



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
17

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISBN 978-83-7658-541-3

ISSN 1505-9979

ANALIZY RYNKOWE

Redakcja naukowa
Alina Sikorska



GRUDZIEŃ 2014



RADA PROGRAMOWA ROLNICZYCH ANALIZ EKONOMICZNYCH:

Maria Zwolińska (przewodnicząca)
Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący)
Jadwiga Seremak-Bulge (redaktor naczelny)
Piotr Szajner (sekretarz redakcji)
Tadeusz Chrościcki
Bogumiła Kasperowicz
Krystyna Świetlik
Iwona Szczepaniak
Marzena Trajer
Barbara Domaszewicz

KOMITET REDAKCYJNY:

Maria Zwolińska, Andrzej Kowalski, Jadwiga Seremak-Bulge, Piotr Szajner, Marzena Trajer,
Ewa Machowina

REDAKCJA NAUKOWA:

Alina Sikorska

AUTORZY:

Bogdan Buks
Tadeusz Chrościcki
Tomasz Ciodyk
Alina Sikorska
Andrzej Zadura
Tomasz Zagórski

Tłumaczenie reasumpcji – Summa Linguae S.A.

Publikację przygotowano w Zakładzie Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB
Świętokrzyska 20, 00-002 Warszawa
Kierownik Zakładu – Alina Sikorska
SKŁAD I DRUK: Expol Włocławek
NAKŁAD: 1000 egz. Ark. wyd. 7,18

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

Spis treści

Reasumpcja	3
Summary	5
Résumé	7
Zusammenfassung	9
Резюме	11
I. Uwarunkowania makroekonomiczne	14
II. Uwarunkowania w obrocie gruntami rolnymi	15
III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa	17
IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych	20
V. Ceny ziemi rolniczej	29
VI. Dzierżawa gruntów rolnych	36
VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom	49
VIII. Rynek ziemi rolniczej w państwach europejskich	54
Bibliografia	64

*ze względu na elektroniczną formę przetwarzania danych w przypadku niektórych wyliczeń
- z tytułu zaokrągleń - mogą wystąpić różnice*

Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 3 w temacie VI pt.

**„Zmiany w strukturze społeczno-ekonomicznej wsi
jako czynnik konkurencyjności obszarów wiejskich”
Programu Wieloletniego IERiGŻ-PIB**

nt.

**„Konkurencyjność polskiej gospodarki żywnościowej
w warunkach globalizacji i integracji europejskiej”**

REASUMPCJA

Oceniając sytuację na rynku ziemi rolniczej na podstawie zapisów notarialnych o zmianach własności rolnych nieruchomości gruntowych należy uznać, że rok 2013, podobnie jak i poprzedni, cechowały procesy stagnacyjne. Liczba zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi rolniczej wyniosła 91 tys., co oznacza że takich transakcji było tylko o 3,1% więcej niż w roku 2012. Niemniej trzeba zaznaczyć, że w stosunku do lat 2011-2012 tendencje uległy pewnej zmianie, bowiem wtedy odnotowano nawet niewielki spadek takich kontraktów (o 1%). W 2013 roku w przeliczeniu na 1000 gospodarstw ogólna liczba umów kupna-sprzedaży gruntów obejmowała 58 transakcji (w 2012 roku było ich około 56). Na tę wielkość składało się 48 transakcji zawartych z udziałem osób prywatnych i 10 umów, w których uczestniczyły osoby prawne.

W 2013 roku utrzymywała się segmentacja rynku ziemi rolniczej, głównie wynikająca ze ściśle określonych procedur przy zakupie gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Chociaż zgodnie z zapisami Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 roku (wraz z nowelizacjami) Agencja Nieruchomości Rolnej (ANR) poprzez prawo pierwokupu kontroluje cały obrót ziemią rolniczą, to jej działalność osadza się przede wszystkim na zagospodarowaniu gruntów Zasobu. W ostatnich latach prerogatywą w tym zakresie było przede wszystkim zapewnienie posiadającym nieruchomościom rolnym trwałego

użytkowania poprzez przeniesienie własności w formie sprzedaży.

Biorąc pod uwagę nierówną segmentację rynku ziemi oraz coraz bardziej ograniczoną ofertę Agencji Nieruchomości Rolnych (większość gruntów z Zasobu jest już trwale zagospodarowana) w 2013 roku, podobnie jak i rok wcześniej, wśród wszystkich transakcji kupna-sprzedaży ziemi odnotowanych w rejestrach notarialnych dominowały umowy między osobami fizycznymi (82%). Jednocześnie należy podkreślić, że pod względem liczby zawartych umów niezmiennie wyróżniały się zachodnie i południowo-zachodnie części kraju, a więc te tereny, na których działalność Agencji na rynku ziemi rolniczej była szczególnie znacząca. Uwzględniając, że regionalne nierówności w natężeniu zawierania umów kupna-sprzedaży ziemi zawsze są zdeterminowane sytuacją lokalną, uznać należy, że podaż gruntów na terenach, gdzie w przeszłości stosunkowo dużo było nieruchomości pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oddziaływała również na ożywienie prywatnego obrotu ziemią rolniczą. W 2013 roku taka sytuacja najsilniej uwidoczniła się na terenie województwa lubuskiego, gdzie zawarto aż 17% więcej transakcji kupna-sprzedaży ziemi niż rok wcześniej. Relatywnie dużą skalę obrotu gruntami rolnymi na rynku prywatnym odnotowano również w województwie mazowieckim. Na tym terenie liczba umów kupna-sprzedaży zie-

mi w obrocie prywatnym zwiększyła się o 13% w stosunku do 2012 roku. Sytuacja w wymienionych województwach była nietypowa w stosunku do pozostałych terenów i nie wpłynęła na ogólnie niewielkie zmiany w obrocie ziemią w porównywanym okresie.

W obrębie prywatnego obrotu ziemią rolniczą w 2013 roku spowolnienie w skali zmian zaznaczyło się nie tylko w odniesieniu do liczby zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi, ale również w znacznie mniejszym niż w roku poprzednim, wzroście jej ceny. W 2013 roku stanowiła ona średnio 26 tys. zł za 1 ha, co oznacza, że w stosunku do 2012 roku wzrosła zaledwie o 3,5%, gdy między latami 2011-2012 analogiczny wskaźnik wynosił 27,2%. Jednocześnie w 2013 roku uwidoczniły się istotne różnice regionalne w nasileniu i ukierunkowaniu zmian w rynkowej wartości ziemi. Prawidłowością było, że ziemia drożała przede wszystkim na terenach, gdzie dotychczas była stosunkowo najtańsza, natomiast utrzymywała się na podobnym poziomie, co w 2012 roku, w regionach, które od lat wyróżniały się pod względem jej wysokiej wartości.

Ogólnie należy stwierdzić, że na prywatnym rynku ziemi rolniczej w 2013 roku przede wszystkim ustabilizowały się tendencje zaobserwowane w poprzednim okresie. Była to jednak sytuacja przejściowa, bowiem wstępne dane GUS z 2014 roku wskazują, że już w pierwszym półroczu nastąpiła znacząca podwyżka jej rynkowej wartości [4].

Obok sprzedaży, do rynkowych form obrotu ziemią rolniczą zalicza się również dzierżawy. W Polsce prywatny obrót gruntami rolnymi w formie dzierżaw, niezmiennie, jest w słabym stopniu sformalizowany, a większość umów jest zawierana bez zobowiązań prawnych, jedynie na zasadzie słownych uzgodnień. W szacunkach opartych na materiałach z reprezentatywnych badań terenowych prowadzonych w IERiGŻ-PIB co pięć lat (ostatnio w 2011 roku) można szacować, że około jedna piąta indywidualnych rolników użytkuje ziemię własną oraz dzierżawioną. O tym, że najem gruntów odgrywa istotną rolę w procesach koncentracji najlepiej świadczy fakt, że w grupie gospodarstw o obszarze od 20 ha UR ponad połowa rolników poprzez dzierżawę powiększyła obszar użytkowanej ziemi.

Odrębny segment rynku ziemi obejmuje działalność Agencji Nieruchomości Rolnych dotycząca zagospodarowania gruntów pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ogółem do końca 2013 roku w wyniku sprzedaży oraz trwałego przekazania zostało rozdysponowane około 3,1 mln ha, co stanowi 66% całej powierzchni Zasobu. W ostatnich latach sprzedaż stała się dominującą formą zbywania ziemi i ten trend w działaniach Agencji był kontynuowany w 2013 roku. W tym czasie na zorganizowanych przetargach Agencja zbyła 147,7 tys. ha i był to największy areal sprzedany od 2002 roku (wtedy sprzedano 159,2 tys. ha). Jednocześnie od wielu lat wzrastają ceny sprzedaży ziemi z Zasobu. W 2013 roku wynosiły one średnio 21,8 tys. zł/ha i był to wzrost o 13% w stosunku do roku poprzedniego.

W Zasobie nadal pozostawało 1,6 mln ha, z czego w dzierżawie znajdowało się 1,1 mln ha. Chociaż w 2013 roku wydzierżawiono zdecydowanie więcej ziemi niż w latach 2011-2012 (30 tys. ha wobec 11-12 tys. ha) zgodnie z preferencjami w zakresie trwałego zbywania gruntów, ogólnie liczba trwających umów dzierżawy uległa zmniejszeniu. Na koniec 2013 roku było ich 59,5 tys., tj. o 10 tys. mniej niż w 2012.

Podobnie jak w przypadku cen sprzedaży, w kolejnych latach rosły czynsze za dzierżawę ziemi z Agencji. W 2013 roku wynosiły one średnio w nowozawieranych umowach równowartość 9,3 dt pszenicy za 1 ha, tj. o około 7% więcej niż w roku poprzednim. Nie miało to zasadniczego wpływu na poziom czynszów z ogółu trwających dzierżaw (średnio wynosił on 3,5 dt), ponieważ większość z nich ma charakter wieloletni, a takie kontrakty przeważają wśród ogółu umów najmu ziemi z Zasobu.

Na koniec 2013 roku w Zasobie do rozdysponowania pozostało 306 tys. ha. Na ogół były to grunty trudno zbywalne ze względu na szczególne cechy geofizyczne i przyrodnicze, specyficzną lokalizację itp. Alternatywą dla rolniczego wykorzystania tych gruntów może być zalesienie lub ich konwersja na cele nierolnicze.

Rok 2013 był kolejnym okresem, w którym obowiązywały odrębne przepisy dotyczące nabywania ziemi przez cudzoziemców. Określała je znowelizowana ustawa z 24 marca 1920 roku. Uzupełnienie jej o nowe zapisy było związane z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i dotyczyło ułatwień, jakie od 2004 roku przysługują obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) w nabywaniu nieruchomości gruntowych na terenie Polski. Zgodnie z przyjętymi zasadami osoby pochodzące z krajów EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej, które w formie udokumentowanej dzierżawy przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od regionu kraju) grunty i osobiście prowadziły na nich działalność rolniczą, mogą nabywać ziemię bez konieczności uzyskania w tym celu specjalnego zezwolenia. Oprócz tego cudzoziemcy mogą stać się właścicielami lub współwłaścicielami gruntów poprzez zakup udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości rolnych. Z rejestrów prowadzonych przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych można wnioskować, że dotychczas obcokrajowcy w niewielkim stopniu byli zainteresowani zakupem gruntów rolnych w Polsce. Ta tendencja utrzymała się również w 2013 roku,

w którym – na podstawie zezwolenia lub bez takiej potrzeby – cudzoziemcy zawarli 404 umowy kupna nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 573 ha. Z danych zawartych w rejestrach MSW wynika, że od 1999 do końca 2013 cudzoziemcy nabyli łącznie 49 tys. ha, co stanowiło około 0,16% powierzchni kraju.

Obok rynkowego obrotu ziemią rolniczą wpływ na zmiany w obrębie jej właścicieli i użytkowników ma również przekazywanie gruntów w formie aktów pozarynkowych. Są to najczęściej przejęcia w ramach rodziny i dotyczą darowizn, spadków oraz umów o dożywocie. Łącznie w 2013 roku zawarto około 62 tys. zapisów notarialnych, które dotyczyły nierynkowego przejęcia ziemi rolniczej, było to o 2% mniej niż w 2012 roku. Podobnie jak w latach ubiegłych najwięcej wśród tych aktów stanowiły darowizny (75%).

Ogólnie w 2013 roku nieco zmniejszyła się rola obrotu nierynkowego w formach zmian własnościowych nieruchomości rolnych na rzecz transakcji o charakterze rynkowym. W 2012 roku nierynkowe przejęcia gruntów stanowiły 42% wszystkich zarejestrowanych notarialnie zmian własności ziemi, natomiast w 2013 roku ich odsetek zmalał do 40,4%.

Wobec kończącego się z dniem 1 maja 2016 roku okresu przejściowego w nabywaniu ziemi rolniczej przez cudzoziemców niezbędne staje się wprowadzenie zmian w dotychczas obowiązujących przepisach odnośnie gospodarowania gruntami. Istotne wydaje się zwłaszcza ujednoczenie i zwiększenie spójności zasad dotychczas obowiązujących w poszczególnych segmentach obrotu nieruchomościami rolnymi. W każdym państwie obowiązują przepisy, których celem jest zarówno monitorowanie, jak i kontrola użytkowania nieruchomości gruntowych. Ich nadrzędnym celem zazwyczaj jest ochrona ziemi wykorzystywanej rolniczo oraz zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego swoich obywateli. W tym kontekście uzupełnieniem opracowania o sytuacji na rynku ziemi rolniczej w Polsce jest prezentacja materiału dotyczącego gospodarowania gruntami rolnymi w wybranych krajach europejskich.

This report has been prepared under the implementation of Task 3, within topic VI entitled:
**“Changes in the socio-economic structure of the rural areas
as a competitive factor of rural areas”**
within the Multiannual Programme IERiGŻ-PIB
[Institute of Agricultural and Food Economics - National Research Institute]

on:
**“The competitiveness of Polish food economy
in the conditions of globalisation and European integration”**

SUMMARY

When evaluating the situation in the agricultural land market on the basis of notarial deeds in respect of ownership changes in agricultural land property, one must state that similarly to the previous year, 2013 was a year of stagnation. The number of concluded agricultural land sale and purchase contracts amounted to 91 thousand, which means that there were only 3.1% more such transactions than in 2012. However, one must note that in comparison to the period of 2011-2012, the tendencies were somewhat different, as over that period the number of such contracts even slightly diminished (by 1%). In 2013, the overall number of land sale and purchase contracts per 1000 farms stood at 58, with 56 transactions recorded the year before. That included 48 transactions by private individuals and 10 contracts concluded by legal entities.

In 2013, the agricultural land market remained segmented, which was mostly due to the strictly defined procedures for purchasing land from Treasury Resources. Although pursuant to the provisions of the Act of 2003 on agricultural system development (as amended), the Agricultural Property Agency controls all trading in agricultural land through pre-emptive rights, yet its activity mainly involves managing the land in the Resources. In recent years, the prerogative in this respect was mainly to ensure permanent usufruct for agricultural property in the Resources by transferring ownership through sales.

Considering the uneven segmentation of the land market and the increasingly limited offer of the Agricultural Property Agency (most land from the Resources has been already permanently disposed of), in 2013, similarly as the year before, the transactions of land sale and purchase recorded in notarial registers mostly involved contracts between natural persons (82%). One must emphasise at the same time that in terms of the number of contracts concluded, the western and south-western parts of the country continued to stand out – those are the areas where the activity of the Agency in the agricultural land market was particularly significant. Taking into account the fact that regional inequalities in the level of land sale and purchase contracts being concluded are always determined by local circumstances, one must recognize that in areas where property from the Treasury Resources used to be relatively abundant, the supply of land also entailed increased private trading in agricultural land. In 2013, such a situation was the most visible in the Lubuskie Voivodeship, where as many as 17% more contracts were entered into as compared to the year before. A relatively high rate of private trading in agricultural land was also recorded in the Mazowieckie Voivodeship. In that area, the number of land sale and purchase contracts between private entities increased by 13% as compared to 2012. The situation in the above-mentioned voivodeships was atypical as compared to other areas

and did not influence the overall insignificant changes in land trading in the period under comparison.

In the area of private trading in agricultural land, in 2013 the slowdown in the extent of changes was visible not only in the number of concluded land sale and purchase contracts, but also in land price, which increased much less than in the previous year. In 2013, land cost an average of PLN 26 thousand per one hectare, which means that in comparison to 2012 the price only increased by 3.5%, whereas between 2011 and 2012 that rate stood at 27.2%. At the same time, in 2013 significant regional changes became visible in the intensity and direction of changes in the market value of land. There was a tendency for land to appreciate mainly in areas where it used to be relatively cheap, while its price remained similar as in 2012 in areas where for years it had been particularly expensive.

In general, one must state that first and foremost, in the private market of agricultural land the year 2013 saw the stabilisation of tendencies observed in the previous period. However, that was a temporary situation, as preliminary CSO data for 2014 indicate that already in the first half of this year, the market value of agricultural land increased considerably.

Apart from sales, the market-based forms of trading in agricultural land also include lease. In Poland, private trading in agricultural land in the form of lease re-

mains poorly formalised, and most contracts are concluded without legal commitments, only as verbal arrangements. Based on estimates from information from representative field research carried out by the IAFE-NRI every five years (last time in 2011), one may estimate that approximately one-fifth of individual farmers use their own as well as leased land. The best evidence for the fact that land lease plays a significant role in concentration processes is the fact that in the group of farms with more than 20 hectares of agricultural land, more than half of farmers increased the area of land they use through lease.

A separate segment of the land market involves the activity of the Agricultural Property Agency in respect of managing land from the Treasury Resources. In total, by the end of 2013 ca. 3.1 million hectares – i.e. 66% of the entire area in the Resources – were disposed of through sales and permanent transfer. In recent years, sales became the dominant form of disposing of land, and that tendency in the activities of the Agency continued in 2013. Over that period, the Agency sold 147.7 thousand hectares through tenders, which was the largest acreage sold since 2002 (when 159.2 thousand hectares were sold). At the same time, the sales prices of land from the Resources have been rising for many years. In 2013, the average price was PLN 21.8 thousand per hectare, which was 13% more than in the previous year.

The Resources still include 1.6 million hectares of land, of which 1.1 million hectares are leased. Although in 2013 definitely much more land was leased than in 2011-2012 (30 thousand hectares as compared to 11-12 thousand hectares), in line with the preferences in respect of the permanent sales of land, the overall number of ongoing lease contracts diminished. As of the end of 2013, there were 59.5 thousand such contracts, i.e. 10 thousand fewer than in 2012.

