek działania prawa pierwokupu przysługującego Stowarzyszeniom Zagospodarowania Ziemi i Urządzenia Obszarów Wiejskich (SAFER). Interwencja SAFER na rynku gruntów rolnych zaniżająca realną wartość gruntów spotyka się z pierwszymi ocenami krytycznymi ze strony francuskich właścicieli gruntów.

Niektóre z państw grupy UE15 odnotowują boom na rynku gruntów rolnych. W Wielkiej Brytanii po spadku cen gruntów w latach 1997-2003 z powodu wystąpienia BSE i przyszłości obecnie eksperci rynku nieruchomości rolnych przewidują duży wzrost cen gruntów rolnych spowodowany głównie coraz większym napływem klientów z Danii i Irlandii. Presję popytu na grunty wzmagają również krajowi nabywcy pracujący w zawodach pozarolniczych, którzy trak-

Tabela 19.

Średnie ceny gruntów rolnych w niektórych krajach Europy w latach 2004-2006 w EUR/ha

Kraj	Rodzaj gruntu	2004	2005	2006
Belgia	Grunt rolny	23 155	22 053	27 190
Bułgaria	Grunt rolny	757	864	1 023
Czechy	Grunt rolny	1 561	1 621	1 625
Dania	Grunt rolny	15 995	18 787	22 791
Estonia	Grunt rolny	408	486	623
Finlandia	Grunt rolny	5 197	5 377	5 979
Francja	Grunt rolny	4 100	bd	4 000
Grecja	Grunt rolny - nawadniany	11 420	12 600	12 100
	Grunt rolny - bez nawodnień	4 800	4 930	4 950
Hiszpania	Grunt rolny - nawadniany	23 511	25 897	27 950
	Grunt rolny - bez nawodnień	6 668	7 081	7 548
Holandia	Grunt rolny	31 432	30 235	31 290
Irlandia	Grunt rolny	18 442	30 000	37 893
Litwa	Grunt rolny	406	536	734
Łotwa	Grunt rolny	1 044	2 301	3 591
Niemcy	Grunt rolny	9 233	8 692	8 909
Niemcy	Grunt rolny - stare landy	16 035	15 825	15 941
	Grunt rolny - b. NRD	3 944	3 964	4 040
	Grunt rolny - b. NRD*	2 296	2 545	2 593
Rumunia	Grunt orny	284	879	1 200
Słowacja	Grunt rolny	945	982	1 017
Węgry	Grunt rolny	676	742	1 550
Wielka Brytania	Grunt rolny	11 128	12 995	13 382
Polska	Grunt orny - rynek prywatny	1 788	2 108	2 385
	Grunt rolny - rynek z udziałem ANR	1 261	1 454	1 893

Źródło: Opracowano w ANR na podstawie EUROSTAT, Real Estate Council i publikacji internetowych ministerstw rolnictwa niektórych krajów.

\* b. NRD cena preferencyjna - dla byłych właścicieli oraz osób, które podjęły się prowadzenia gospodarstw a zamieszkiwały na terenie b. NRD w roku 1989.

bd – brak danych

tują posiadanie gruntów i zamieszkanie na terenie wsi (w drugim lub trzecim domu) jako styl życia lub hobby. Pojawieniu się takich nabywców sprzyja liberalne, brytyjskie prawo obrotu gruntami rolnymi, wspólna polityka rolna UE preferująca posiadanie gruntów oraz znacznie wyższe ceny gruntów w Irlandii i Danii. Atrakcyjność gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii wzrosła również z uwagi na możliwość uprawy roślin bioenergetycznych oraz kampanie prasowe przestrzegające przed zmianami kli-

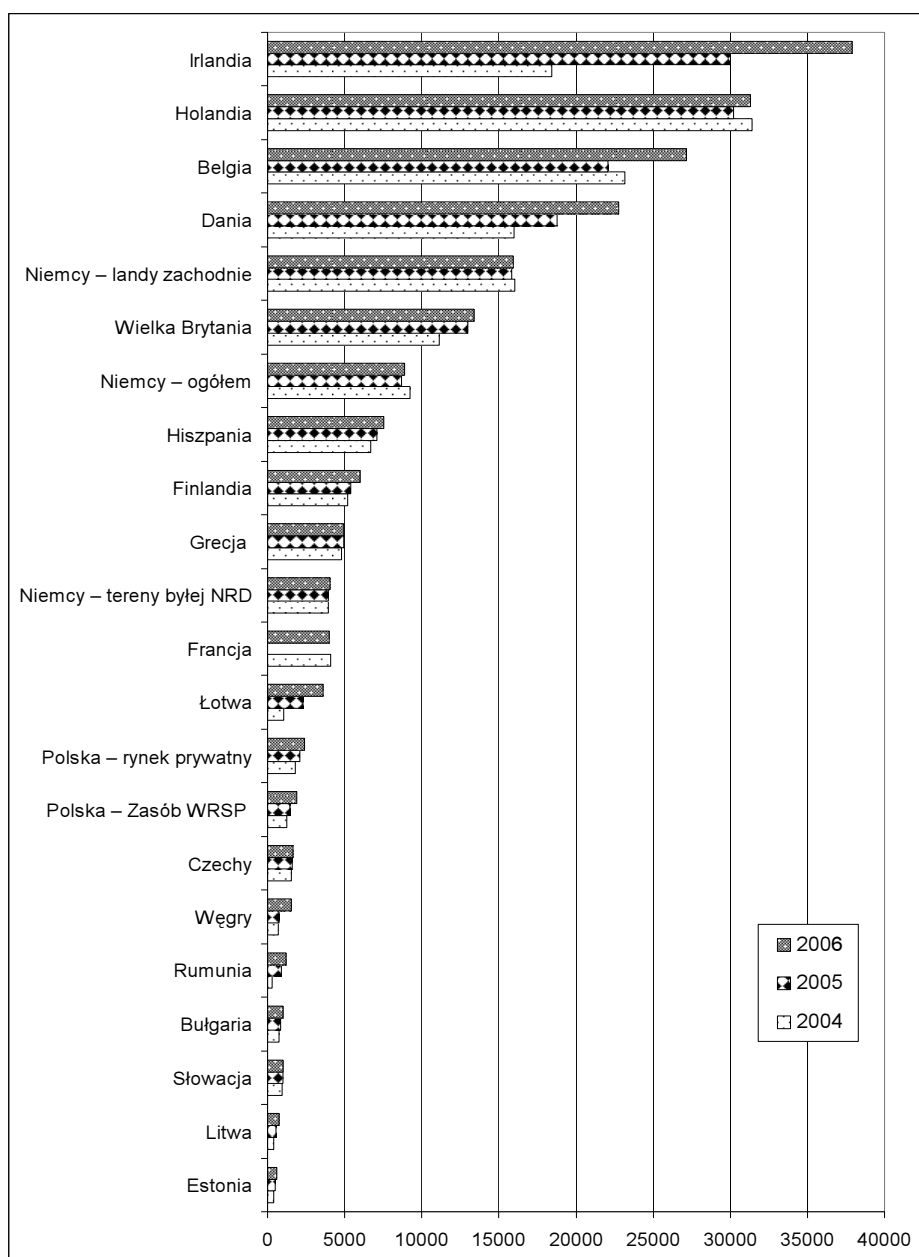
matu powodującymi klęski nieurodzaju i związaną z tym możliwość drastycznego wzrostu cen żywności.

Przeciętne ceny gruntów rolnych w Irlandii prześcignęły poziomem ceny w krajach o tradycyjnie drogiej gruncach (Holandia, Belgia). Popyt na grunty rolne w Irlandii napędza, podobnie jak ma to miejsce w Wielkiej Brytanii, grupa klientów spoza rolnictwa kupujących po kilkanaście hektarów gruntów w promieniu do 100 km od Dublina, zakupy działek na cele nierolnicze

i „chroniczny” niedostatek gruntów na sprzedaż. Nabywcy gruntów spoza rolnictwa stanowią silną konkurencję dla pełnozatrudnionych rolników gdyż nie biorą pod uwagę kryterium dochodowości z prowadzonej produkcji rolniczej. Grunty rolne w Irlandii drożeją głównie jednak z tego powodu, że w ostatnich kilkunastu latach kraj ten odnotowywał rekordowe przyrosty PKB w rezultacie czego tylko w latach 1990-2002 około 130 tys. ha gruntów rolnych przeznaczonych zostało na cele budownictwa i rozwój infra-

Diagram 20.