Similarly as in the case of sales prices, rents for land leased from the Agency continued to increase over

the subsequent years. In new contracts concluded in 2013, they amounted to an equivalent of 9.3 decitonnes of wheat per one hectare, i.e. ca. 7% more than in the previous year. That did not have any significant impact on the level of rent for all ongoing leases (which amounted to 3.5 decitonnes on average), as most of them are concluded for many years, and such contracts dominate in all lease contracts for land from the Resources.

As of the end of 2013, 306 thousand hectares of land in the Resources remained to be allocated. That was mostly land that was difficult to sell due to special geophysical and natural features, specific location, etc. Apart from using that land for agricultural purposes, the alternatives include afforestation or conversion to non-agricultural purposes.

The year 2013 was yet another period when separate provisions governing the purchase of land by foreigners were in force. Those provisions are specified in the amended act of 24 March 1920. New provisions were added owing to the accession of Poland to the European Union. The amendments concern facilitations available since 2004 to citizens and entrepreneurs from the Member States of the European Economic Area (EEA) in purchasing land property in Poland. In accordance with the adopted principles, persons from EEA countries and the Swiss Confederation who leased land in a documented manner for a period of 3 or 7 years (depending on the region) and conducted agricultural activity in person on that land, may purchase it without having to obtain a special permit to that end. Apart from that, foreigners may become owners and co-owners of land by purchasing shares and equities in companies that own or co-own agricultural land. The registers of the Ministry of Interior and Administration indicate that so far, foreigners have not been very much interested in purchasing agricultural land in Poland. That tendency also persisted in 2013, when – with permits or without having to obtain them – fore-

igners concluded 404 contracts for the purchase of agricultural property, with the area purchased totalling 573 hectares. The data in the registers of the MIA indicate that between 1999 and the end of 2013, foreigners purchased a total of 49 thousand hectares, i.e. ca. 0.16% of the area of the country.

Apart from the market-based trading in agricultural land, the changes in its ownership and usufruct also occur through the transfer of land via non-market acts. Such transfers mostly involve taking over by the family, i.e. donations, legacies and life estate contracts. In 2013, a total of 62 thousand notarial deeds were made in relation to non-market based transfers of agricultural land, which was 2% less than in 2012. Similarly as in previous years, most of those deeds involved donations (75%).

In general, the role of non-market based trading in the forms of changes in the ownership of agricultural land diminished in 2013, to the advantage of market-based transactions. In 2012, non-market transfer of land constituted 42% of all changes in land ownership registered by notaries, while in 2013 that percentage dropped to 40.4%.

As the transition period for the purchase of agricultural land by foreigners ends on 1 May 2016, it appears necessary that the provisions governing land management in force so far be amended. It appears especially important that the principles in force so far be consolidated and made more coherent in the individual segments of trading in agricultural property. Every country has laws aimed both at monitoring and controlling the use of land property. Their overriding purpose is to protect the land used for agriculture and to ensure food safety for the country's citizens. In this context, the study on the situation in the agricultural land market in Poland is supplemented by the presentation of information concerning the management of agricultural land in selected European countries.

Le rapport a été élaboré dans le cadre de la tâche n°3 de la rubrique VI, intitulée:
« Les changements dans la structure socio-économique du village comme un facteur de compétitivité des zones rurales »

sur:

« La compétitivité de l'économie alimentaire polonaise dans les conditions de la mondialisation et l'intégration européenne »

RÉSUMÉ

En estimant la situation sur le marché de terres agricoles sur la base des actes notariés faisant preuve de changements dans la propriété des terres agricoles il faut noter que l'an 2013, comme le précédent, s'est caractérisé par des processus de stagnation. Le nombre de contrats d'achat-vente de terres agricoles s'est élevé à 91 000 ce qui signifie qu'il a augmenté que de 3,1% qu'en 2012. Toutefois, il convient de noter que par rapport aux années de 2011-2012, les tendances ont légèrement changé et ont montré une légère baisse de ces contrats (environ au niveau de 1%). En 2013, le nombre total de contrats de vente de terrains pour 1000 exploitations agricoles a compris 58 transactions tandis qu'il y a un an, il en y a eu environ 56. Ce nombre se compose de 48 opérations passées par des individus et de 10 contrats impliquant des personnes juridiques.

La segmentation du marché des terres agricoles était importante en 2013, principalement en raison des procédures spécifiques relatives à l'achat de terres détenues par le Trésor d'Etat. Bien que, en vertu de la loi sur la formation du régime agricole de 2003 (avec amendements) l'Agence de la propriété agricole contrôle le transfert de terres agricoles au moyen de son droit de préemption, son activité se concentre principalement autour de l'aménagement des terres du Trésor. Au cours des dernières années, l'objectif dans ce domaine était d'assurer une utilisation durable des terres agricole à travers le transfert de leur propriété sous la forme de vente.

Compte tenu de la segmentation inégale du marché de terres et l'offre de plus en plus limitée de l'Agence de la propriété agricole (la plupart des terres de ses ressources sont exploitées de façon permanente) en 2013, tout comme l'année précédente, ce sont les contrats conclus entre personnes physiques (82%) qui ont dominé les opérations de vente-achat de terrains enregistrées aux registres notariés. De même, il convient de souligner que les zones où les activités de l'Agence sur le marché des terres agricoles était particulièrement importante c'est-à-dire les régions d'ouest et de sud-ouest du pays se distinguent par le nombre plus significatif de contrats conclus. Étant donné que les disparités régionales dans l'intensité de la conclusion de contrats d'achat-vente de terres sont toujours déterminées par une situation locale, il convient de constater que l'offre de terrains dans les zones où, dans le passé, il avait beaucoup de terres agricoles détenues par le Trésor d'Etat a également influencé la croissance du transfert de terrains agricoles sur le marché privé. En 2013, une telle situation a eu lieu dans la voïvodie de Lubuskie où le nombre d'opérations d'achat-vente de terres agricoles a augmenté de 17% de plus que l'an précédent. La voïvodie de Mazovie a également noté un nombre significatif de transferts de terres agricoles sur le marché privé. Dans ce domaine, le nombre de contrats d'achat-vente de terres sur le marché privé a augmenté de 13% par rapport à l'an 2012. La situation dans ces régions était inhabituelle en comparaison à d'autres terrains et n'a pas affecté de petits changements

globaux dans le cadre du transfert de terres dans une période comparable.

Le transfert de terres agricoles sur le marché privé en 2013 s'est caractérisé par un ralentissement en matière de niveau de changements non seulement en ce qui concerne le nombre de contrats d'achat-vente de terres, mais aussi une augmentation de prix beaucoup moins importante que l'année précédente. En 2013, il a représenté une moyenne de 26 000 zł par 1 ha ce qui signifie que par rapport à 2012, le prix n'a augmenté que de 3,5% dans les années de 2011 à 2012 où l'indicateur correspondant était de 27,2%. Dans le même temps l'an 2013 a souligné des différences régionales importantes dans l'intensité et l'orientation des changements au sujet de la valeur marchande de terrains. Il y a une règle que les terres deviennent plus chères principalement dans les zones où précédemment étaient relativement les moins chères, par contre les prix de terres sont restées à un niveau similaire à celui de 2012, dans les régions, qui pendant des années se sont distinguées par sa valeur plus élevée.

En général, il convient de noter que sur le marché privé de terres agricoles en 2013, en premier lieu se sont stabilisées les tendances observées dans la période précédente. Mais c'était une situation temporaire, parce que les données préliminaires de l'Office central de la statistique de 2014 indiquent qu'une augmentation significative de sa valeur marchande a eu lieu dans la première moitié de l'année.

A part de la vente, les formes commerciales du transfert de terres agricoles comprennent également le bail. En Pologne, le transfert de terres agricoles sous forme de bail entre les personnes privées est faiblement formalisé depuis des années, et la plupart des contrats sont conclus sans engagements juridiques et sur la base d'accords verbaux. En se référant aux estimations basées sur des matériaux des études de terrain représentatives menées dans le Institut de l'économie agricole et alimentaire-Institut national de recherche tous les cinq ans (la dernière en 2011), on peut estimer qu'environ un cinquième des agriculteurs individuels exploitent des propres terres et des terres louées. Le bail du terrain joue un rôle important dans les processus de concentration ce qui est le mieux confirmé par le fait que dans le groupe de fermes d'une superficie de 20 ha, plus de la moitié d'agriculteurs ont augmenté la superficie des terres exploitées au moyen de bail.

Un segment distinct du marché de terres comprend les activités de l'Agence de la propriété agricole concernant l'utilisation des terres du Trésor d'Etat. Au total, jusqu'à la fin de 2013 à la suite de transactions de vente environ 3,1 millions d'hectares de terres ont été distribuées, ce qui représente 66% de superficie totale du Trésor. Au cours des dernières années, la vente est devenue une forme dominante dans le transfert de terres et cette tendance s'est poursuivie à l'Agence en 2013. A cette époque, l'Agence a vendu au cours des enchères organisées 147 700 ha et c'était la plus grande superficie vendue depuis 2002 (alors vendu 159 200 ha). Dans le même temps les prix de vente de terrains du Trésor d'Etat augmentent depuis de nombreuses années. En 2013, ils se sont élevés à une moyenne de 21 800 zł / ha et ce qui représente une augmentation de 13% par rapport à l'année précédente.

Le Trésor d'Etat dispose toujours de 1,6 millions d'hectares dont 1,1 million d'hectares sont donnés à bail. Malgré le fait qu'en 2013 l'Agence a donné à bail beaucoup plus de terres que dans les années 2011-2012 (30 000 ha

envers 11-12 000 ha) conformément aux préférences en matière de gestion de terres, en général, le nombre de baux en cours a diminué. À la fin de 2013, il y avait 59 500 ha c'est à dire de 10 000 ha de moins qu'en 2012.

Tout comme dans le cas des prix de vente les loyers pour le bail de terres de l'Agence sont en augmentation continue depuis bien d'années. En 2013, ils se sont élevés dans des contrats nouvellement signés à une moyenne équivalente à 9,3 dt de blé par un ha, soit environ 7% de plus que l'année précédente. Cela n'a pas influencé les loyers des baux en cours (en moyenne au niveau de 3,5 dt), parce que la plupart d'entre eux sont à long terme et ces contrats sont les plus nombreux de tous les contrats de bail de terres du Trésor d'Etat.

À la fin de 2013, l'Agence disposait de 306 000 ha à distribuer. En général, il s'agit de terrains difficiles à vendre en raison de caractéristiques spéciales géophysiques et naturelles, d'un emplacement spécifique ect. L'alternative à l'utilisation agricole de ces terres peut être le boisement ou leur conversion à des fins non agricoles.

L'an 2013 était une année suivante où les dispositions distinctes concernant l'acquisition de terres par des étrangers étaient en vigueur. Elles étaient définies dans la loi modifiée du 24 mars 1920 qui a été complétée à la suite de l'adhésion de la Pologne à l'Union européenne, de nouvelles dispositions facilitant, depuis 2004, aux citoyens et entreprises des États membres de l'Espace économique européen (EEE) l'acquisition de terres sur le territoire polonais.

Selon les principes acceptés, les personnes provenant de pays de l'EEE et de la Confédération suisse, qui sont en mesure de documenter le bail de 3 ou 7 ans (selon la région) de terrains et qui y ont personnellement mené une activité agricole peuvent acheter des terres sans avoir à obtenir une autorisation spéciale. En outre, les étrangers peuvent devenir propriétaires ou copropriétaires de la ter-

re par l'achat de parts ou actions dans des sociétés étant propriétaires ou copropriétaires de terres agricoles. D'après les registres tenus par le Ministère de l'Intérieur et de l'Administration, il peut être conclu que les étrangers étaient peu intéressés par l'achat de terres agricoles en Pologne. Cette tendance s'est poursuivie jusqu'à l'an 2013, durant lequel - sur la base d'autorisations ou sans un tel besoin - les étrangers ont conclu les 404 contrats d'achat de terres agricoles d'une superficie totale de 573 ha. Les données contenues dans les registres du Ministère de l'Intérieur montrent que de 1999 à la fin de 2013, les étrangers ont acheté un total de 49 000 ha, ce qui représente environ 0,16% de territoire du pays.

Le transfert de terres sous la forme d'actes non marchands, à part du transfert commercial de terres agricoles, joue un rôle important dans les changements en matière de propriétaires et utilisateurs de terres. Il s'y agit le plus souvent des acquisitions au sein de familles telles que donation, héritages et contrats de viager. Au total, l'an 2013 a donné environ 62 000 actes notariés correspondants à l'acquisition non-marchande de terres agricoles ce qui était de 2% de moins qu'en 2012. Comme dans les années précédentes, la plupart de ces actes étaient relatifs aux donations (75%).

Globalement en 2013, le rôle du transfert non-marchand dans les formes de changements de terrains agricoles a légèrement diminué en faveur de transactions à caractère commercial. En 2012, l'acquisition de terres non-marchande a représenté 42% de tous les changements de propriété de terres agricoles enregistrés sous forme d'actes notariés, alors qu'en 2013 leur pourcentage a diminué à 40,4%.

Compte tenu que la période de transition pour l'acquisition de terres agricoles par des étrangers prend son terme le 1 mai 2016 il est nécessaire de modifier la législation étant précédemment en vigueur relatives à la gestion des terres. Il est particulièrement important d'unifier

et de renforcer la cohérence des règles existantes dans les différents segments du transfert de terres agricoles. Dans chaque pays, il y a les dispositions visant à la fois à la surveillance et le con-

trôle de l'utilisation des terres agricoles. Leur principal objectif est généralement de protéger les terres utilisées pour l'agriculture et d'assurer la sécurité alimentaire de ses citoyens. Dans ce contexte, le

résumé de la situation sur le marché de terres agricoles en Pologne sera complété par la présentation des données sur la gestion des terres agricoles dans les pays européens sélectionnés.

Der Bericht wurde im Rahmen der Aufgabe Nr. 3 erstattet im Thema VI unter dem Titel:

**„Änderungen in der sozioökonomischen Struktur
des Dorfes als ein Faktor in der Wettbewerbsfähigkeit der ländlichen Gebiete“**
des Mehrjahresprogramms der IERIGŻ-PIB

über:

**„Die Wettbewerbsfähigkeit der polnischen Lebensmittelwirtschaft
in den Bedingungen der Globalisierung und der europäischen Integration“**

ZUSAMMENFASSUNG

Bei der Beurteilung der Situation auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen auf Grundlage von notariellen Urkunden über die Eigentumsänderungen von landwirtschaftlichen Flächen ist festzustellen, dass das Jahr 2013, ähnlich wie das Vorjahr, durch Stagnationprozesse geprägt wurde. Die Zahl der Kaufverträge über landwirtschaftliche Flächen betrug 91.000, was bedeutet, dass die Zahl solcher Transaktionen nur um 3,1% im Vergleich zum Jahr 2012 gestiegen ist. Es sollte jedoch beachtet werden, dass sich die Tendenzen gegenüber den Jahren 2011 bis 2012 leicht geändert haben, da man damals sogar einen leichten Rückgang von solchen Vertragsschlüssen verzeichnet hat (um ca. 1%). Im Jahr 2013 lag die Gesamtzahl der Grundstückskaufverträgen bei 58 Transaktionen umgerechnet pro 1.000 Haushalte, während es etwa 56 solche Transaktionen im Vorjahr gab. Diese Zahl setzt sich zusammen aus 48 Transaktionen unter Teilnahme von natürlichen Personen und 10 Verträgen, an denen juristische Personen beteiligt waren.

Im Jahr 2013 hielt die Segmentierung von landwirtschaftlichen Flächen weiterhin an, was hauptsächlich auf die

bestimmten Verfahren für den Grundstückserwerb aus dem Vermögensbestand des Fiskus zurückzuführen ist. Obwohl nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gestaltung des landwirtschaftlichen Systems von 2003 (mit Änderungen) die Agentur für landwirtschaftliche Immobilien durch ihr Vorkaufsrecht den Markt der landwirtschaftlichen Flächen kontrolliert, lässt sich ihre Tätigkeit vor allem auf die Bewirtschaftung der Flächen aus dem Vermögensbestand des Fiskus zurückführen. Die vorrangige Aufgabe in den letzten Jahren in diesem Bereich war, den landwirtschaftlichen Immobilien im Besitz der Agentur eine dauerhafte Nutzung durch die Eigentumsübertragung durch Verkauf zu gewährleisten.

Angesichts der ungleichen Segmentierung auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen und des immer mehr eingeschränkten Angebots der Agentur für landwirtschaftliche Immobilien (die meisten landwirtschaftlichen Flächen aus dem Vermögensbestand sind schon dauerhaft vergeben) dominierten im Jahr 2013, sowie im Vorjahr, unter allen in den notariellen Urkunden erfassten Kauftransaktionen über Grundstücke Verträge zwischen natürlichen Personen (82%).

Gleichzeitig ist zu betonen, dass sich in Bezug auf die Anzahl der Vertragsschlüsse stets die westlichen und südwestlichen Teile des Landes abgehoben haben, also die Gebiete, in denen die Tätigkeit der Agentur auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen von besonderer Bedeutung war. Da die regionalen Unterschiede in der Intensität der Abschlüsse von Grundstückskaufverträgen immer von der lokalen Situation bestimmt sind, ist festzustellen, dass das Angebot an Grundstücken in Gebieten, in denen in der Vergangenheit es relativ viele Immobilien aus dem Vermögensbestand des Fiskus gab, auch die Belegung des privaten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs beeinflusste. Im Jahr 2013 war die Situation am deutlichsten in der Wojewodschaft Lubuser Land spürbar, wo die Zahl der Grundstückskaufverträge über um 17% gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Ein relativ groß angelegter Verkehr mit landwirtschaftlichen Flächen auf dem privaten Markt konnte auch in der Wojewodschaft Masowien verzeichnet werden. In dieser Region ist die Zahl der Kaufverträge über Grundstücke im Privathandel um 13% im Vergleich zu 2012 gestiegen. Die Situation in diesen Regionen war im Vergleich zu anderen Wojewodschaften ungewöhnlich

und hatte keinen Einfluss auf die generell kleinen Änderungen im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in der vergleichbaren Periode.

Im privaten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr im Jahr 2013 war eine Verlangsamung in der Intensität der Veränderungen nicht nur in Bezug auf die Anzahl der Grundstückskaufverträge bemerkbar, sondern auch in Bezug auf den viel kleineren Kaufpreisanstieg als im Vorjahr. Im Jahr 2013 lagen die Kaufpreise im Durchschnitt bei PLN 26.000 pro 1 ha, was bedeutet, dass die Kaufpreise im Vergleich zu 2012 nur um 3,5% gestiegen ist, während der entsprechende Wert in den Jahren 2011 bis 2012 27,2% betrug. Gleichzeitig sind im Jahr 2013 wesentliche regionale Unterschiede in der Intensität und Ausrichtung der Veränderungen im Marktwert der Bodenflächen sichtbar geworden. Bemerkbar war, dass die Grundstücke teurer geworden sind, vor allem auf den Gebieten, wo sie bisher relativ am billigsten waren, das Preisniveau blieb aber ähnlich wie im Jahr 2012, in den Regionen, in denen die Grundstücke seit Jahren einen hohen Wert hatten.