Średnie ceny gruntów rolnych w niektórych krajach Europy w latach 2004-2006 w EUR/ha



Źródło: Opracowano w ANR na podstawie EUROSTAT, Real Estate Council i publikacji internetowych ministerstw rolnictwa niektórych krajów.

struktury. W latach 2006-2010 pod budowę autostrad zamierza się przeznaczyć kolejne 16 tys. ha. Właściciele takich gruntów otrzymują wysokie rekompensaty za wywłaszczone gospodarstwa i poszukując nowych miejsc osiedlenia wzmagają popyt na ziemię. Dlatego rolnicy irlandzcy szukają tańszych gruntów w Anglii lub Szkocji.

Od kilku lat przeciętne ceny gruntów w krajach grupy UE12 rozpoczęły ruch do góry, którego dynamika przekracza wskaźniki wzrostu cen odnotowywane w UE15. W roku 2006 najniższe, nie przekraczające 1000 EUR/ha ceny gruntów odnotowano w Estonii i na Litwie. Wyższe były ceny gruntów w Polsce (2385 EUR/ha na rynku prywatnym, 1893 EUR/ha na rynku z udziałem ANR). Nieco niżej niż w Polsce ceniono ziemię w Republice Czeskiej (1625 EUR/ha) i na Węgrzech (1550 EUR/ha) choć we wszystkich z tych krajów wzrost cen hamowany był przez sprzedaż gruntów Skarbu Państwa. Zwraca uwagę wysoki przyrost cen gruntów na Łotwie do poziomu ponad 3500 EUR/ha.

Dane za rok 2007, które zostały już opublikowane w niektórych krajach wschodnio-europejskich wykazują, że ceny gruntów rolnych na Węgrzech wahały się w tym roku na poziomie 2000-7000 EUR/ha (przy średniej 1550 EUR/ha w roku 2006). Również agencje handlu nieruchomościami w Rumunii, po przystąpieniu tego

kraju do UE w styczniu 2008 r., oferują zagranicznym spółkom, prawnie dopuszczalną, sprzedaż gruntów rolnych po 2500-3000 EUR/ha co jest kwotą dwukrotnie wyższą niż wynosiła średnia cena gruntów w Rumunii w roku 2006. Zjawisko podążania cen gruntów rolnych w krajach Europy Środkowowschodniej za cenami w UE15 określane jest w dokumentach Komisji Europejskiej terminem konwergencji (zbieżności).

Osobliwy przypadek konwergencji ma miejsce na terenie niemieckich landów wschodnich, gdzie znaczące arealy gruntów rolnych sprzedawane są w drodze transakcji zawieranych z udziałem odpowiednika ANR jakim jest Spółka Wyceiny i Zarządu Gruntami (Bodenverwertungs und Verwaltungs GmbH – w skrócie BVVG).

BVVG sprzedaje grunty rolne w ramach transakcji wolnorynkowych oraz transakcji z preferencjami cenowymi dla byłych właścicieli pozabawionych nieruchomości rolnych w ramach reformy rolnej oraz osób, które mieszkały w roku 1989 na terenie byłego NRD i po zmianach ustrojowych podjęły się tworzenia i urządzania nowych gospodarstw. Preferencyjna sprzedaż gruntów prowadzona jest na mocy ustawy z 1994 r. o rekompensatach (Entschädigungs und Ausgleichs-Leistungsgesetz – EALG). Nabywający grunt rolny

w ramach EALG mają prawo do 35% obniżki urzędowej ceny gruntu do końca 2009 r. (10% od roku 2010). W latach 1992–2007 BVVG sprzedała 486 tys. ha gruntów rolnych z czego 283 tys. ha w ramach EALG. Od roku 2006 cenom gruntów rolnych sprzedawanych w ramach EALG przez BVVG w graniczących z Polską landach Meklemburgia-Pomorze Przednie, Brandenburgii i Saksonii dorównują ceny gruntów sprzedawanych przez oddziały terenowe ANR w Szczecinie, Gorzowie Wielkopolskim i Wrocławiu na terenie województw przygranicznych; zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego (tabela 21).