Generell ist zu beachten, dass die in der Vorperiode beobachteten Trends im privaten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr im Jahr 2013 vor allem stabilisiert haben. Es war aber eine vorübergehende Situation, da die vorläufigen Daten des Statistischen Hauptamtes aus dem Jahr 2014 zeigen, dass sich der Marktwert der Grundstücke schon in der ersten Jahreshälfte deutlich erhöhte.

Zu den marktüblichen Formen des Grundstücksverkehrs gehört neben dem Verkauf auch die Pacht. In Polen ist die Pacht von landwirtschaftlichen Flächen im privaten Sektor nach wie vor schwach formalisiert und die meisten Pachtverträge werden ohne rechtliche Verpflichtungen, nur als mündliche Vereinbarungen geschlossen. Aufgrund von Schätzungen der repräsentativen, alle fünf Jahre durchgeführten (zuletzt 2011) Feldstudien des Instituts für Landwirtschaftsökonomie und Lebensmittelwirtschaft – Na-

tionales Forschungsinstitut kann abgeschätzt werden, dass etwa ein Fünftel der individuellen Landwirten eigenes und gepachtetes Land nutzt. Dass die Verpachtung von Grundstücken eine wichtige Rolle in den Prozessen der Konzentration spielt, wird am besten durch die Tatsache verdeutlicht, dass in der Gruppe der Betriebe mit einer Fläche von 20 ha, mehr als die Hälfte der Landwirte ihre Landfläche durch die Pacht vergrößert hat.

Einen separaten Marktteil umfasst die Tätigkeit der Agentur für landwirtschaftliche Flächen in Bezug auf die Nutzung der Bodenflächen aus dem Vermögensbestand des Fiskus. Insgesamt wurden bis Ende 2013 über 3,1 Millionen Hektar Land entweder verkauft oder dauerhaft überführt, was 66% der Gesamtfläche der Ressourcen des Vermögensbestands ausmacht. In den letzten Jahren begann die Grundstückveräußerung zu dominieren und der Trend in der Tätigkeit der Agentur wurde im Jahr 2013 fortgesetzt. Zu dieser Zeit verkaufte die Agentur in öffentlichen Ausschreibungen 147.700 ha Landfläche und war das größte seit 2002 verkaufte Areal (damals 159.200 ha). Gleichzeitig steigen seit Jahren die Grundstückskaufpreise aus dem Vermögensbestand. Im Jahr 2013 beliefen sie sich auf durchschnittlich PLN 21.800 pro ha, was eine Steigerung von 13% gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Im Vermögensbestand des Fiskus sind weiterhin 1,6 Mio. ha geblieben, davon wurden 1,1 Millionen ha verpachtet. Obwohl im Jahr 2013 deutlich mehr Landflächen als in den Jahren 2011-2012 (30 Tsd. ha im Vergleich zu 11-12.000 ha) gemäß den Präferenzen in Bezug auf die dauerhafte Veräußerung von Grundstücken verpachtet wurden, ist die Gesamtzahl der laufenden Pachtverträge zurückgegangen. Ende 2013 gab es 59,5 Tsd. Pachtverträge, d.h. über 10.000. weniger als 2012.

Ähnlich wie die Kaufpreise sind auch die Pachtpreise für Grundstücke der Agentur für landwirtschaftliche Flächen in den folgenden Jahren ge-

stiegen. Im Jahr 2013 betragen sie in den neu abgeschlossenen Verträgen im Durchschnitt 9,3 dt. Weizen für 1 ha, d.h. etwa 7% mehr als im Vorjahr. Es hat keinen entscheidenden Einfluss auf die Pachtgebühren aus den gesamten laufenden Pachtverträgen (im Durchschnitt belief sich auf 3,5 dt), da die meisten von ihnen langfristige Verträge sind und gerade solche Verträge machen den Löwenanteil aller Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen aus dem Vermögensbestand des Fiskus aus.

Ende 2013 standen im Vermögensbestand des Fiskus 306.000 ha zur Verfügung. Zum großen Teil waren es Landflächen, die aufgrund ihrer besonderen geophysikalischen und natürlichen Merkmale, besondere Lage u.ä. schwer veräußerbar waren. Eine Alternative zur landwirtschaftlichen Nutzung dieser Bodenfläche kann die Aufforstung oder ihre Umwandlung für nichtlandwirtschaftliche Zwecke darstellen.

2013 war ein weiteres Jahr, in dem besondere Bestimmungen für den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer galten. Sie wurden im novellierten Gesetz vom 24. März 1920 bestimmt. Seine Ergänzung um neue Bestimmungen wurde mit dem Beitritt Polens zur Europäischen Union verbunden und betraf Änderungen, die seit 2004 Staatsangehörige und Unternehmer der Mitgliedstaaten des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) beim Erwerb von Grundstücken auf polnischem Gebiet genießen. Laut den vereinbarten Bestimmungen dürfen Personen aus den EWR-Staaten und der Schweizer Konföderation, die Grundstücke für einen Zeitraum von 3 oder 7 Jahren (je nach Region) in formalisierter Form gepachtet und persönlich eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt haben, Grundstücke ohne besondere Erlaubnis erwerben. Darüber hinaus können Ausländer Eigentümer oder Miteigentümer des Grundstücks durch den Erwerb von Anteilen an Unternehmen, die Eigentümer oder Miteigentümer von landwirtschaftlichen Immobilien sind, werden. Aus dem Register des Ministeriums für Inneres und Verwaltung kann der Schluss gezogen werden, dass die Ausländer bis jetzt we-

nig Interesse am Kauf landwirtschaftlicher Flächen in Polen gezeigt haben. Diese Tendenz hielt auch im Jahr 2013 an, in dem Ausländer – mit oder ohne Erlaubnis – 404 Verträge über den Erwerb von landwirtschaftlichen Immobilien mit einer Gesamtfläche von 573 ha abgeschlossen haben. Die Daten im Register des Ministeriums für Inneres und Verwaltung zeigen, dass von 1999 bis Ende 2013 Ausländer insgesamt 49.000 ha, was etwa 0,16% der Landesfläche ausmacht, erworben haben.

Neben dem Marktgrundstückverkehr hat auch die Übergabe von Grundstücken in Form von Nicht-Marktinstrumenten Einfluss auf die Veränderungen in der Eigentümerschaft und Nutzungsart der landwirtschaftlichen Flächen. Dies sind meisten Übernahmen in der Familie (Schenkungen, Erbschaften und Le-

ibrentenverträge). Im Jahr 2013 wurden insgesamt etwa 62.000 notarielle Urkunden angefertigt, die den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen über nicht typische Marktinstrumente bestätigt haben, es war 2% weniger als im Jahr 2012. Wie in den Vorjahren waren die meisten dieser Verträge Schenkungen (75%).

Die Bedeutung des Grundstücksverkehrs in Form von nicht typischen Marktinstrumenten ist insgesamt im Jahr 2013 leicht zurückgegangen zugunsten den marktüblichen Transaktionen. Im Jahr 2012 entfielen 42% aller notariell erfassten Eigentumsänderungen auf die nicht marktüblichen Grundstücksübernahmen, während der Anteil solcher Handlungen im Jahr 2013 auf 40,4% gesunken ist.

Angesichts der am 1. Mai 2016 ablaufenden Übergangszeit für den Er-

werb von landwirtschaftlichen Flächen durch Ausländer wird notwendig, Änderungen in den bereits bestehenden Rechtsvorschriften in Bezug auf die Landnutzung vorzunehmen. Besonders wichtig ist, die Kohärenz der bestehenden Regelungen in den verschiedenen Bereichen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Immobilien zu vereinheitlichen und zu verbessern. In jedem Land gelten Vorschriften, die der Überwachung und Kontrolle der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen dienen. Ihr primäres Ziel ist es meistens, landwirtschaftlich genutzte Flächen zu schützen und die Ernährungssicherheit ihrer Bürger zu sichern. In diesem Zusammenhang ergänzt die Präsentation der Lage auf dem Markt von landwirtschaftlichen Flächen in Polen die Unterlagen über die landwirtschaftlichen Flächen in ausgewählten europäischen Ländern.

Рапорт изготовлено в рамках реализации задачи номер 3 в теме VI под заглавием:

«Изменения социально-экономической структуры деревни как фактор конкурентоспособности сельских районов»

Многолетней программы Института экономики и продовольственной экономики – Государственного исследовательского института

на тему:

«Конкурентоспособность польской продовольственной экономики в условиях глобализации и европейской интеграции»

РЕЗЮМЕ

Оценивая ситуацию на рынке земель сельскохозяйственного назначения на основе нотариальных записей об изменениях права собственности на землю сельскохозяйственного назначения, необходимо признать, что 2013 год, как и предыдущий, характеризуется застойными процессами. Количество заключенных договоров купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения составило 91 тыс. Это означает, что таких сделок

было только на 3,1% больше, чем в 2012 году. Однако, следует отметить, что по отношению к 2011-2012 годам тенденции несколько изменились, так как тогда было отмечено небольшое снижение числа таких договоров (на около 1%). В 2013 году в пересчете на 1000 домашних хозяйств общее число договоров купли-продажи земельных участков составляло 58 сделок год, а год назад их насчитывалось около 56. Среди них 48 сделок было заключено

с участием физических лиц и 10 договоров - с участием юридических лиц.

В 2013 году сохранялась сегментация земель сельскохозяйственного назначения, в основном в результате определенных процедур при покупке земли из Фонда государственного казначейства. Хотя в соответствии с Законом „О формировании сельскохозяйственной системы” от 2003 года (вместе

с изменениями) Агентство сельскохозяйственной недвижимости благодаря преимущественному праву регулирует все обращение землями сельскохозяйственного назначения, его деятельность концентрируется, в основном, на использовании земельных ресурсов Фонда. В последние годы прерогативой в этой области было обеспечение устойчивого использования принадлежащих ему сельскохозяйственных земель путем передачи прав собственности по сделкам купли-продажи.

Учитывая неравномерную сегментацию земельного рынка и все более ограниченное предложение Агентства сельскохозяйственной недвижимости (большая часть земель ресурса уже находится в постоянном использовании), в 2013 году, так же как и в предыдущем, среди всех сделок купли-продажи участков, зарегистрированных в нотариальных актах, преобладают договора между частными лицами (82%). В то же время следует подчеркнуть, что с точки зрения количества заключенных договоров неизменно отличались западные и юго-западные регионы страны, то есть районы, где деятельность Агентства на рынке земель сельскохозяйственного назначения имела важное значение.

Учитывая, что региональные различия в интенсивности заключения договоров купли-продажи земельных участков всегда определяются местными условиями, следует считать, что предложение земельных участков в районах, где в прошлом было расположено довольно много недвижимости из Фонда государственного казначейства также оказывало влияние на оживление оборота частными землями сельскохозяйственного назначения. В 2013 году такая

ситуация была наиболее заметной в Любуском воеводстве, где было заключено на 17% больше сделок купли-продажи земельных участков, чем годом ранее. Относительно большой оборот сельскохозяйственной землей на частном рынке также был отмечен в Мазовецком воеводстве. На этой территории количество договоров купли-продажи земли в частном обороте увеличилось на 13% по сравнению с 2012 годом. Ситуация в этих воеводствах была необычной по сравнению с другими областями и не повлияла на в целом небольшие изменения в обороте земельными участками в аналогичный период.

В области частного оборота сельскохозяйственной землей в 2013 году, снижение масштаба изменений было отмечено не только в отношении количества заключенных договоров купли-продажи земельных участков, но и гораздо меньшего, чем в предыдущем году, роста цен на них. В 2013 году цена за 1 га составляла в среднем 26 тыс. злотых, а это значит, что по сравнению с 2012 увеличилась лишь на 3,5%, а в период с 2011 по 2012 год аналогичный показатель составлял 27,2%. В то же время в 2013 году проявились значительные региональные различия в интенсивности и направленности изменений рыночной стоимости земли. Как правило, земля дорожала в первую очередь в тех областях, где ранее была относительно дешевой, а оставалась на том же уровне, что и в 2012 году, в регионах, которые в течение многих лет отличались в плане ее высокой стоимости.

В целом, следует отметить, что на частном рынке земель сельскохозяйственного назначения в 2013 году прежде всего стабилизировались тенденции, наблюдаемые в

предыдущем периоде. Но это было временное явление, так как предварительные данные Центрального статистического бюро 2014 года показывают, что в первой половине этого года произошло значительное увеличение рыночной стоимости.

Кроме купли-продажи, рыночные формы обращения сельскохозяйственными землями также включают в себя аренду. В Польше частный оборот сельскохозяйственными землями в виде аренды неизменно слабо формализован, а большинство договоров заключается без юридических обязательств, на основании только устных договоренностей. На основе оценок, опирающихся на репрезентативных материалах полевых исследований, проводимых Институтом сельского хозяйства и продовольственной экономики - Государственным научно-исследовательским институтом каждые пять лет (последние исследования были проведены в 2011 году), можно предположить, что примерно одна пятая часть индивидуальных фермеров эксплуатирует собственную и арендованную землю. О том, что аренда земли играет важную роль в процессах концентрации, лучше всего свидетельствует тот факт, что в группе хозяйств с площадью 20 га и больше, более половины фермеров за счет аренды увеличили территорию используемой земли.

Отдельный сегмент земельного рынка включает деятельность Агентства сельскохозяйственной недвижимости в отношении использования земель, входящих в состав Фонда государственного казначейства. В общей сложности, до конца 2013 года в результате продажи и передачи в постоянное пользование было выделено около 3,1 млн. га, что составляет 66% от общей площади Фонда. В последние годы купля-

продажа стала доминирующей формой отчуждения земли и эта тенденция сохранялась в Агентстве в 2013 году. В это время на организованных тендерах Агентство продало 147,7 тыс. га и это была крупнейшая проданная площадь с 2002 года (тогда было продано 159,2 тыс. га). В то же время, в течение многих лет возрастают цены продажи земли, входящей в состав Фонда. В 2013 году они составляли в среднем 21,8 тыс. зл./га и это был рост 13% по сравнению с предыдущим годом.

В Фонде оставались 1,6 млн. га, из которых были сданы в аренду 1,1 млн. га. Хотя в 2013 году в аренду было сдано гораздо больше земли, чем в 2011-2012 годах (30 тыс. га против 11-12 тыс. га), в соответствии с предпочтениями в области устойчивого отчуждения земельных участков, общее количество текущих договоров аренды снизилось. В конце 2013 года, их было 59,5 тыс., т.е. около 10 тыс. меньше чем в 2012 году.

Так же, как и в случае продажных цен, в следующие несколько лет возросла арендная плата за аренду земли от Агентства. В 2013 году в новых подписанных договорах она составляла в среднем эквивалент 9,3 децитонны пшеницы за 1 га, то есть на около 7% больше, чем в предыдущем году. Это не оказывало существенного влияния на арендную плату всех текущих договоров аренды (в среднем она составляла 3,5 децитонны), поскольку большинство из них имеет долгосрочный характер, и такие договоры преобладают среди всех договоров аренды земли, заключенных с Фондом.

В конце 2013 года Фонд имел в свободном распоряжении 306 тыс. га земельных участков. В общем, это были участки, которые было трудно продать из-за геофизических и природных

особенностей, специфического месторасположения. Альтернативой для сельскохозяйственного использования этих земель может быть их облесение или преобразование в участки несельскохозяйственного назначения.

2013 год стал еще одним годом, в котором действовали специальные положения законодательства относительно приобретения земли иностранцами. Их определял измененный Закон от 24 марта 1920 года. Новации этого закона были связаны с присоединением Польши к Европейскому Союзу и касались упрощений процедур, действующих с 2004 года для граждан и предпринимателей государств-членов Европейского экономического пространства (ЕЭП) при приобретении земли на территории Польши. В соответствии с принятыми принципами, граждане стран ЕЭЗ и Швейцарской Конфедерации, которые арендовали землю с в течение 3 или 7 лет (в зависимости от региона страны) с документальным подтверждением, и лично руководили сельскохозяйственной деятельностью на этих участках, могут приобретать землю без получения специального разрешения. Кроме того, иностранцы могут стать владельцами или совладельцами земли через покупку акций компаний, являющихся владельцами или совладельцами сельскохозяйственной недвижимости. На основании реестров, которые ведутся Министерством внутренних дел и администрации, можно сделать вывод, что до сих пор иностранцы были в незначительной степени заинтересованы покупкой земель сельскохозяйственного назначения в Польше. Эта тенденция сохранилась также в 2013 году, в котором

- на основании доверенности или без такой потребности - 404 иностранцев заключили договоры на приобретение сельскохозяйственных объектов недвижимости общей площадью 573 га. Данные, содержащиеся в реестрах Министерства внутренних дел и администрации показывают, что с 1999 до конца 2013 года иностранцы купили в общей сложности 49 тыс. га, что составляет около 0,16% площади страны.

Кроме рыночного оборота землей сельскохозяйственного назначения на изменения ее владельцев и пользователей влияет также передача земли в виде нерыночных актов. Это чаще всего передачи участков в рамках семьи, касающиеся актов дарения, наследства и договоров пожизненного содержания. В общей сложности, в 2013 году было заключено около 62 тыс. нотариальных актов, которые были связаны с нерыночным приобретением земель сельскохозяйственного назначения, и это было на 2% меньше, чем в 2012 году. Как и в предыдущие годы, большинство этих актов являлось договорами дарения (75%).

В целом, в 2013 году несколько снизилась роль нерыночного оборота в формах изменений прав собственности сельскохозяйственной недвижимости в пользу рыночных сделок. В 2012 году нерыночное приобретение земли составляло 42% от всех нотариально зарегистрированных изменений прав собственности на землю, в то время как в 2013 году этот процент снизился до 40,4%

Учитывая истекающий 1 мая 2016 г. переходный период в приобретении сельскохозяйственной земли иностранцами, необходимо внести изменения в действующем до сих пор законодательстве,

касающиеся управления земельными ресурсами. Особенно важна унификация и повышение согласованности существующих правил, действующих в отдельных сегментах оборота сельскохозяйственной недвижимостью. В каждой стране действуют положения

законодательства, направленные как на мониторинг, так и контроль за использованием земельной недвижимости. Их основной целью является, как правило, защита земли, используемой в сельском хозяйстве и обеспечение продовольственной безопасности своих граждан. В этом

контексте дополнением работы, касающейся ситуации на рынке земель сельскохозяйственного назначения в Польше будет презентация материала об управлении землями сельскохозяйственного назначения в отдельных европейских странах.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

Po spowolnieniu rozwoju gospodarczego w latach 2012-2013, w roku bieżącym we wszystkich dziedzinach utrwalają się tendencje wzrostowe. W rezultacie w okresie styczeń-wrzesień, w porównaniu z analogicznym okresem 2013 roku, PKB zwiększył się o 3,4%, podczas gdy wszystkich krajów Unii Europejskiej o 1,4%. Polska pozostała jednym z najszybciej rozwijających się państw członkowskich. Wyższe tempo wzrostu notowano jedynie w Irlandii.