### Czynsze dzierżawne gruntów rolnych

Rynek dzierżaw gruntów rolnych w UE15 jest na ogół rynkiem stabilnym i w ostatnich latach nie zachodziły na nim istotne zmiany uzasadniające wzrost wysokości czynszów dzierżawnych (tabela 22)

Powiększenie się popytu na grunty rolne w Irlandii i Wielkiej Brytanii pogarszało sytuację dzierżawców o tyle, że malała oferta gruntów do dzierżawy, ale nowe umowy dzierżawy liczone według wyższych stawek czynszu były rzadko zawierane. Odnośnie sytuacji w krajach UE12, to oprócz Pol-

Tabela 20.

Średnie ceny gruntów rolnych w RFN w latach 1997-2007 w EUR/ha

Rok	Ogółem RFN*	Stare landy*	Nowe landy*
1997	9 908	16 458	3 240
1998	9 500	17 194	3 254
1999	8 938	16 530	3 421
2000	9 081	16 830	3 631
2001	9 427	17 246	3 811
2002	9 465	16 966	4 014
2003	9 184	16 489	3 831
2004	9 233	16 035	3 944
2005	8 692	15 825	3 964
2006	8 909	15 941	4 040
2007	9 205	16 394	4 134

Źródło: Opracowanie A. Zadura na podstawie Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, 2007

\* Bez obszarów rolnych na terenach Bremy, Berlina i Hamburga.

ski i Łotwy, ponad połowa gruntów rolnych jest dzierżawiona, a rynek dzierżaw jest otwarty dla cudzoziemców. Nie odnotowano wpływu tego faktu na wysokość czynszów.

### Prawo odkupu gruntów rolnych

W Polsce zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. ANR przysługuje zastrzeżenie prawa odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w ciągu 5 lat od dnia jej nabycia od ANR (z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych). Prawo odkupu zawarte jest w kodeksach cywilnych Francji i Włoch jednak w tej kwestii najbliższe rozwiązań polskich są regulacje niemieckie. Prawo odkupu (Widerkaufsrecht) ustanowione zostało w Niemczech po raz pierwszy zapisem w ustawie osiedleńczej z roku 1919. Na bazie przepisów tej ustawy powstały również, w formie prawnej organizacji pożytku publicznego, tzw. spółki gruntowe (Landgesellschaften – LG). Działalność LG została zalegalizowana w RFN w roku 1949, a w landach powstałych na terytorium byłej NRD potwierdził ją traktat unifikacyjny Niemiec z 1990 r.

Organ administracji w Niemczech może odmówić zgody na przeniesienie prawa własności gruntu rolnego, gdy prowadzi ono do nadmiernej koncentracji gruntów we władaniu jednej osoby, gdy grunt nabywa osoba nie prowadząca osobiście gospodarstwa rolnego lub, gdy nie jest jej potrzebny

grunt, aby mogła wzmocnić podstawy egzystencji swojej rodziny. Odmowa zgody na transakcję może też nastąpić wówczas, gdy nabywca nie zamierza rolniczo użytkować gruntu i włączyć go trwale do swojego gospodarstwa lub oferuje rażąco wysoką cenę za nabywany grunt. W razie odmowy zgody na wymienione transakcje prawo odkupu nieruchomości przysługuje stowarzyszeniom LG.

Odkupione grunty przeznaczane są w większości na tworzenie nowych lub powiększanie istniejących gospodarstw rodzinnych. Nabywca takich gruntów musi osobiście je uprawiać i mieszkać na terenie nabytego gospodarstwa. Nabyty grunt może być odsprzedawany tylko członkom rodziny nabywcy wskazanym w przepisach. W przeciwnym przypadku LG korzysta ponownie z prawa odkupu nieruchomości. Warunek odkupu ujawniany jest w księdze wieczystej dla danej nieruchomości i jego ważność trwa od 10 do 20 lat.

W przypadku sprzedaży gruntów rolnych Skarbu Państwa przez BVVG w ramach ustawy o EALG stosowany jest instrument prawny wywołujący skutki tożsame ze stosowaniem prawa odkupu. Zbycie takiej nieruchomości w okresie 20 lat od daty ujawnienia w księdze wieczystej faktu jej nabycia od BVVG wymaga zgody BVVG, a nadwyżka kwoty pomiędzy ceną zakupu od BVVG a aktualną ceną rynkową nieruchomości musi być przekazana na rzecz BVVG. Pozostałe nieruchomości sprzedawane przez BVVG podlegają monitorowaniu przez okres 10 lat. Jeśli, w ocenie BVVG,

sprzedawana nieruchomość może zostać przeznaczona na inne cele niż rolnictwo w umowie sprzedaży zamieszczony jest warunek, że w przypadku zbycia nieruchomości w okresie wspomnianych 10 lat, nadwyżka kwoty uzyskanej pomiędzy ceną zakupu od BVVG, a aktualną rynkową ceną nieruchomości musi być przekazana na rzecz BVVG. W niemieckich rozwiązaniach prawnych zwracają uwagę znacznie dłuższe niż w Polsce okresy monitorowania statusu własności nabytych nieruchomości Skarbu Państwa oraz wymóg uzyskiwania zgody BVVG na transakcję odsprzedaży nieruchomości. Nabywca nieruchomości obowiązany jest do poinformowania BVVG o zamiarze jej odsprzedaży.

### Nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców. Okresy przejściowe

Siedem z dziesięciu państw, które przystąpiły do Unii Europejskiej w roku 2004 ustanowiło okresy przejściowe na zakup gruntów rolnych przez cudzoziemców. Cudzoziemcy ubiegający się o nabycie gruntów rolnych muszą, w okresie obowiązywania okresu przejściowego, uzyskać pozwolenie władz danego kraju na nabycie takich gruntów. Okres przejściowy liczony od daty przystąpienia do UE tj. 1 maja 2004 r. wynosi w Polsce 12 lat natomiast w Estonii, Litwie, Łotwie, Republice Czeskiej, Słowacji i na Węgrzech 7 lat. Wprowadzenie okresów przejściowych podyktowane było obawą przed masowym wykupem gruntów rolnych przez cudzoziemców z powodu znacznych różnic

Tabela 21.

Średnie ceny gruntów (w EUR/ha) na wybranych terenach Polski i Niemiec sprzedawanych przez ANR\* i BVVG\*\*

Rok	Meklemburgia		Brandenburgia		Saksonia		OT Szczecin	OT Gorzów	OT Wrocław
	OW	EALG	OW	EALG	OW	EALG			
2002	4264	2099	bd	1426	3704	2470	1129	936	998
2003	4181	2304	bd	1494	4325	2520	970	774	795
2004	4415	2266	2535	1430	4061	2477	1208	1084	1234
2005	4306	2655	2585	1490	4116	2652	1674	1201	1551
2006	4618	2659	2729	1663	4110	2403	2036	2423	2761
2007	4862	3339	3024	2054	4846	2552	2295	2331	2996

Źródło: Raporty z działalności ANR i dane Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.

\* Ceny wyłącznie dla OT bez filii OT Szczecin w Koszalinie i filii OT Gorzów w Zielonej Górze. W latach 2002-2006 ceny za IV kwartał według kursu NBP dla EUR na koniec danego roku.

\*\* OW – obrót wolnorynkowy.



w cenach gruntów i dochodach w rolnictwie tych krajów w porównaniu ze „starymi” krajami członkowskimi UE.

Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców i prawna definicja cudzoziemca zostały różnie określone w nowych krajach członkowskich UE. Dla przykładu na Węgrzech spółki nie mogą być właścicielami gruntów rolnych, natomiast Estonia, Litwa i Słowacja dopuszczają nabywanie gruntów przez spółki, w których większość udziałów posiadają cudzoziemcy (pod warunkiem, że mają one siedziby w tych państwach). Większość z wymienionych krajów dopuszcza możliwość nabycia gruntów rolnych przez cudzoziemców będących obywatelami państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) pod warunkiem, że przez określony okres czasu (najczęściej 3 lata) osoby te prowadziły działalność rolniczą uprawia-

jąc wymienione grunty. Jedynie Republika Czeska i Litwa zezwoliły takim cudzoziemcom na nabywanie gruntów rolnych bez wymienionej restrykcji czasowej. W Estonii ograniczenia wobec cudzoziemców z EOG nie dotyczą powierzchni gruntów poniżej 10 ha, a Węgry zezwalają na nabywanie arealów o powierzchni poniżej 6 tys. m<sup>2</sup> oraz gruntów zajętych przez budynki konieczne do prowadzenia przemysłowego chowu zwierząt. W każdym z analizowanych krajów cudzoziemcy mają prawo do dzierżawy gruntów rolnych na równi z obywatelami tych państw.