Skutki konfliktu ukraińsko-rosyjskiego, przekładające się na wydatne osłabienie dynamiki gospodarczej tych krajów i nasilenie tam procesów inflacyjnych, nie miały dotychczas istotnego znaczenia dla naszego PKB. Głównym czynnikiem wpływającym na jego poziom i przyrost stał się popyt wewnętrzny – inwestycyjny i konsumpcyjny.

Na intensyfikację działalności inwestycyjnej wpłynęło głównie przyspieszenie wzrostu inwestycji przedsiębiorstw (w porównaniu z okresem styczeń-wrzesień 2013 roku wzrost, w cenach stałych, wyniósł 15%) oraz przełamanie spadkowego trendu inwestycji mieszkaniowych gospodarstw domowych. Przedsiębiorstwa sygnalizowały wzrost nakładów na budynki, a także na zakup maszyn, urządzeń technicznych, narzędzi i środków transportu. Zwiększył się odsetek firm zapowiadających rozpoczęcie nowych zadań oraz rozszerzenie skali wcześniej rozpoczętych projektów. Do wzrostu skłonności do inwestowania przyczynia się rosące wykorzystanie mocy produkcyjnych i dalsza popra-

wa sytuacji finansowej przedsiębiorstw, szczególnie branż przetwórstwa przemysłowego i handlu.

Na relatywnie wysokim poziomie utrzymywała się dynamika produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej. W okresie styczeń-październik 2014 roku produkcja sprzedana przemysłu była o 3,3% większa niż przed rokiem, w tym artykułów spożywczych (stanowiących prawie 16% produkcji całego przemysłu) o 0,1%, natomiast produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się o 3,5%.

W warunkach ożywienia popytu zagranicznego i poprawy konkurencyjności naszej oferty towarowej, nieco niższa niż importu była dynamika eksportu. W okresie styczeń-wrzesień eksport, liczony w euro, zwiększył się o 4,6%, a import o 4,7%. Mimo to ujemne saldo (1 mld euro) było o 25% mniejsze niż przed rokiem. Zdecydowanie korzystniejsze były wyniki wymiany produktami rolno-spożywczymi, których eksport zwiększył się w ciągu dziewięciu miesięcy o 5,2%, a import o 3,5%. Dodatnie saldo osiągnęło 4,9 mld euro.

Ożywienie aktywności gospodarczej wpływało na stopniową poprawę sytuacji na rynku pracy. W okresie styczeń-październik br. zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było o 0,6% większe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, a stopa bezrobocia, w końcu września, obniżyła się do 11,3%, tj. poziomu najniższego od czterech lat. Jednocześnie przeciętne realne płace w sektorze przedsiębiorstw wzrosły o 3,8%, a siła

nabywcza przeciętnej emerytury i renty pracowniczej o 3,6%. Zwiększyło się zapotrzebowanie gospodarstw domowych na kredyty konsumpcyjne, świadczące o poprawie sytuacji materialnej i optymistycznej ocenie kształtowania się poziomu dochodów w krótkiej i średniej perspektywie. W rezultacie tych uwarunkowań spożycie w sektorze gospodarstw domowych w okresie styczeń-wrzesień było o 3,1% większe niż przed rokiem.

Przyspieszenie popytu konsumpcyjnego potwierdzają dane dotyczące sprzedaży detalicznej, która w okresie styczeń-październik, w cenach stałych, w przedsiębiorstwach o liczbie pracujących powyżej 9 osób, wzrosła o 4,4%.

Wysokiej dynamice wzrostu gospodarczego towarzyszyła w I półroczu słabnąca inflacja, a w III kwartale i w październiku 2013 roku zarysowały się tendencje deflacyjne – w horyzoncie 12 miesięcy, obniżyły się w lipcu o 0,2%, w sierpniu i we wrześniu o 0,3%, a w październiku aż o 0,6%. Od ponad roku dynamika wzrostu cen nie przekracza 1% i to w warunkach historycznie najniższych stóp procentowych. Przyczyną niskiej inflacji, a następnie deflacji, jest przede wszystkim osłabienie presji popytowej na towary nieżywnościowe i spowolnienie wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Jednocześnie – po raz pierwszy od czerwca 2006 roku – ujemne wartości zaczęła przybierać dynamika cen żywności, co jest związane z korzystną sytuacją na rynkach większości surowców rolnych oraz nadpodażą owoców, warzyw, mięsa, ryb, mleka i nabia-

tu, które to produkty, w wyniku wprowadzonego embarga przez Rosję, zostały częściowo przekierowane na rynek wewnętrzny. W październiku żywność była o 2,4% tańsza niż rok wcześniej.

Deflacji sprzyja słabnąca presja kosztowa w gospodarce. Wskazuje na to m.in., utrzymujący się od listopada 2012 roku, systematyczny spadek cen produkcji sprzedanej przemysłu. Niskie pozo-

stają także oczekiwania inflacyjne przedsiębiorstw i gospodarstw domowych.

Na rynku rolnym, w warunkach wyższej niż przed rokiem podaży, ceny większości produktów pochodzenia roślinnego były niższe od notowanych rok wcześniej. W październiku 2014 roku, w porównaniu z październikiem 2013 roku, w skupie pszenica staniała o 15%, a ziemniaki o 18%. Jednocześnie utrzymywał się, występujący od kilku miesięcy,

spadek cen żywności wieprzowego, za który płacono o 20% mniej niż przed rokiem. Staniał także żywiec wołowy (o 8%), drób (o 3,8 %) i mleko (o 13%).

Poprawiła się sytuacja budżetu państwa. Po głębokim spadku w ubiegłym roku, w okresie styczeń-październik br. dochody z VAT wzrosły o 10,2%, a z podatku od osób prawnych o 2,2%. Deficyt ukształtował się na poziomie 27,2 mld zł, co stanowiło 57,4% założeń rocznych.

II. UWARUNKOWANIA W OBROcie GRUNTAMI ROLNYMI

Uwzględniając cechy strukturalne polskiego rolnictwa, a zwłaszcza rozdrobnienie agrarne gospodarstw indywidualnych, wszelkie zmiany w użytkowaniu gruntów mają szczególnie istotne znaczenie w wyznaczaniu procesów rozwojowych tego sektora. Równocześnie biorąc pod uwagę, że ziemia jest nieodczłonna w każdej działalności człowieka, a jej przestrzeń jest ograniczona i trwale zlokalizowana, każde państwo stara się nie tylko monitorować, ale także kontrolować formy jej użytkowania, tak by chronić ziemię wykorzystywaną rolniczo, zapewniając tym samym bezpieczeństwo żywnościowe swoich obywateli.

W Polsce takim celem służy przede wszystkim Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami. Określa ona górną granicę rodzinnego gospodarstwa rolnego, zasady sprzedaży ziemi, a przede wszystkim wyznacza uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych jako głównej Instytucji nadzorującej obrót gruntami rolnymi. W ramach podstawowej działalności Agencja zajmuje się zagospodarowywaniem gruntów Skarbu Państwa. W tym zakresie, wobec ustawowo przyjętych procedur postępowania, Agencja tworzy odrębny segment rynku ziemi. Obowiązująca ustawa obejmuje również zapisy mające na celu możliwość skorzystania przez Agencję z prawa pierwokupu na rynku prywatnym, w sytuacji gdy zamierzona trans-

akcja nie skutkuje poprawą struktury agrarnej gospodarstw.

Z dotychczasowych obserwacji i analiz w zakresie obrotu gruntami rolnymi wynika, że główna część działalności Agencji koncentrowała się na odpowiednim zagospodarowaniu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. W konsekwencji w regionach, gdzie były duże skupiska takich gruntów (głównie tereny zachodnie i północne), struktura obszarowa gospodarstw indywidualnych jest zdecydowanie lepsza niż w innych częściach kraju. Obecnie ta rola Agencji uległa znaczącemu ograniczeniu, w związku z coraz bardziej zmniejszającym się arealem niezagospodarowanych ziem Zasobu. Równocześnie, wobec zbliżającej się daty pełnego otwarcia polskiego rynku ziemi dla cudzoziemców z krajów EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej (maj 2016), coraz bardziej istotnym problemem staje się ustanowienie jednolitych zasad obrotu gruntami rolnymi, a także pełnego monitorowania tendencji zachodzących na tym rynku.

Do rewizji przepisów i przygotowania nowych prerogatyw odnośnie obrotu ziemią rolniczą skłania nie tylko niedługo kończący się okres obowiązywania niektórych z nich. Konieczne staje się zwłaszcza ujednoczenie i zwiększenie spójności zasad obowiązujących w obrębie poszczególnych segmentów rynku ziemi. Niezbędne jest również uformowanie przepisów z uwzględnieniem in-

nych ustaleń prawnych mających istotny wpływ na funkcjonowanie rynku ziemi. Dotyczy to między innymi ubezpieczenia społecznego użytkowników gospodarstw, zasad przekwalifikowania gruntów na cele nierolnicze, a przede wszystkim ustalenia jednoznacznej definicji gospodarstw rodzinnych.

Odrębną sprawą jest uporządkowanie zasad sporządzania rejestrów zmian w zakresie własności i czasowego użytkowania ziemi rolniczej. Są to działania niezbędne, by ograniczyć transakcje o charakterze nieformalnym w dalszym ciągu występujące w międzysąsiedzkim obrocie nieruchomościami gruntowymi.

Obok czynników prawnych, na sytuację na rynku ziemi rolniczej silnie oddziałują uwarunkowania ekonomiczne. W ostatnim dziesięcioleciu wpływały one przede wszystkim na powiększanie nierównowagi popytowo-podażowej. Na zwiększanie popytu na grunty rolne oddziaływała przede wszystkim narastająca konkurencja przy zbywaniu produktów rolniczych. Gospodarstwa, które chciały zachować silną pozycję rynkową, musiały sprostać wymaganiom stawianym przez nabywców ich towarów, co łączyło się głównie ze zwiększeniem skali produkcji i z poprawą jej jakości. Wobec rozdrobnienia agrarnego polskiego rolnictwa było to najczęściej powiązane z inwestycjami w majątek produkcyjny, w tym głównie w ziemię. Dopasowanie potencjału wytwórczego do wymogów

rynkowych podejmowała najczęściej grupa rolników z gospodarstw, które już wcześniej wyróżniały się relatywnie dużą skalą produkcji i były największym beneficjentem programów wsparcia WPR. Chodzi tu zwłaszcza o bezpośrednie dopłaty obszarowe, których wielkość jest uzależniona od arefalu uprawianej ziemi.

Kreowanemu przez gospodarstwa rozwojowe popytowi na ziemię nie odpowiadała znacznie mniejsza podaż użytków rolnych przeznaczanych na sprzedaż. Uwzględniając, że w polskich warunkach posiadany majątek gruntowy stanowi najczęściej przekazywaną z pokolenia na pokolenie własność rodzinną, każdą decyzję o jego zbyciu lub uszczupieniu z założenia łączyć należy ze szczególną sytuacją uzasadniającą takie posunięcie. Nawet w przypadku, gdy gospodarstwo spełnia głównie funkcje siedliska, a produkcja rolnicza ograniczana jest do własnych potrzeb, stanowi ono bardzo dobrą lokatę kapitałową i zabezpiecza przetrwanie w okresie ewentualnych trudności ekonomicznych (utrata pracy zarobkowej, sytuacje losowe). Dodatkowo użytkownicy takich gospodarstw korzystają z wielu korzyści dostępnych dla rolników – poczynając od dopłat bezpośrednich, a kończąc na tanim ubezpieczeniu zdrowotnym i emerytalno-rentowym.

Utrzymującą się od wielu lat nierównowagę popytowo-podażową w obrocie ziemią rolniczą pogłębia lokalny charakter tego rynku. Z prowadzonych w IERiGŻ-PIB badań wynika, że na terenach, gdzie ciągle silne są tradycyjne postawy wobec użytkowanych gospodarstw, rola rynku w przemianach agrarnych ustępuje na rzecz obrotu rodzinnego, a w konsekwencji przeobrażenia obszarowe mają tam mniejszy zasięg niż na obszarach, gdzie popyt na grunty rolne łągodzi działalność Agencji Nieruchomości Rolnych poprzez rozdysponowanie nieruchomości z Zasobu Skarbu Państwa.

Kolejnym czynnikiem, który w ostatnim dziesięcioleciu coraz silniej oddziaływał na kształtowanie rynku ziemi rolniczej było rozszerzanie się terenów zurbanizowanych. Dotyczyło to głównie okolic chłonnych rynków pracy oraz szlaków komunikacyjnych ułatwiających dostęp do aglomeracji. Na tych obszarach nasilenie w obrocie nieruchomościami gruntowymi było zazwyczaj powiązane z ich konwersją na cele nierolnicze. Należy podkreślić, że od wstąpienia Polski do Unii Europejskiej na skutek przyspieszenia inwestycji infrastrukturalnych oraz uruchomienia instrumentów wspierających dywersyfikację funkcji ekonomicznych obszarów wiejskich ten proces uległ znacznemu nasileniu. O ile w latach 2000-2004 średniorocznie

z użytkowania rolniczego wypadało 2% wykorzystywanych rolniczo gruntów, to w latach 2005-2010 analogiczny wskaźnik wynosił około 3%. Należy przewidywać, że niezależnie od stopnia prawnej ochrony środowiska rolniczego, a także przyrodniczego i krajobrazowego, odpowiednio do dalszego tempa rozwoju makroekonomicznego, arefalu użytkowanej rolniczo ziemi będzie ulegał zmniejszeniu. Dotyczy to zwłaszcza bezpośrednich okolic wielkich aglomeracji, które powiększając zbiorowiska ludzkie wokół chłonnych rynków pracy zasadniczo zmieniają układ osadniczy. Nie kwestionując potrzeby rozwoju cywilizacyjnego, coraz większej uwagi wymagają zatem plany zagospodarowania przestrzennego uwzględniające zasady zrównoważonego rozwoju, zwłaszcza w zakresie ochrony gleb najbardziej przydatnych dla rolnictwa.

Wszystkie opisane czynniki, podobnie jak w latach wcześniejszych, oddziaływały na sytuację na rynku ziemi również w 2013 roku. W ostatnim okresie, wśród przesłanek wyznaczających tendencje zmian w obrocie nieruchomościami rolnymi uwidoczniły się również wpływy globalnego kryzysu, a także uwarunkowania geopolityczne, które oddziaływały zarówno na sytuację na rynkach rolnych jak i zwiększały rolę kapitałową posiadanej własności gruntowej.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Funkcjonowanie Agencji Nieruchomości Rolnych

Prywatyzacja majątku w odniesieniu do byłego państwowego mienia rolnego, w tym nieruchomości rolnych, prowadzona jest od 1992 roku przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Agencja jest państwową osobą prawną, instytucją powierniczą, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz. Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich. Przekazany Agencji majątek stanowi wydzieloną część mienia Skarbu Państwa, która tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W skład Zasobu weszło mienie likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (ppgr) wraz ze zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, np. z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Zasadnicza część gruntów ponad 80% – 3,7 mln ha pochodziła z byłych ppgr.

Od momentu powołania, ANR odgrywa istotną rolę w procesie uruchomienia obrotu ziemią rolną i transformacji sektora państwowego w rolnictwie, w szczególności dotyczy to rynku dzierżaw rolniczych w Polsce i zdynamizowania sprzedaży nieruchomościami rolnych będących własnością Skarbu Państwa. Agencja realizuje proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, która jest dominującą formą rozdysponowania gruntów, a także dzierżawę ziemi i inne formy zagospodarowania np. nieodpłatne przekazanie gruntów uprawnionym podmiotom. Od 2003 roku ANR stała się również uczestnikiem prywatnego rynku ziemi rolniczej w Polsce, mogąc nabywać nieruchomości rolne od prywatnych właścicieli w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych. Na-

bywanie odbywa się na podstawie prawa pierwokupu (przy umowach sprzedaży) lub prawa nabycia – potocznie zwanego prawem wykupu, przy innych transakcjach przeniesienia własności nieruchomości rolnych (np. przy umowach darowizny, aportu). Uprawnienia Agencji odnośnie rynku prywatnego dotyczą nieruchomości rolnych o powierzchni 5 ha i większych.

ANR posiada także w Zasobie kilkadziesiąt tys. ha gruntów, które mogą służyć realizacji różnorodnych celów inwestycyjnych.

Agencja Nieruchomości Rolnych współpracuje z samorządami, a także z Polską Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych. W ramach współpracy z PAIiZ powstał Krajowy Zasób Nieruchomości Inwestycyjnych, w którym znalazło się około 8 tys. ha gruntów Zasobu przeznaczonych głównie pod przemysł. Nieruchomości te przeszły proces typowania i wstępnej analizy atrakcyjności gruntów i otoczenia nieruchomości pod konkretne przedsięwzięcia inwestycyjne. Największy wolumen terenów inwestycyjnych występuje w województwach: dolnośląskim, lubuskim, mazowieckim, pomorskim, śląskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim.

ANR dysponuje terenami o dużej powierzchni, dobrze skomunikowanymi, na których mogą powstać inwestycje typu „greenfield”, parki technologiczne i przemysłowe, centra biznesowe, handlowe, logistyczne, składy magazynowe, nowoczesne budownictwo mieszkaniowe, a także atrakcyjne obiekty sportowo-rekreacyjne.

Agencja działa na zasadach samofinansowania, nie jest dysponentem ani beneficjentem środków budżetowych. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań pokrywane są z przy-

chodów uzyskiwanych z prywatyzacji i gospodarowania powierzonym majątkiem Zasobu. Różnica między wpływami, a kosztami odprowadzana jest co-rocennie do budżetu państwa.

W 2013 roku przychody Zasobu m.in. ze sprzedaży, dzierżawy i inne z gospodarowania mieniem wyniosły 4.4 mld zł i były znacznie wyższe niż w 2012 roku. Główną pozycję stanowiły przychody ze sprzedaży nieruchomości 3,5 mld zł. Koszty wyniosły natomiast ponad 3 mld zł, w tym m.in. tzw. przekazy zewnętrzne 1,9 mld zł (zasilenie budżetu państwa 1,8 mld, wpłata do Funduszu Rekompensacyjnego 150 mln zł), koszty gospodarowania mieniem Zasoby ponad 788 mln zł i koszty funkcjonowania ANR -263 mln zł. Szczegółowe rozliczenie zawarte jest w Raporcie ANR za rok 2013.