Według danych Komisji Europejskiej udział obcokrajowców we własności gruntów rolnych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej należy ocenić jako niewielki. Na przykład na Węgrzech transakcje dotyczące gruntów rolnych z udziałem cudzoziemców przeprowadzone w latach

w latach 2005 i 2006 stanowiły mniej niż 0,2% całkowitych obrotów gruntami. Największy procent transakcji został odnotowany w tym okresie na Łotwie, ale nawet tam nie przekroczył 2%. Rzeczoznawcy z niektórych krajów podkreślają jednak, że oficjalne statystyki mogą zaniżać rzeczywisty udział zagranicznej własności gruntów rolnych z uwagi na fakt, iż nie uwzględniają transakcji zawieranych na podstawie nieformalnych umów. Warto zaznaczyć, że takie transakcje, o ile mają miejsce, są w świetle prawa polskiego uznawane za nieważne.

W trzecim roku od daty przystąpienia do UE po przeglądzie sytuacji na rynkach rolnych poszczególnych państw Rada Unii Europejskiej ma prawo podjęcia decyzji o skróceniu lub zakończeniu okresów przejściowych ograniczających zakup ziemi przez cudzoziemców. Wyniki takiego przeglądu zostały podane

Tabela 22.

Wysokość czynszu dzierżawnego gruntu rolnego w wybranych krajach Europy  
w EUR/ha

Kraj	Rodzaj gruntu	2004	2005	2006
Austria	Grunt orny	274	285	300
Belgia	Grunt rolny	200	203	260
Bułgaria	Grunt rolny	73	97	99
Czechy	Grunt rolny	27	32	32
Dania	Grunt rolny	399	397	456
Finlandia	Grunt rolny	156	160	165
Francja	Grunt orny	131	131	130
Grecja	Grunt orny*	517	515	502
Hiszpania	Grunt rolny	155	162	156
Holandia	Grunt rolny	447	462	466
Irlandia	Grunt rolny	204	195	185
Litwa	Grunt rolny	17	22	33
Luksemburg	Grunt rolny	176	189	179
Niemcy	Grunt rolny - stare landy		227	295
	Grunt rolny - b. NRD		119	140
Słowacja	Grunt rolny	14	18	18
Szwecja	Grunt rolny	110	108	110
Węgry	Grunt rolny	57	63	67
Wielka Brytania	Grunt rolny	181	bd	176
Polska - umowy z ANR	Grunt rolny	43	35	45

Źródło: Opracowano w ANR na podstawie EUROSTAT, Real Estate Council, publikacji internetowych ministerstw rolnictwa niektórych krajów oraz, informacji uzyskanych w trakcie seminariów międzynarodowych.

\* grunt w większości nawadniany.

w sprawozdaniu Komisji Europejskiej z dnia 16 lipca 2008 r. Zdaniem Komisji, długotrwałe utrzymywanie okresów przejściowych ogranicza inwestycje zagraniczne w rolnictwie tych krajów, wpływa na ograniczenie jego wydajności i konkurencyjności. W konkluzji sprawozdania Komisja Europejska stwierdziła jednak, że głównymi czynnikami hamowania rozwoju rynków gruntów rolnych w nowych krajach członkowskich UE jest niedokończenie procesu restytucji, często niejasne zasady własności i współwłasności nieruchomości oraz niekiedy bardzo uciążliwe i kosztowne procedury przenoszenia praw własności do gruntów rolnych. Komisja Europejska stwierdziła zarazem, że nie zachodzi potrzeba skrócenia okresów przejściowych na nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców w wymienionych krajach.

Kolejne kraje przystępujące do UE kontynuują praktykę ustanawiania okresów przejściowych, czego przykładem jest Rumunia i Bułgaria, które po przystąpieniu do UE 1 stycznia 2008 r. ustanowiły siedmioletnie okresy przejściowe na nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców.