Podstawowym zadaniem ANR jest restrukturyzacja i prywatyzacja przejętego majątku w sposób trwały (sprzedaż, nieodpłatne przekazanie, wniesienie aportem do spółki) lub nietrwały (dzierżawa). W działaniach tych uwzględniana jest konieczność poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z Konstytucją RP są podstawą ustroju rolnego w Polsce.

Obecnie w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi trwają prace nad opracowaniem nowych uregulowań dotyczących rynku ziemi w Polsce i funkcjonowania ANR. Przewiduje się przekształcenie tej instytucji w ogólnopolskiego regulatora rynku ziemi, rejestratora wszystkich transakcji dotyczących nieruchomości rolnych, pośrednika w obrocie oraz regulatora prywatnych dzierżaw ziemi.

Agencja wprowadziła w marcu 2012 roku nowe zasady sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu. Miały one na celu wspomaganie procesu powiększania gospodarstw rodzinnych. Przetargi na sprzedaż nieruchomości o po-

wierzchni powyżej 1 ha organizowano w pierwszej kolejności jako ograniczone, wyłącznie dla rolników powiększających gospodarstwa rodzinne. Zmniejszono także powierzchnię nieruchomości wystawianych do przetargów, która nie może być większa, niż średnia powierzchnia gospodarstwa w danym województwie lub średnia krajowa według danych ARiMR, przy czym tylko w niektórych przypadkach dopuszczono możliwość zwiększenia tej średniej do 150% tej powierzchni. Znaczącą rolę w procesie opiniowania sprzedaży uzyskały Izby Rolnicze, które w szczególnych sytuacjach mogą dokonywać oceny lub wnioskować o przedmiocie sprzedaży w trybie przetargowym odpowiednio do potrzeb rolników. Wprowadzona została również zasada, że nie będą wystawiane do sprzedaży w trybie przetargu nieruchomości obciążone umową dzierżawy, gdzie dzierżawcą jest rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.

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 roku,
- spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 roku,
- dzierżawcy zbywanej nieruchomości Zasobu, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat,
- zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

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

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

Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Od początku działalności Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha gruntów, w tym z byłych ppgr 3,8 mln ha, a z PFZ 0,6 mln ha, majątek trwały i obrotowy o księgowej wartości około 8,6 mld zł, kilkadziesiąt tysięcy obiektów budowlanych i około 337 tys. mieszkań zakładowych. Wraz z majątkiem Agencja przejęła również około 2 mld zł zobowiązań byłych ppgr i 193 tys. osób zatrudnionych. Przejęty dług został w całości uregulowany przez ANR do końca 2000 roku.

Do końca 2013 roku z przejętych do Zasobu 4,7 mln ha, ANR rozdysonowała w sposób trwały (przenosząc własność) około 66% gruntów, czyli ponad 3,1 mln ha, w tym poprzez sprzedaż około 2,5 mln ha (około 52%).

W Zasobie według stanu na 31.12.2013 roku pozostawało około 1,6 mln ha, w tym większość z tych gruntów - 1,2 mln ha znajdowała się w dzierżawie. Do rozdysonowania pozostawało około 306 tys. ha. W ewidencji Zasobu znajdowało się około 59 tys. ha tzw. „gruntów obcych” znajdujących się pod wodami, które na mocy ustawy Prawo wodne nie wchodzi już w skład Zasobu.

Proces transferu ziemi z Zasobu do gospodarstw indywidualnych był zróżnicowany terytorialnie, ze względu na położenie nieruchomości przejętych przez ANR i zaznaczył się głównie na zachodnich i północnych terenach Polski (mapka 1).

Agencja rozpoczynając prywatyzację, najwięcej gruntów przejęła do Zasobu w regionach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, dolnośląskim, wielkopolskim i pomorskim. Najmniejszy areał przejęty został na terenie woj. małopolskiego, świętokrzyskiego, śląskiego i łódzkiego.

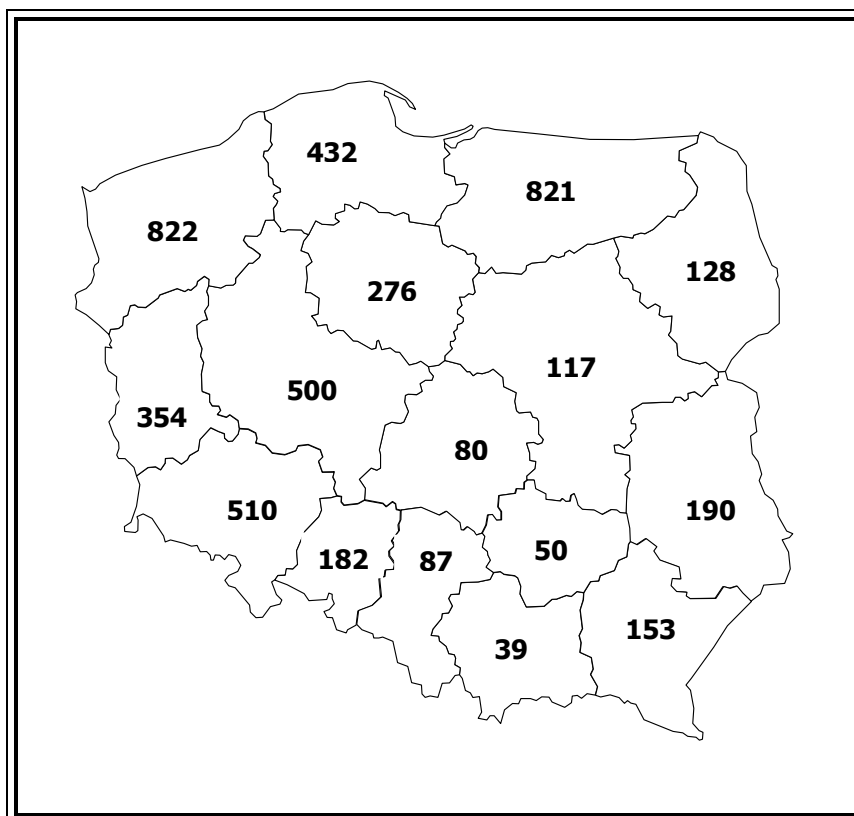
W 1992 roku, czyli w początkowym etapie działania Agencji sektor prywatny, tj. gospodarstwa indywidualne użytkowały 72% użytków rolnych (13,4 mln ha), a sektor państwowy i spółdzielczy 28% (odpowiednio 4,7 mln ha i 0,6 mln ha). W 2008 roku gospodarstwa sektora prywatnego użytkowały 90% ogólnej powierzchni (15,9 mln ha UR). Według Spisu Rolnego GUS z 2010 roku średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8,3 ha, a gospodarstwa indywidualnego 7,4 ha. W układzie terytorialnym, gospodarstwa o największej średniej powierzchni gruntów były położone w województwach zachodniopomorskim (23,2 ha) i warmińsko-mazurskim (19,1 ha), co przynajmniej w części jest efektem działalności ANR na rzecz poprawy struktury agrarnej. Działania ANR dotyczące prywatyzacji nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przyczyniły się też do istotnych zmian stosunków własnościowych w polskim rolnictwie, o czym świadczy wzrost udziału sektora prywatnego o ponad 27,7% w okresie 1992-2013.

Obecnie głównym źródłem pozyskiwania gruntów przez ANR jest ich kupno na rynku prywatnym w oparciu o prawo pierwokupu.

Od początku działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ANR zakupiła ponad 609 nieruchomości o łącznej powierzchni 14,9 tys. ha. W 2013 roku Agencja zakupiła do Zasobu ponad 450 ha o łącznej wartości 14,2 mln zł.

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 2013 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Do głównych barier prywatyzacji państwowych nieruchomości rolnych, które wystąpiły w 2013 roku można zaliczyć:

- Trudności z pozyskaniem przez nabywców środków na zakup gruntów od ANR związane m.in. z ograniczonymi limitami z budżetu państwa na dopłaty do kredytów preferencyjnych, zakończeniem okresu preferencyjnego oprocentowania 2% w skali roku na zakup ziemi.
- Trudności z określeniem przeznaczenia nieruchomości i brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ogranicza to sprzedaż nieruchomości Zasobu i utrudnia w znacznym stopniu identyfikację gruntów, które są i mają być w przyszłości przeznaczone na cele rolne.
- Ograniczenie sprzedaży nieruchomości Zasobu wynikające z art. 28 a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (limit anty-koncentracyjny 500

ha UR – dodany w 2003 roku). Zgodnie z ww. przepisem sprzedaż nieruchomości przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy (łącznie z jego gruntami) nie przekroczy 500 ha. Przepis ten ogranicza sprzedaż ziemi większym obszarowo przedsiębiorcom rolnym, nawet jeśli zgodzą się na wyłączenia 30% użytków rolnych z dzierżawy.

- Trwające postępowania administracyjne i sądowe dotyczące prawomocności przejęcia gruntów przez Skarb Państwa w ramach Reformy Rolnej, co wyklucza możliwość sprzedaży przez Agencję.

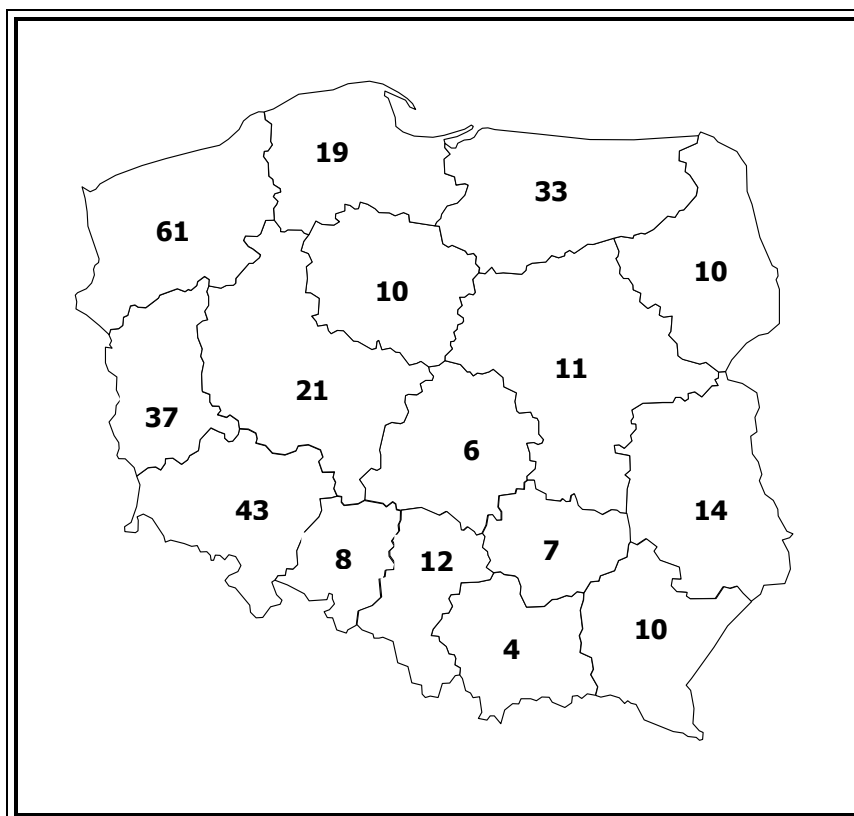
Grunty do rozdysponowania ANR

Na koniec 2013 roku pozostawało do rozdysponowania 306 tys. ha, co oznacza, że w stosunku do 2012 roku nastąpił spadek niezagospodarowanej powierzchni

o ponad 15 tys. ha. Większość tych gruntów posiadała niską albo bardzo niską przydatność rolniczą, część z nich była odłogowana. Nieruchomości te położone były na około 500 tys. działek, co oznacza, że cechowały się one dużym rozdrobnieniem – rozdysponowanie ich przez ANR będzie kosztowne i trudne. Racjonalne ich zagospodarowanie wymagałoby zwiększenia tempa procesów wymiany i scaleń oraz regulacji stanów prawnych. W 2013 roku najwięcej gruntów do rozdysponowania ANR posiadała na terenach województw: zachodniopomorskiego 61 tys. ha, dolnośląskiego 43 tys. ha i lubuskiego 37 tys. ha. Ponad 207 tys. ha (67,6%) zakwalifikowano do produkcji rolnej, ale z uwagi na ich cech fizyczne i prawne, trudno znaleźć na te grunty nabywców lub dzierżawców. Alternatywnym kierunkiem ich zagospodarowania z uwagi na ich małą przydatność rolniczą w dużej części może być ich zalesienie (do tego kwalifikuje się ponad 30,8 tys. ha), lub przeznaczanie do innego nie-rolniczego wykorzystania.

Mapka 2.

Grunty Zasobu do rozdysponowania na 31.12.2013 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

W 2013 roku utrzymywały się, odnotowane już rok wcześniej, tendencje stagnacyjne w rynkowym obrocie ziemią rolniczą. Według zapisów z rejestrów notarialnych liczba transakcji kupna-sprzedaży gruntów wyniosła 91 tys. co stanowiło o 3,1% więcej umów niż zawarto ich w roku 2012. Niemniej, było to nieco więcej niż w okresie 2011-2012, kiedy zaznaczył się nawet niewielki spadek (o 1%) takich kontraktów. Jak już wcześniej zaznaczono na obniżenie tempa obrotu gruntami rolnymi (w latach 2010-2011 analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 7,5%) istotnie oddziaływały uwarunkowania makroekonomiczne związane z niepewnością co do okresu powrotu na ścieżkę bardziej dynamicznego wzrostu gospodarczego i poprawy sytuacji na międzynarodowych i krajowych rynkach produktów rolnych handlu.

W przeliczeniu na 1000 gospodarstw ogólna liczba umów kupna-sprzedaży gruntów zawartych w 2013 roku wyniosła 58 (w 2012 roku było ich około 56). Na tę wielkość składało się 48 transakcji zawartych pomiędzy osobami fizycznymi i 10 z udziałem osób prawnych (głównie Agencji Nieruchomości Rolnych). W 2012 roku analogiczne wskaźniki wynosiły 46 umów na rynku prywatnym i 11 z udziałem osób prawnych. Tym samym uznaje się, że niewielki wzrost w zakresie rynkowego obrotu ziemią zaznaczył się w obrębie podmiotów prywatnych (diagram 1). Jednak biorąc pod uwagę nierówną segmentację rynku ziemi i coraz bardziej ograniczoną obszarowo ofertę Agencji Nieruchomości Rolnych, niewielkie różnice w skali obrotu ziemią między rokiem 2012 i 2013 nie zmieniły proporcji pomiędzy wysokością udziału wyodrębnionych podmiotów w ogólnej liczbie

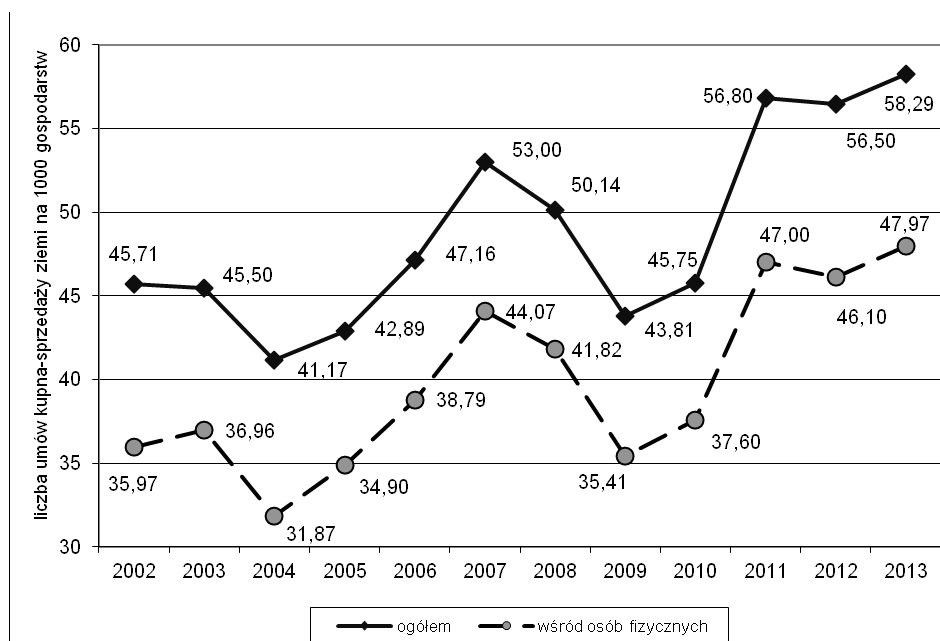
transakcji dokonanych na rynku ziemi rolniczej. W obu porównywanych okresach odsetek umów kupna-sprzedaży gruntów w obrocie międzysąsiedzkim wyniósł 82% ogółu zawartych kontraktów (diagram 2).

Odnosząc do lat 2011-2012 i 2012-2013 brak istotnych różnic w nasileniu zmian w skali kupna-sprzedaży gruntów na rynku prywatnym uwidocznił się zarówno w ujęciu ogólnym jak i regionalnym.

W 2013 roku, podobnie jak i poprzednio, najczęściej transakcje zawierano w zachodniej i południowo-zachodniej części kraju. Tym samym pod względem skali rynkowego obrotu ziemią w dalszym ciągu wyróżniały się przede wszystkim te tereny, na których procesy koncentracji gruntów już wcześniej były zaawansowa-

Diagram 1.

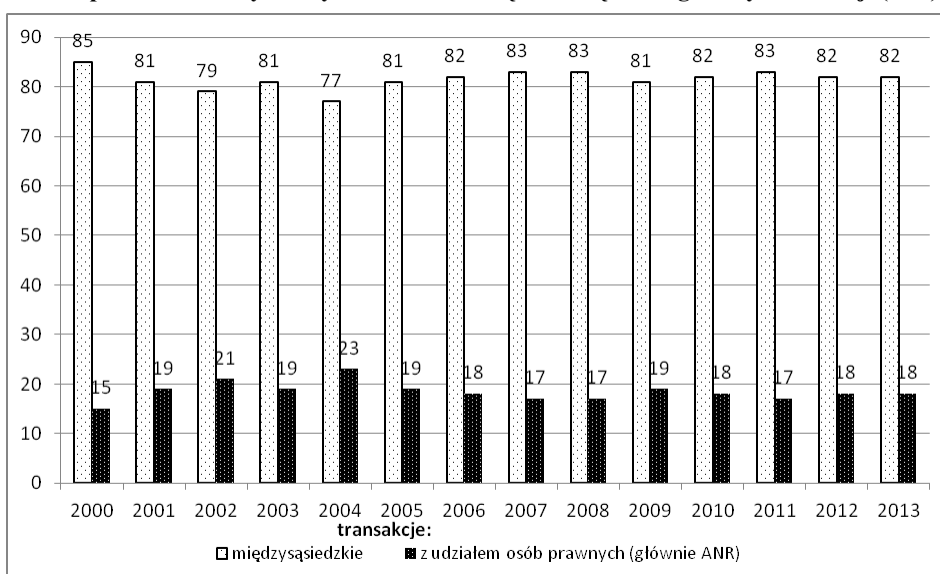
Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2013



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Diagram 2.

Udział podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji (w%)



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

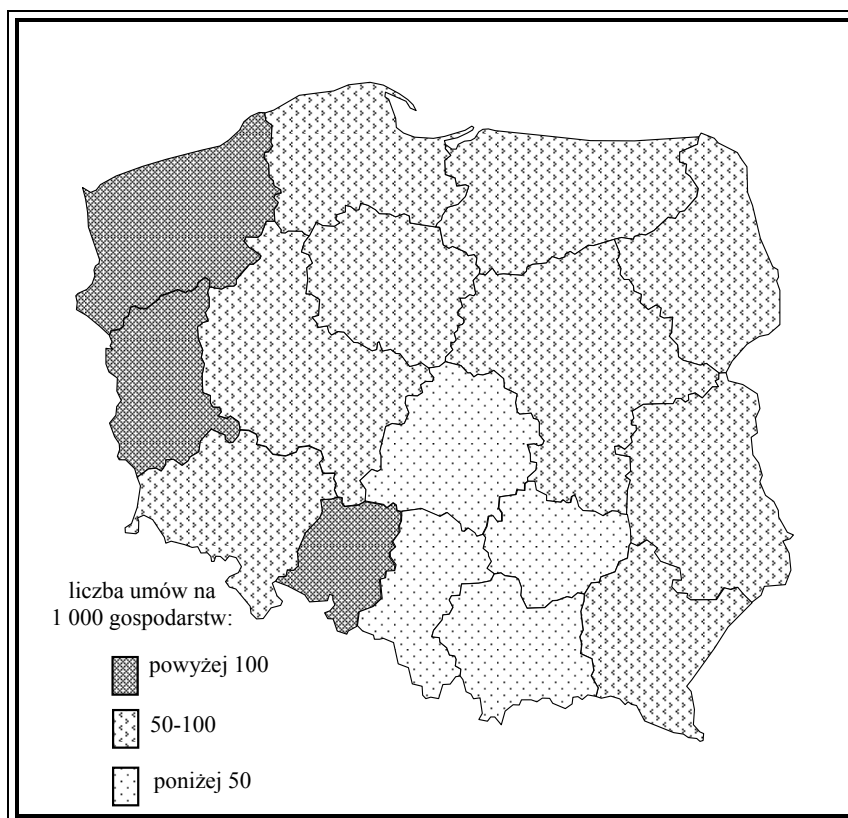
ne. Oznacza to, że niezmiennie na rynkowy obrót ziemią – przekładający się na racjonalizację rolniczych struktur – istotny wpływ miała działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Jej efektem było nie tylko wzmocnienie majątkowe producentów rolnych, ale poprzez znaczące rozszerzenie oferty podaźowej, oży-

wienie lokalnych rynków ziemi. W efekcie sprzyjało to nasileniu obrotu nieruchomościami rolnymi także w obrębie osób fizycznych. W 2013 roku taka sytuacja szczególnie silnie zaznaczyła się na terenie województwa lubuskiego, gdzie zawarto aż 17% więcej transakcji kupna-sprzedaży ziemi niż rok wcześniej.

Wśród obszarów, które w opisywanym roku wyróżniły się pod względem wzrostu handlu ziemią rolniczą, wymienić należy także region obejmujący województwo mazowieckie. Chociaż obrót gruntami rolnymi był tam mniejszy niż na wcześniej wymienionych obszarach, to zwróciła uwagę wysoka dynamika w na-

Mapka 3.

Ogółem transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w 2013 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

rastaniu tego zjawiska. Pomiedzy 2012, a 2013 rokiem liczba umów kupna-sprzedaży ziemi zwiększyła się tam aż o 13%. W tym regionie na szczególne ożywienie na rynku ziemi rolniczej oddziałuje przede wszystkim rozbudowa aglomeracji warszawskiej, co przekłada się na ekspansję terenów zurbanizowanych na obszary wiejskie i przyspieszanie procesów konwersji gruntów na cele nierolnicze. Na powiększające się z roku na rok zróżnicowanie w charakterze osadnictwa wiejskiego w okolicach metropolii oddziałuje także nierówny poziom rozwoju lokalnej infrastruktury oraz zjawiska migracyjne.

Niezależnie od przestrzennego zróżnicowania w nasileniu zmian w tempie obrotu gruntami rolnymi między 2012, a 2013 rokiem trzeba podkreślić, że niezmiennie utrzymywały się ukształtowane historycznie, przestrzenne odmienności w strukturach rolniczych. Świadczy o tym zdecydowanie wyższy poziom

koncentracji gruntów na terenach północnych i zachodnich w porównaniu z regionami środkowej i południowo-wschodniej Polski.

Sprzedaż ziemi rolniczej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

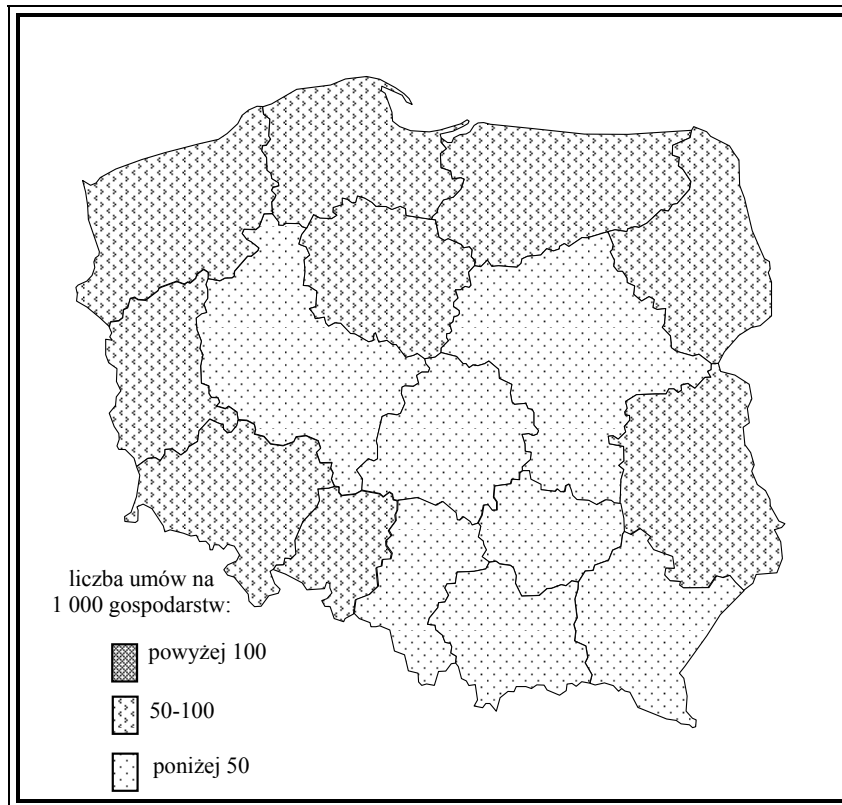
Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 roku do końca 2013 roku około 2,49 mln. ha gruntów, tj. ponad 52,4% ogółu powierzchni przejętej do Zasobu. Z wyłączeniem lat 1992-1994, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród potencjalnych nabywców. Przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji w tej formie (konieczność założenia lub aktuali-

zacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Należy dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę. Użytkowanie ziemi w takiej formie wymagało mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w wypadku jej zakupu. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

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

Mapka 4.

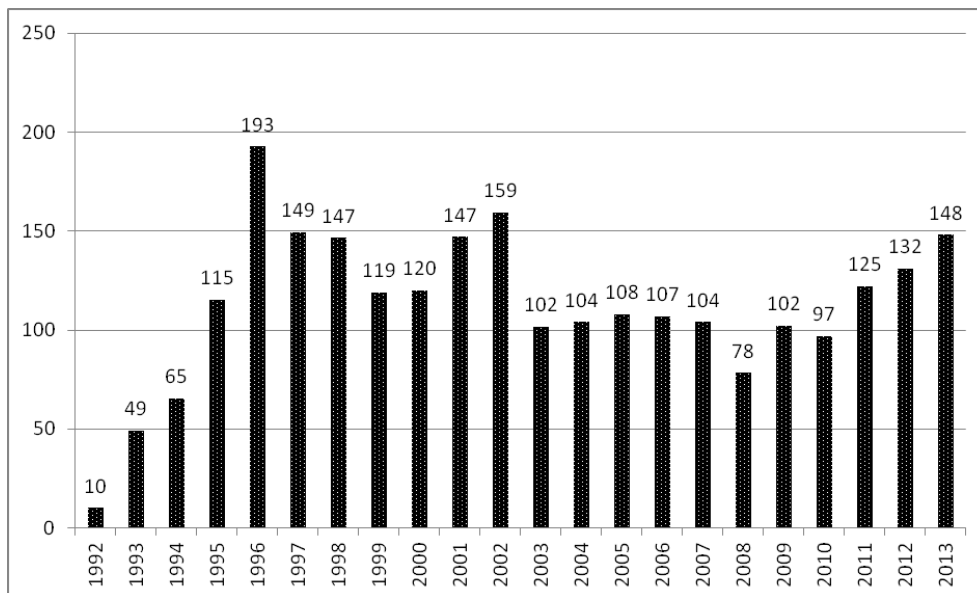
Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 2013 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Diagram 3.

Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2013 (w tys. ha)



Źródło: Raporty roczne AWRSP i ANR

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. Obecnie osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości. Przysługuje im prawo do rekompensaty w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa do 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zabużanie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich zainteresowana jest wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego zasilanego głównie z wpłat ANR (do 31.12.2013 roku nabyli oni od ANR zaledwie 5,5 tys. ha). W 2013 roku do Funduszu Rekompensacyjnego została przekazana kwota 123,8 mln zł. Łącznie od 2006 roku do końca 2013 roku Agencja zasiła Fundusz Rekompensacyjny kwotą 3 059 mln zł.

Rok 2013 roku należy ocenić jako bardzo korzystny pod względem skali prywatyzacji, ponieważ był to kolejny okres zwiększonej dynamiki sprzedaży

ziemi i większych przychodów z tego tytułu. Agencja sprzedała 147,7 tys. ha gruntów i było to o ponad 15,5 tys. ha więcej niż w 2012 roku (wówczas sprzedano 132,2 tys. ha). Jednocześnie był to najlepszy wynik sprzedaży od 2002 roku.

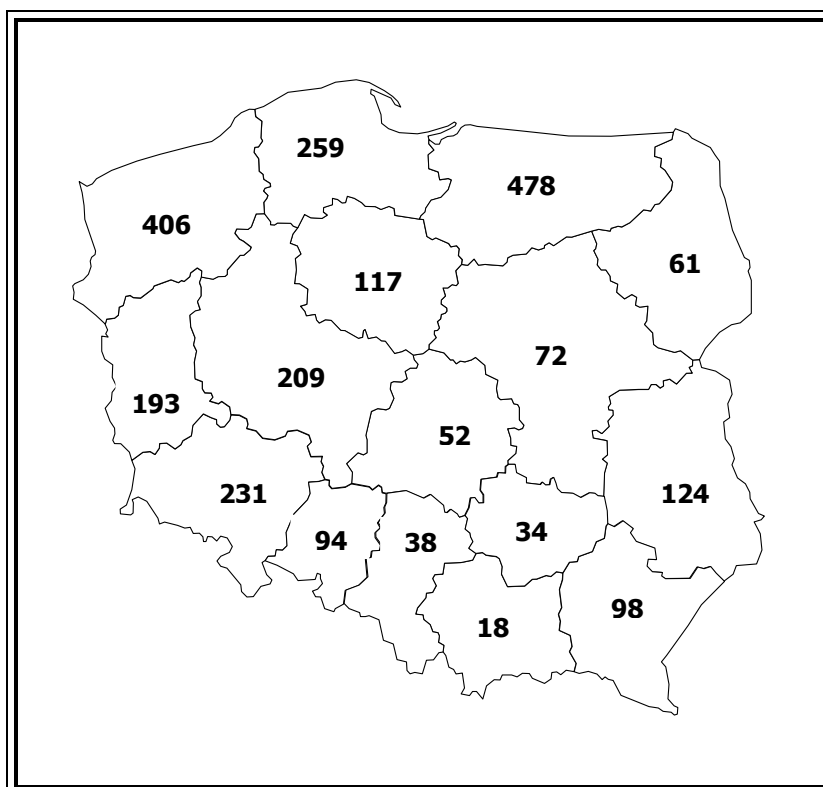
Uzyskano go w efekcie zintensyfikowania działań związanych z oferowaniem gruntów w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Przeprowadzono 60 tys. przetargów na sprzedaż, z których skutecznymi było około 14 tys. (skuteczność 23%). Wielkość powierzchni oferowanej do sprzedaży na przetargach wynosiła 110 tys. ha, z czego ponad połowa (51 tys. ha) znalazła nabywców.

Od kilku lat Agencja realizuje podobną strukturę sprzedaży. Przeważająca część gruntów sprzedawana jest w trybie bezprzetargowym, głównie na rzecz dotychczasowych dzierżawców. W 2013 roku bez przetargu sprzedano około 92,9 tys. ha, a w przetargach ponad 54,8 tys. ha. Łącznie ANR sprzedała ponad 147,7 tys. ha, co oznaczało że wykonała zakładany plan w 116%. Jednym z elementów, które wpłynęły na ten

wynik, było zbliżające się wygaśnięcie możliwości stosowania przez państwo pomocy publicznej w zakresie wspieranie nabywania ziemi rolniczej. Polegało ono na udzielaniu przez niektóre banki preferencyjnych kredytów z dopłatami ARiMR oraz stosowaniu przez ANR preferencyjnego oprocentowania w wysokości 2% rocznie przy sprzedaży ratalnej na rzecz rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne lub osób tworzących takie gospodarstwa. Na koniec 2013 roku przestała obowiązywać decyzja Rady Europy nr 2010/10/WE z dnia 20.11.2009 r. w sprawie przyznania przez władze Rzeczypospolitej Polskiej pomocy państwa na zakup nieruchomości rolnych w okresie 1.01.2010 r. do dnia 31.12.2013 r. Z uwagi na brak środków własnych rolników i wysokie oprocentowanie kredytów komercyjnych na zakup nieruchomości w tym rolnych i zaostrenie przez banki kryteriów udzielania kredytów. Pomoc państwa mogła być przyznana na sprzedaż około 600 tys. ha ziemi rolnej na utworzenie lub powiększenie gospodarstw rodzinnych, nabywanej w procedurach przetargowych.

Mapka 5.

Grunty sprzedane z Zasobu od 1992 do 2013 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Jedną z form sprzedaży ziemi, poza przetargami nieograniczonymi, w których każdy może brać udział, są tzw. przetargi ograniczone, które preferują określoną grupę nabywców. Obecne kierunki sprzedaży ANR na rzecz rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne przewidują sprzedaż nieruchomości rolnych w pierwszej kolejności właśnie w takim trybie. W 2013 roku ogłoszono około 5 tys. przetargów ograniczonych (4,3 tys. na sprzedaż i ponad 700 na dzierżawę), oferując do sprzedaży około 46 tys. ha, a do dzierżawy 15,4 tys. ha. Nabywców znalazło ponad 34,1 tys. ha, a dzierżawców 13,9 tys. ha (rozstrzygnięte przetargi). W 2012 roku ogłoszono 4,4 tys. przetargów ograniczonych na sprzedaż i tylko 254 na dzierżawę, a w wyniku tych działań sprzedano 18,4 tys. ha i wydzierżawiono 5,6 tys. ha.

Przygotowanie gruntów do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego jest bardziej pracochłonne i czasochłonne, niż w wypadku przetargów nieograniczonych, jednocześnie procedury przetargowe są dłuższe i bardziej skomplikowane. Jednak skuteczność takich przetargów jest zdecydowanie wyższa, niż przetargów nieograniczonych.

Największą powierzchnię nieruchomości typowo rolnych ANR sprzedała w 2013 roku w województwach: zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim, a najmniejszą w województwach: małopolskim, łódzkim i świętokrzyskim. Był to identyczny rozkład wolumenu sprzedaży w ujęciu regionalnym jak w roku poprzednim.

Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2013 roku w poszczególnych wyodrębnionych grupach obszarowych, można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię 145 tys. ha gruntów typowo rolnych, rozkład wielkości sprzedanej powierzchni w poszczególnych grupach obszarowych jest podobny do dwóch lat poprzednich. W 2013 roku dominowały sprzedaże z grupy obszarowej od 10 do 99,99 ha, w której łącznie sprzedano 88,5 tys. ha. Drugą grupą pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 100 do 299,99 ha (27,1 tys. ha). W grupie obszarowej od 1,01 do 9,99 ha sprzedano blisko 20 tys. ha, a zbyt nieruchomości o powierzchni 300 ha i większej stanowiły łącznie około 7 tys. ha. Zasadniczy wzrost powierzchni gruntów sprzedanych w 2013 roku w porównaniu do roku poprzedniego odnotowa-

no w grupie 10-99,99 ha, w obrębie których sprzedano o około 25 tys. ha więcej niż w 2012 roku.

W 2013 roku zawarto ponad 14 tys. umów sprzedaży i było to ponad 1 tys. więcej niż w 2012 roku (12,9 tys.). Najwięcej umów podpisano na grunty w przedziale do 1 ha (5 tys.) i w grupie od 1 do 9,99 ha (5,6 tys.). Umów na sprzedaż nieruchomości w przedziale od 10 do 99,99 ha zawarto około 3,4 tys. Transakcji sprzedaży nieruchomości o powierzchni od 100 ha do 299,99 ha było w 2013 roku 151, prawie tyle samo co rok wcześniej (150), w 2011 roku było ich 104. Nieruchomości o powierzchni 300 ha i większych sprzedano 20 (w 2012 roku 43, a w 2011 roku 45). Z analizy powyższych danych wynika, iż transakcji sprzedaży zawieranych dla nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha było stosunkowo niewiele i stanowiły one tylko 1,2% podpisywanych umów. Jednak w ujęciu powierzchniowym odgrywały one istotną rolę, gdyż wynosiły ponad 23,9% rocznej sprzedaży ANR.