### **Banki ziemi a obszary zurbanizowane**

W prawie każdym ze „starych” krajów członkowskich UE działają instytucje zarządu gruntami rolnymi, które umownie określane są jako banki ziemi. W większości tych krajów instytucja banków ziemi ma długoletnie doświadczenia w realizacji programów poprawy struktury gospodarstw, projektów proekologicznych i rozwoju infrastruktury. W opinii specjalistów z Danii, Niemiec, Belgii i Francji funkcjonowanie banku ziemi zmniejsza koszty wywłaszczenia gruntów i ma wpływ na wzrost projektów ich dobrowolnej komasacji.

Są również i takie kraje grupy UE15, które mają niewielkie doświadczenia w funkcjonowaniu banków ziemi czego przykładem jest obecna próba stworzenia banku ziemi w autonomicznym regionie Galicji w Hiszpanii. Przez kilka ostatnich dziesięcioleci region Galicji doświadczał masowej emigracji ludności ze wsi i wiele gospodarstw po ich opuszczeniu przez dotychczasowych właścicieli nie zostało sprzedane, wydzierżawione, czy przejęte przez następców. Dlatego w roku 2007 rząd Galicji powołał bank

ziemi, zarządzany przez instytucję państwową Bantegal, która jest pośrednikiem pomiędzy właścicielami gruntów a osobami, które chcą wydzierżawić lub kupić grunty. Bantegal ma prawo odsprzedaży i dzierżawy gruntów położonych na terenach o szczególnym znaczeniu dla rolnictwa zakupionych w ramach przysługującego mu prawa pierwokupu. Grunty banku ziemi zarządzanego przez Bantegal przeznaczone są w pierwszej kolejności na powiększanie gospodarstw rodzinnych, ułatwianie startu młodym rolnikom, przekazywane w użytkowanie instytucji naukowych oraz organizacji typu non-profit, a także kobietom doświadczającym przemocy w rodzinie.

W wielu państwach europejskich eksperci wskazują na istotną rolę banków ziemi w procesie urbanizacji, która zaczyna coraz bardziej kolidować z interesami rolnictwa. W niektórych krajach UE ubytek gruntów rolnych przeznaczanych na cele pozarolnicze przybrał wręcz katastroficzny wymiar. W RFN coroczne straty z tego tytułu wynoszą w ostatnich latach około 40 tys. ha (3 tys. ha w Polsce według danych GUS).

Na obszarach zurbanizowanych mieszka 70% populacji UE, a prognozy przewidują, że do roku 2020 wskaźnik ten wzrośnie do 80%. Według informacji medialnych planowana nowelizacja ustawy o planowaniu przestrzennym stworzy w Polsce zdecydowanie większe możliwości przekwalifikowania gruntów rolnych zlokalizowanych w obrębie miast na tereny przeznaczone pod zabudowę. Większość państw UE15 już wcześniej zmierzyła się z tym problemem. W Danii, gdzie przed II wojną światową budownictwo blokowe Kopenhagi prowadzone było w przestrzennie rozrzuconej zabudowie władze opracowały tzw. „plany rozpostartej dłoni”. Widać to na mapach, gdzie obszary zurbanizowane wyglądają jak rozpostarte palce dłoni, pomiędzy którymi zlokalizowano tereny zielone. W latach 1950-2000 rozwój obszarów zielonych wokół Kopenhagi był rezultatem decyzji władz państwowych, gmin oraz inicjatyw w ramach partnerstwa publiczno-prawnego. Interwencja państwa miała miejsce przy zakładaniu 1500 ha lasów i terenów zielonych, gdyż przedsięwzięcie to wiązało się z koniecznością likwidacji 150 gospodarstw rolnych. Model partnerstwa publiczno-prawnego powiódł się dzięki postawie właścicieli,

którzy sprzedali swoje grunty, ale ocalili wiejski krajobraz zamieszkiwanego terenu.

Rozwój obszarów zurbanizowanych zgodnie z koncepcją „rozpostartej dłoni” oznacza łagodne zacieranie różnic pomiędzy strefą zurbanizowaną, a strefą zieloną przy czym ta ostatnia zachowuje walory krajobrazu wiejskiego i pewien zakres działalności rolniczej.

Nie ulega wątpliwości, że ceny gruntów w strefie zurbanizowanej nie będą sprzyjać ich rolniczemu wykorzystaniu, tym bardziej że prowadzenie na nich produkcji rolniczej ograniczą restrykcje środowiskowe. Przykłady krajów UE15 dowodzą, że nie jest możliwe prowadzenie na terenach zurbanizowanych działalności rolniczej wymagającej wykorzystania dużych areałów użytków rolnych. (zboża, chów bydła). Nieliczni rolnicy gospodarujący na terenach położonych w miastach podejmują się z reguły prowadzenia upraw szklarniowych. „Miejscy” rolnicy we Francji odnawiają bezpośrednie kontakty wsi z miastem prowadząc sprzedaż produktów żywnościowych (głównie warzyw, owoców i serów) w butikach w swoich gospodarstwach lub dostarczają produkty do stołówek w zakładach pracy, przedszkolach i szkołach. We Francji widoczny jest ruch tworzenia grup konsumenckich zaopatrujących się bezpośrednio u znanego im rolnika. Konsumenci ci zakupują również kolektywnie grunty rolne i osadzają na nich rolników produkujących na ich potrzeby. Mieszkańcy obszarów miejsko/wiejskich w Belgii, Francji i Wielkiej Brytanii rezygnują z typowej działalności rolniczej i podejmują się funkcji administratorów terenów zielonych, tras widokowych, ścieżek rowerowych, prowadzenia ośrodków wypoczynku jednodniowego i weekendowego oraz innych udogodnień służących rekreacji mieszkańców miast.

W Polsce zapowiadana nowelizacja ustawy o planowaniu przestrzennym z całą pewnością spowoduje dalszy wzrost cen gruntów rolnych, nie tylko tych położonych w granicach miast. Jednocześnie biorąc pod uwagę doświadczenia innych państw Europy należałoby ją powiązać z obowiązkiem zachowania obszarów zielonych o określonym zakresie i kierunkach działalności rolniczej.

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

1. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi (28) • grudzień 2008,
2. Popyt na żywność (9) • grudzień 2008,
3. Rynek cukru (34) • grudzień 2008,
4. Rynek ryb (10) • grudzień 2008,
5. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa (35) • marzec 2009,
6. Rynek pasz (25) • kwiecień 2009,
7. Rynek mleka (36) • kwiecień 2009,
8. Rynek ziemniaka (35) • maj 2009,
9. Rynek drobiu i jaj (35) • maj 2009,
10. Rynek mięsa (36) • maj 2009,
11. Rynek zbóż (36) • czerwiec 2009,
12. Rynek rzepaku (35) • czerwiec 2009,
13. Rynek owoców i warzyw (34) • czerwiec 2009,
14. Rynek ziemi rolniczej (12) • grudzień 2009.

# SZYBKO! TANIO! PROFESJONALNIE!

## Proponujemy Państwu:



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA  
I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ  
PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY

### Usługi drukarskie:

- czasopisma
- książki
- ulotki
- katalogi
- albumy
- wizytówki
- materiały szkoleniowe
- materiały konferencyjne
- druki samokopiujące etc.

### Usługi introligatorskie:

- oprawa spiralna
- oprawa zeszytowa
- oprawa bezszwowa
- foldery/broszury
- inne usługi



Nasze usługi wykonujemy bazując na najlepszej dostępnej technologii. Począwszy od formy przesłania wszystkich materiałów drogą elektroniczną (FTP), poprzez obróbkę DTP, druk cyfrowy na OCE VarioPrint 2100 oraz OCE CS 250, kończąc na mnogości usług introligatorskich.

Próby wydruku na różnych gatunkach papierów i folii dostępne są w Dziale Wydawnictw Instytutu, ul. Świętokrzyska 20.

Ceny na zamówienia obliczane są na podstawie kalkulacji wstępnej. Jeśli mają Państwo pytania dotyczące naszych usług, bądź cen, prosimy o kontakt.

### Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB:

tel. (022) 50 54 520

(022) 50 54 685

fax (022) 50 54 636

e-mail: [dw@ierigz.waw.pl](mailto:dw@ierigz.waw.pl)

[slipski@ierigz.waw.pl](mailto:slipski@ierigz.waw.pl)

Prenumerata Analizy (1 zeszyt) w 2008 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 22/50-54-685, faks: 0 22/50-54-636  
e-mail: [dw@ierigz.waw.pl](mailto:dw@ierigz.waw.pl) <http://www.ierigz.waw.pl>