Struktura nabywców nieruchomości Zasobu od kilku lat praktycznie nie ulega zmianie. Nabywcami nieruchomości

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2013 roku*

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	15 243	93	1 851	9 951	3 347	-
Kujawsko-pomorskie	8 472	54	1 022	5 018	2 058	320
Lubelskie	4 878	238	1 359	1 880	980	421
Lubuskie	15 178	171	2 066	9 283	3 227	431
Łódzkie	1 324	118	393	653	160	-
Małopolskie	468	72	169	93	134	-
Mazowieckie	3 200	145	547	1 654	854	-
Opolskie	5 718	87	458	3 376	1 495	302
Podkarpackie	3 616	368	747	1 747	279	475
Podlaskie	3 681	71	908	2 304	397	-
Pomorskie	13 276	64	1 724	9 326	1 074	1 089
Śląskie	1 840	83	458	935	364	-
Świętokrzyskie	1 587	129	387	810	261	-
Warmińsko-mazurskie	23 452	148	3 301	13 813	3 831	2 359
Wielkopolskie	15 972	57	1 779	6 520	6 234	1 381
Zachodniopomorskie	27 280	141	2 779	21 135	2 406	819
RAZEM	145 186	2 038	19 950	88 499	27 102	7 596

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 2013 roku*

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	1 060	174	466	403	17	-
Kujawsko-pomorskie	582	146	238	186	11	1
Lubelskie	1 097	492	535	65	4	1
Lubuskie	1 405	440	616	329	19	1
Łódzkie	473	281	167	25	-	-
Małopolskie	333	241	87	4	1	-
Mazowieckie	614	349	211	49	5	-
Opolskie	468	204	138	118	7	1
Podkarpackie	1 288	915	313	57	2	1
Podlaskie	480	153	238	87	2	-
Pomorskie	975	169	389	406	8	3
Śląskie	429	252	141	34	2	-
Świętokrzyskie	522	328	161	31	2	-
Warmińsko-mazurskie	1 711	337	830	517	21	6
Wielkopolskie	818	140	384	254	36	4
Zachodniopomorskie	1 815	325	663	811	14	2
RAZEM	14 070	4 946	5 577	3 376	151	20

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu według podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2013			W tym w 2013		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	53 455	52 671	784	2 038	1 985	53
1,01 - 1,99	63 438	62 340	1 098	2 866	2 799	67
2,00 - 4,99	135 217	131 814	3 403	6 750	6 578	172
5,00 - 9,99	166 995	161 195	5 800	10 334	10 092	242
10,00 - 19,99	262 334	249 391	12 943	22 916	22 331	585
20,00 - 49,99	638 646	574 694	63 952	49 449	46 651	2 798
50,00 - 99,99	197 217	169 269	27 948	16 134	14 494	1 640
100,00 - 499,99	631 870	430 485	201 385	34 699	22 533	12 166
100,00 - 299,99	.	.	.	27 102	19 257	7 845
300,00 - 499,99	.	.	.	7 597	3 276	4 321
500,00 - 999,99	183 866	88 924	94 942	-	-	-
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
RAZEM	2 393 677	1 937 405	456 272	145 186	127 463	17 723
w tym do 99,99	1 517 302	1 401 374	115 928	110 487	104 930	5 557
100,00 i więcej	876 375	536 031	340 344	34 699	22 533	12 166

Źródło: Dane ANR.

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

są zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Od początku działania Agencji osoby fizyczne nabyły łącznie około 1 937 tys. ha (80,9%). Osoby prawne zakupiły natomiast około 456 tys. ha (19,1%).

W 2013 roku osoby fizyczne nabyły 127 tys. ha, czyli ponad siedem razy większą powierzchnię gruntów rolnych,

niz osoby prawne (17,7 tys. ha). W odniesieniu do roku poprzedniego ilość nabytej ziemi przez osoby fizyczne w porównaniu z osobami prawnymi, uległa dalszemu zwiększeniu.

Od początku działalności do 31 grudnia 2013 roku ANR zawarła ponad 279 tys. umów sprzedaży, co daje średnio-

rocznie ponad 13,3 tys. zawartych transakcji sprzedaży.

Głównymi nabywcami nieruchomości ANR były osoby fizyczne, z którymi od 1992 roku do końca 2013 roku zawarto 271 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi podpisano 8,3 tys. umów (3%). Rozkład danych w 2013 roku

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu według podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2013			W tym w 2013		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	125 111	123 341	1 770	4 946	4 813	133
1,01 - 1,99	44 611	43 846	765	2 020	1 974	46
2,00 - 4,99	42 579	41 544	1 035	2 113	2 061	52
5,00 - 9,99	23 541	22 727	814	1 444	1 409	35
10,00 - 19,99	18 533	17 649	884	1 582	1 542	40
20,00 - 49,99	19 448	17 672	1 776	1 565	1 482	83
50,00 - 99,99	2 789	2 410	379	229	205	24
100,00 - 499,99	2 665	1 929	736	171	117	54
100,00 - 299,99	.	.	.	151	108	43
300,00 - 499,99	.	.	.	20	9	11
500,00 - 999,99	288	142	146	-	-	-
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
RAZEM	279 602	271 272	8 330	14 070	13 603	467
w tym do 99,99	276 612	269 189	7 423	13 899	13 486	413
100,00 i więcej	2 990	2 083	907	171	117	54

Zródło: Dane ANR.

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

przedstawiał się analogicznie jak w poprzednim roku, głównymi kontrahentami ANR były wtedy osoby fizyczne, które podpisały 13,6 tys. umów, a osoby prawne 437.

ANR od początku działalności najwięcej umów sprzedaży zawarła na niewielkie obszarowo nieruchomości. Udział umów w grupie do 1 ha w ogólnej liczbie transakcji wyniósł 44,7%.

Od początku działania ANR średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę nieco wzrosła i w 2013 roku obejmowała 8,56 ha (w 2012 roku było to 8,46 ha).

Z analizy danych wynika, że osoby prawne z reguły nabywały większe obszarowo nieruchomości, gdyż ich średnia powierzchnia zakupiona w latach 1992-2013 wynosiła 55 ha na 1 umowę, a w wypadku osób fizycznych 7,1 ha na 1 umowę. ANR najwięcej nieruchomości sprzedaje w grupie obszarowej do 99,99 ha (w tym przedziale łączna sprzedaż w latach 1992-2013 wyniosła ponad 1,5 mln ha), również w tej grupie obszarowej podpisano najwięcej umów sprzedaży (ponad 276,6 tys.).

Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

W badaniu sytuacji w obrocie gruntami rolnymi równie istotne jak transakcje rynkowe są zmiany własności dokonywane w formie aktów pozarynkowych. Najczęściej dotyczą one umów o przejęciu nieruchomości gruntowej w ramach rodziny i obejmują darowizny, spadki oraz umowy o dożywocie. W odróżnieniu od rynkowego obrotu ziemią, który oddziałuje przede wszystkim na przyspieszenie procesów koncentracji gruntów, przenoszenie własności na zasadach nierynkowych sprzyja stagnacji w strukturze agrarnej, a nierzadko powoduje pomnażanie jednostek niskotowarowych. Z badań terenowych prowadzonych w IERiGŻ-PIB w 2011 roku wynikało, że w najbardziej rozdrobnionym agrarnie makroregionie południowo-wschodnim aż 74% zmian własności gruntów rolnych odbywało się na zasadzie obrotu rodzinnego (łącznie w województwach: podkarpackim, małopolskim i świętokrzyskim).

Ogółem w 2013 roku spisano około 62 tys. aktów notarialnych dotyczących nierynkowego przejęcia ziemi rolniczej.

W stosunku do poprzedniego roku było ich prawie o 2% mniej. Tym samym należy uznać, że w opisywanym okresie spowolnieniu uległy nie tylko trendy określające natężenie transakcji rynkowych, ale brak istotnych zmian odnotowano również w odniesieniu do skali obrotu nierynkowego. Należy uznać, że jego zasięg utrzymywał się w 2013 roku na podobnym poziomie co w 2012 roku. Była to duża różnica w porównaniu z latami 2010-2011, kiedy liczba takich aktów zmalała o 12%.

Mimo spowolnienia procesu zmian w relacjach pomiędzy liczbą transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych, a wielkością obrotu rodzinnego gruntami rolnymi, w 2013 roku nieznacznie umocniła się rola rynku w zmianach własności ziemi. W 2012 roku nierynkowe przejęcia gruntów stanowiły 42% wszystkich zarejestrowanych notarialnie zmian własności ziemi, natomiast w 2013 roku ich odsetek zmalał do 40,4%.

W badanym okresie, podobnie jak w latach wcześniejszych, wśród nierynkowych form przejmowania ziemi, dominowały darowizny. Zaznaczyć jednak należy, że już od 2011 roku licz-

ba takich umów ulegała stopniowemu zmniejszeniu. Taka tendencja utrzymała się również między 2012, a 2013 rokiem. W porównywanych okresach skala darowizn zmniejszyła się w liczbach absolutnych o 7,5%, a ich udział w całym obrocie nierynkowym obniżył się z 79% w 2012 roku do 75% w 2013 roku. W tym samym czasie o 62% wzrosła liczba umów notarialnych dotyczących przekazywania gruntów w formie spadków i działów rodzinnych, co wpłynęło na zwiększenie tej części nierynkowego obrotu ziemią z 8,1% w 2012 roku do 13,6% w 2013 roku. Podobną tendencję, ale w mniejszej skali odnotowano już w 2012 roku, kiedy w stosunku do poprzedniego okresu udział

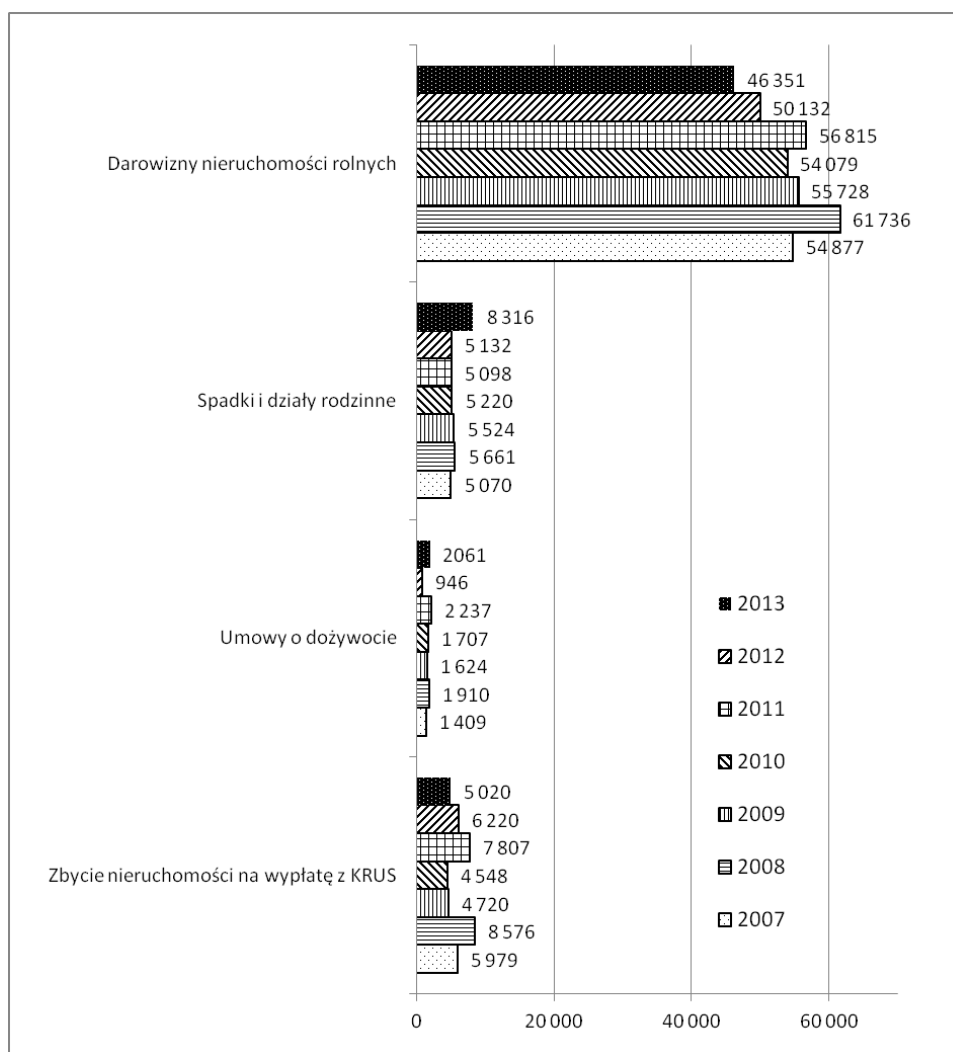
spadków i darowizn w całym nierynkowym przepływie gruntów rolnych wzrósł z 6,9 do 8,1%.

Obserwowane od kilku lat powiększanie się liczby przypadków przekazywania gospodarstw w formie spadków i działów rodzinnych nie wpływa istotnie na całość zmian własnościowych nieruchomości rolnych, bowiem takie sytuacje obejmowały w 2013 roku zaledwie 5,4% całego obrotu ziemią rolniczą (łącznie rynkowego i nierynkowego). Niemniej, nawet nieznaczny wzrost liczby takich umów, a zwłaszcza rozpowszechnienia działów rodzinnych, spowalnia procesy koncentracji gruntów i świadczy o niechęci do wyzbywania się rodzinnego majątku, niezależnie od aspiracji zawodowych i pozarolniczej aktywności ekonomicznej. O poza-produkcyjnych motywacjach w odniesieniu do części z takich przejęć świadczyły wyniki badań terenowych przeprowadzonych w IERiGŻ-PIB w 2011 roku. Wynikało z nich, że gospodarstwa często przejmowały osoby stale pracujące zawodowo i nie planujące jego rozwoju w zakresie produkcji towarowej.

Między 2012, a 2013 rokiem ponad dwukrotnie wzrosła liczba umów o dożywocie, natomiast w całym nierynkowym obrocie ziemią rolniczą w dalszym ciągu jest to zjawisko bardzo rzadkie i obejmujące tylko 3,3% zawieranych w tym trybie umów.

Diagram 4.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2007-2013



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Obok rodzinnych zmian własności ziemi w ramach nierynkowego obrotu nieruchomości gruntowymi w 2013 roku 8,1% stanowiły przypadki, gdy przekazywano ziemię w zamian za wypłatę z KRUS. Takie sytuacje są coraz rzadsze, w 2012 roku obejmowały one około 10% ogółu nierynkowych aktów zmian właścicieli gruntów. W poprzednich latach tempo zmniejszania się takich procedur było jeszcze większe, a między 2011, a 2012 rokiem zasięg tego zjawiska uległ pomniej-

szeniu aż o 20%. Uwzględniając dynamiczny wzrost cen ziemi oraz inne profity z tytułu jej użytkowania takie decyzje podejmowane są zazwyczaj w szczególnych przypadkach losowych, przez starsze i samotne osoby, pozbawione naturalnych następców, znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej.

Analiza danych o nierynkowym obrocie ziemią rolniczą w kilkuletnim okresie czasowym wskazuje, że jego zna-

czenie coraz bardziej ustępuje transakcjom o charakterze rynkowym, które daleko silniej oddziałują na przeobrażenia w strukturze agrarnej. Zaznaczyć jednak należy, że ciągle aktualne są odmienności przestrzenne w nasileniu opisywanych zjawisk, co przekłada się na narastanie regionalnego zróżnicowania w poziomie rozwoju rolnictwa, zwłaszcza w odniesieniu do zasobności majątkowej i dochodowości gospodarstw indywidualnych.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

Stosunkowo niewielkie zmiany jakie zaszły na prywatnym rynku ziemi rolniczej między 2012, a 2013 rokiem dotyczyły nie tylko liczby transakcji kupna-sprzedaży ziemi, ale również ich cen. Po okresie 2011-2012, kiedy grunty rolne podrożały aż o 27,2%, w 2013 roku ich rynkowa wartość uległa powiększeniu tylko o 3,5% i średnio według danych GUS koszt zakupu 1 ha wyniósł 26 tys. zł. Jednocześnie wystąpiły istotne różnice regionalne w dynamice cen.

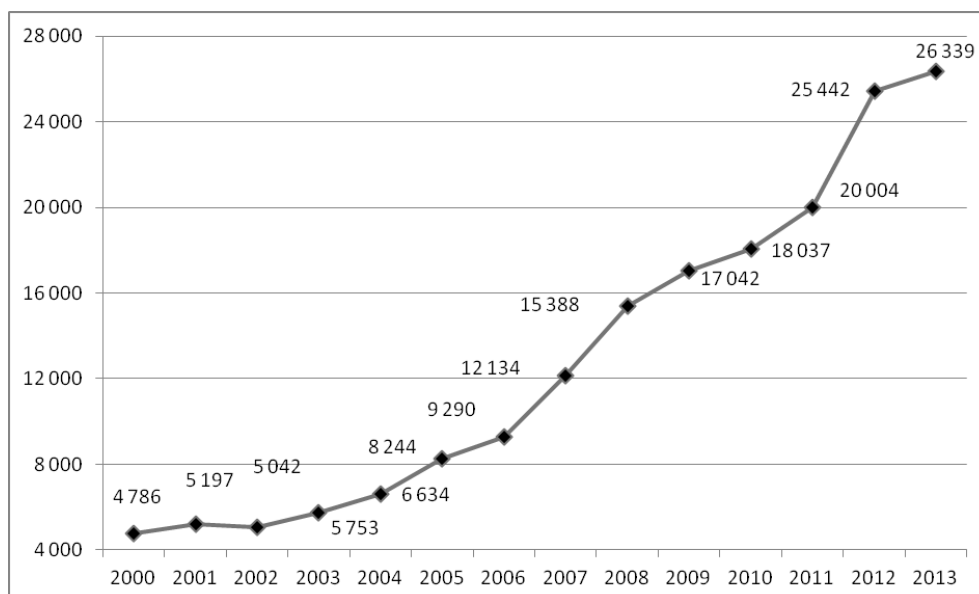
Największy wzrost cen ziemi zaznaczył się w województwie dolnośląskim, gdzie wyniósł on 24%. Relatywnie wysoki wzrost cen odnotowano również w województwie lubuskim (o 21%) i zachodniopomorskim (o 19%). Są to regiony, gdzie na sytuację na rynku ziemi rolniczej od wielu lat miała wpływ działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Na tych terenach podaż gruntów z Zasobu Skarbu Państwa powodowała, że ceny nieruchomości rolnych rosły wolniej niż w innych częściach kraju. W 2013 roku większość gruntów będących w dyspozycji Agencji była już trwale zagospo-

darowana, co zwiększyło nierównowagę popytowo-podażową na rynku ziemi i lokalnie oddziaływało na dynamiczny wzrost jej ceny.

Podkreślić przy tym należy, że we wszystkich województwach, w których ziemia rolnicza była stosunkowo tania (województwa: podkarpackie, małopolskie), tempo wzrostu jej ceny następowało zdecydowanie szybciej niż na pozostałych obszarach. W konsekwencji badany rok był kolejnym okresem, w którym zmniejszeniu uległa wielkość współczynnika zmienności określającej

Diagram 5.

Ceny ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w latach 2000-2013 (w zł/1ha)



Zródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

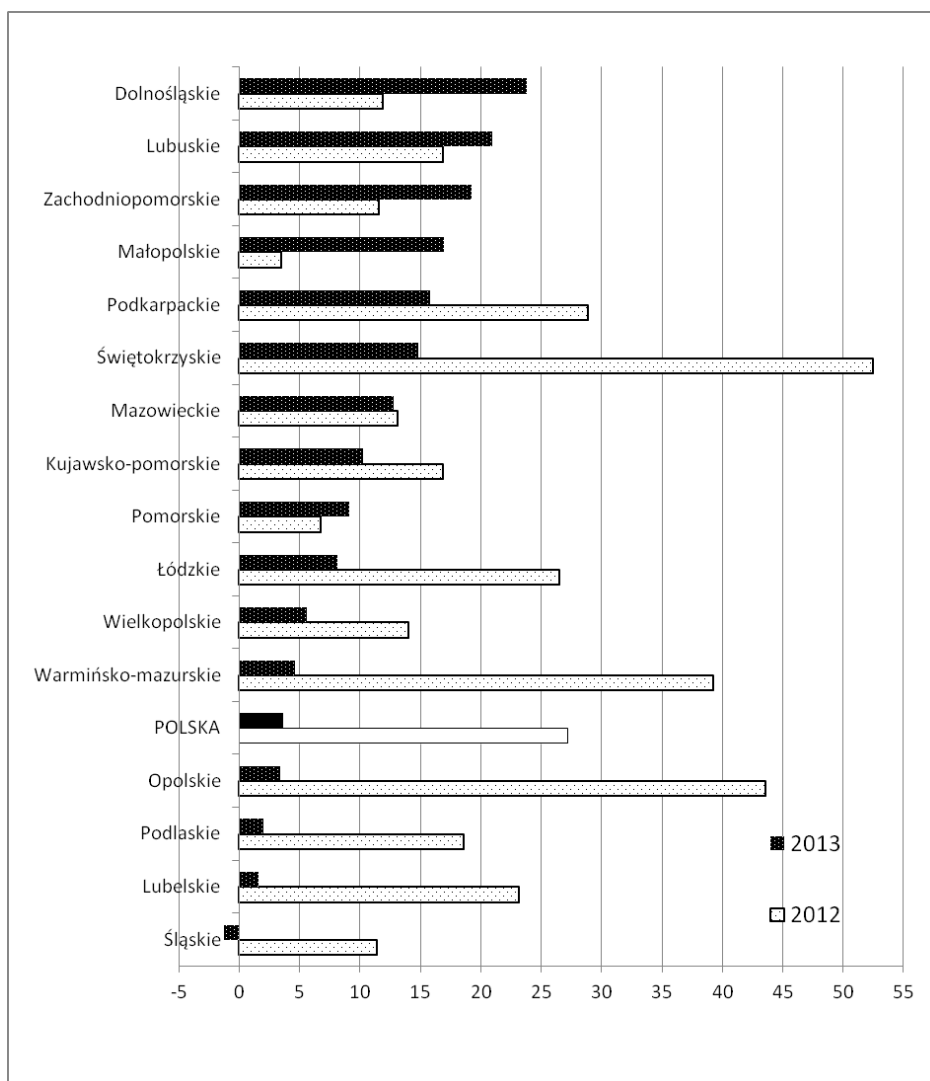
Tabela 5.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2013 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2012 r.	2013 r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	25 442	26 339	32 273	26 973	20 187
Dolnośląskie	22 448	27 802	35 374	26 661	19 408
Kujawsko-pomorskie	32 995	36 377	43 597	36 170	27 968
Lubelskie	17 849	18 140	23 048	18 132	13 009
Lubuskie	14 314	17 312	20 717	18 143	14 404
Łódzkie	23 871	25 811	31 711	27 066	19 886
Małopolskie	19 200	22 459	26 336	21 695	16 955
Mazowieckie	25 081	28 301	36 907	29 064	21 542
Opolskie	30 254	31 283	39 959	30 404	21 289
Podkarpackie	14 206	16 459	18 873	16 325	13 893
Podlaskie	25 555	26 078	30 456	28 544	20 601
Pomorskie	25 564	27 891	34 718	28 013	22 299
Śląskie	25 481	25 157	32 229	25 242	18 561
Świętokrzyskie	16 874	19 382	24 651	18 309	13 738
Warmińsko-mazurskie	20 907	21 871	26 556	22 606	18 574
Wielkopolskie	34 878	36 838	44 440	38 286	28 328
Zachodniopomorskie	16 915	20 173	22 419	20 767	17 613

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

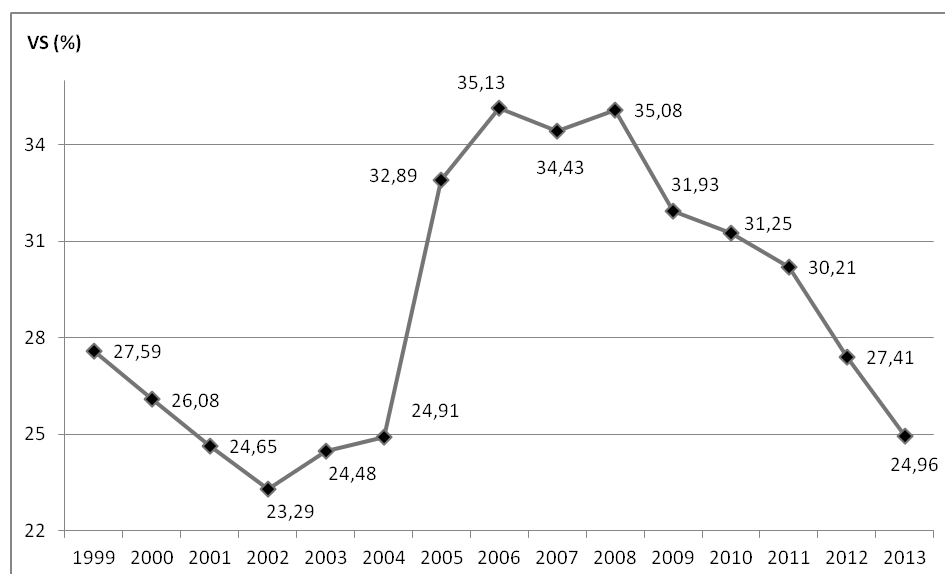
Diagram 6.

Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2012 i 2013
(% w stosunku do roku poprzedniego)

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Diagram 7.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

go skalę przestrzennego zróżnicowania cen ziemi. W 2013 roku wyniósł on niepełna 25%, gdy w 2012 roku stanowił 27%, a w roku 2011 30%. Opisana tendencja świadczy o stopniowym spłaszczeniu terytorialnych różnic w cenach ziemi zwłaszcza, że dopiero gdy współczynnik zmienności wynosi 40% uznaje się, że skala zróżnicowania danego zjawiska jest wysoka.

Obniżanie stopnia nasilenia zmienności cen ziemi rolniczej nie oznacza, że zanikają przestrzenne różnice w jej rynkowej wartości. W 2013 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, najdroższe grunty położone były na terenie województwa wielkopolskiego, ich przeciętna cena była o 40% wyższa niż średnio w kraju. Podobna sytuacja dotyczyła województwa kujawsko-pomorskiego, gdzie grunty rolnicze ceniono o 38% wyżej niż średnio w kraju oraz województwa opolskiego, na obszarze którego były one droższe o 19% niż średnio w odniesieniu do całego obszaru Polski.

W 2013 roku w wojewódzkim rankingu cen ziemi nie uległy również zmianie regiony, gdzie ziemia była relatywnie najtańsza. Podobnie jak i w roku 2012, taka sytuacja występowała przede wszystkim

na terenie Podkarpacia. W tym województwie cena gruntów rolnych była o 37% niższa niż średnio w kraju, ale w 2012 roku ten wskaźnik wynosił aż 44%. Podobnie było w województwie lubuskim, gdzie w 2013 roku cena ziemi była o 34% niższa od jej średniej wielkości w ujęciu całego kraju, gdy poprzednio ten wskaźnik stanowił 44%.

Dynamiczny wzrost cen ziemi rolniczej na terenach, gdzie jej rynkowa wartość dotąd jest relatywnie niska należy łączyć z coraz silniejszym popytem na ziemię tanie, będące szczególnie atrakcyjne dla lokaty kapitału. Z kolei utrzymujące się bardzo wysokie ceny ziemi na terenach wyróżniających się dużymi skupiskami jednostek wysokoprodukcyjnych, są efektem narastającej konkurencji na rynkach rolnych i coraz większymi wymogami stawianymi producentom rolnym przez kooperantów i dystrybutorów. Należy także brać pod uwagę, że obok presji ekonomicznej na powiększenie skali produkcji, co w warunkach Polski łączy się przede wszystkim z powiększeniem areалу upraw, na popyt na ziemię oddziałuje polityka rolna, a zwłaszcza dopłaty bezpośrednie, których wysokość jest uzależniona od wielkości powierzchni gospodarstwa.

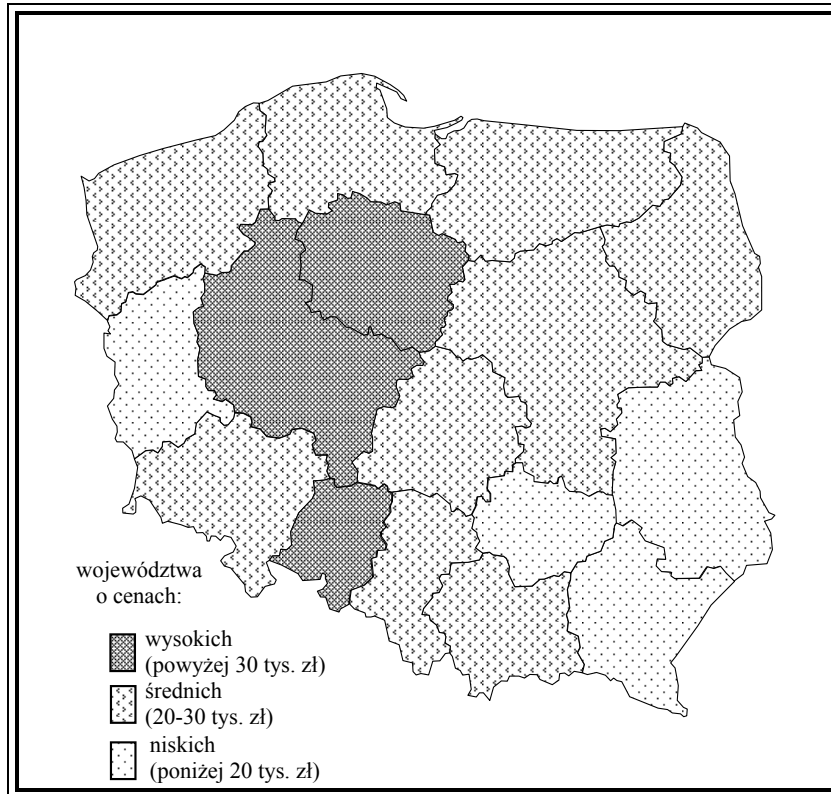
Na popyt na grunty rolne, zwłaszcza od okresu załamania globalnej gospodarki coraz silniejszy wpływ ma również sytuacja na rynku kapitałowym.

Obserwowany od wielu lat wzrost cen ziemi, a także prognozy utrzymywania się tego trendu w następnych latach (według danych GUS w pierwszej połowie 2014 roku ziemia rolnicza podrożała o kolejne 30%), powodują, że inwestycje w nieruchomości gruntowe stały się najbardziej korzystną i bezpieczną lokatą kapitału. Ten czynnik znajduje potwierdzenie w odmiennym nasileniu wzrostu cen ziemi o różnej klasie bonitacji. Okazuje się, że w 2013 roku najsilniej rosła rynkowa wartość gruntów o słabej jakości – o 5,7% średnio w kraju, gdy grunty wysokiej jakości podrożały w tym czasie tylko o 0,5%.

W konsekwencji w 2013 roku spłaszczeniu uległa różnica w cenach ziemi różnej jakości. Niemniej w odniesieniu do gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej ciągle była ona o 22% wyższa od średniej ceny ziemi (w 2012 roku było to 26%), a wielkość ceny słabej jakości gruntów stanowiła około 77% jej wartości (w 2012 roku ten wskaźnik wynosił 75%).

Mapka 6.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2013 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Tabela 6.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/ 2004*
Ceny nominalne w zł/ha	6 634	8 244	9 290	12 134	15 388	17 042	18 037	20 004	25 442	26 339	397,0
Wskaźnik inflacji ¹	103,5	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	100,9	132,2
Ceny realne według roku 1995 w zł/ha	3 251	3 957	4 414	5 625	6 846	7 326	7 557	8 035	9 855	10 486	322,5
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	137,8	224,7	207,6	171,7	239,5	353,1	301,4	244,0	284,8	330,6	239,9
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	182,6	298,3	241,2	201,5	297,9	520,5	428,2	269,5	342,7	475,8	260,6
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	1 114,1	2 158,1	2 609,6	3 506,9	3 837,4	3 737,3	4 636,8	4 425,7	4 711,5	4 886,6	438,6
W USD za 1 ha ⁵	1 818	2 552	2 997	4 396	6 412	5 480	5 981	6 758	7 828	8 335	458,5
W EUR za 1 ha ⁶	1 464	2 051	2 388	3 210	4 384	3 945	4 515	4 867	6 087	6 286	429,4

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

* Wskaźnik zmian 2004=100

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

² Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2013 r. wynosiła 79,67 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2013 r. wynosiła 55,36 zł

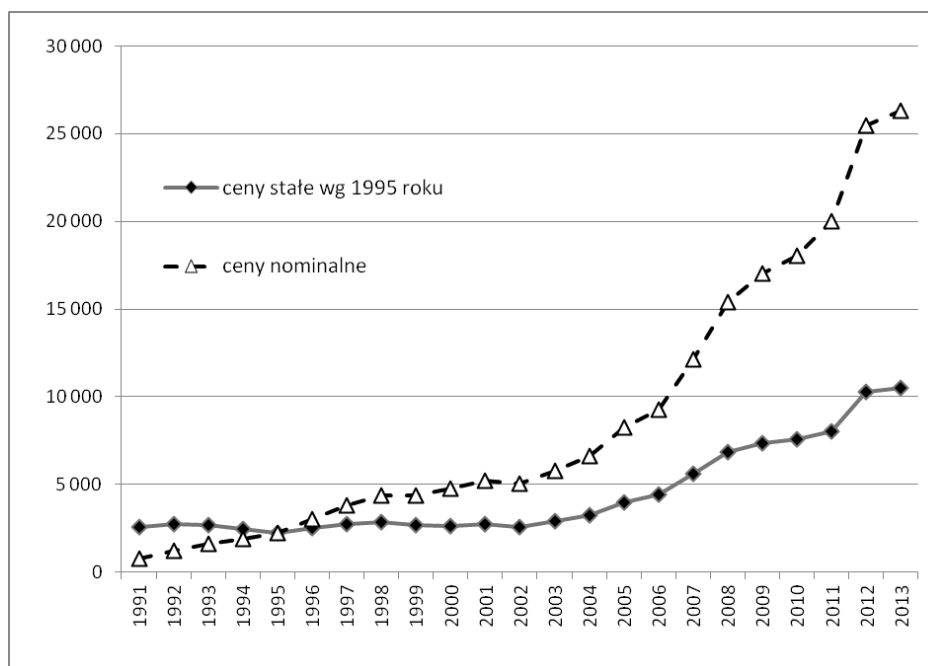
⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2013 r. wynosiła 5,39 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2013 r. wynosiła 3,16 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2013 r. wynosiła 4,19 zł.

Diagram 8.

Ceny ziemi ornej w obrocie prywatnym w latach 1991-2013 (w zł/ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 7.

Relacje cen gruntów różnej jakości w 2013 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	26 339	122,5	102,4	76,6
Dolnośląskie	27 802	127,2	95,9	69,8
Kujawsko-pomorskie	36 377	119,8	99,4	76,9
Lubelskie	18 140	127,1	100,0	71,7
Lubuskie	17 312	119,7	104,8	83,2
Łódzkie	25 811	122,9	104,9	77,0
Małopolskie	22 459	117,3	96,6	75,5
Mazowieckie	28 301	130,4	102,7	76,1
Opolskie	31 283	127,7	97,2	68,1
Podkarpackie	16 459	114,7	99,2	84,4
Podlaskie	26 078	116,8	109,5	79,0
Pomorskie	27 891	124,5	100,4	80,0
Śląskie	25 157	128,1	100,3	73,8
Świętokrzyskie	19 382	127,2	94,5	70,9
Warmińsko-mazurskie	21 871	121,4	103,4	84,9
Wielkopolskie	36 838	120,6	103,9	76,9
Zachodniopomorskie	20 173	111,1	102,9	87,3

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Reasumując wyniki analizy sytuacji w rynkowym obrocie ziemią rolniczą przez osoby fizyczne należy podkreślić, że w 2013 roku ustabilizowały się przede wszystkim tendencje zaobserwowane w poprzednim okresie. Dotyczyło to między innymi ceny nierucho-

mości rolnych, która uległa tylko niewielkiemu wzrostowi w stosunku do 2012 roku. Uwzględniając, że wstępne informacje o sytuacji na rynku ziemi w 2014 roku wykazują gwałtowny wzrost jej wartości, uznać należy, że zaobserwowane w 2013 roku spowolnienie tego proce-

su miało charakter przejściowy. W kolejnych latach należy przewidywać, że dalszy wzrost rynkowej wartości ziemi umacniać będzie zbliżająca się data otwarcia rynku ziemi dla cudzoziemców pochodzących z państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości, którą określa niezależny rzeczoznawca majątkowy wybrany w drodze przetargowej, na podstawie analizy rynku lokalnego, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić w wysokości nie niższej niż suma wartości gruntu określonej z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym, i wartości części składowych tego gruntu, określonej przez rzeczoznawcę. Wyznaczenie ceny gruntu w ten sposób, może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w przypadku:

- odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni poniżej jednego hektara,

- 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 i dotyczy niewielkich obszarów nieruchomości, a zdecydowana większość wycen opiera się na wartości określonej na podstawie rynku.

Ceny gruntów Zasobu rosną praktycznie od początku procesu prywatyzacji. W 2013 roku wyniosła ona 21,8 tys. zł/ha, co oznacza wzrost o ponad 13% w stosunku do roku 2012.

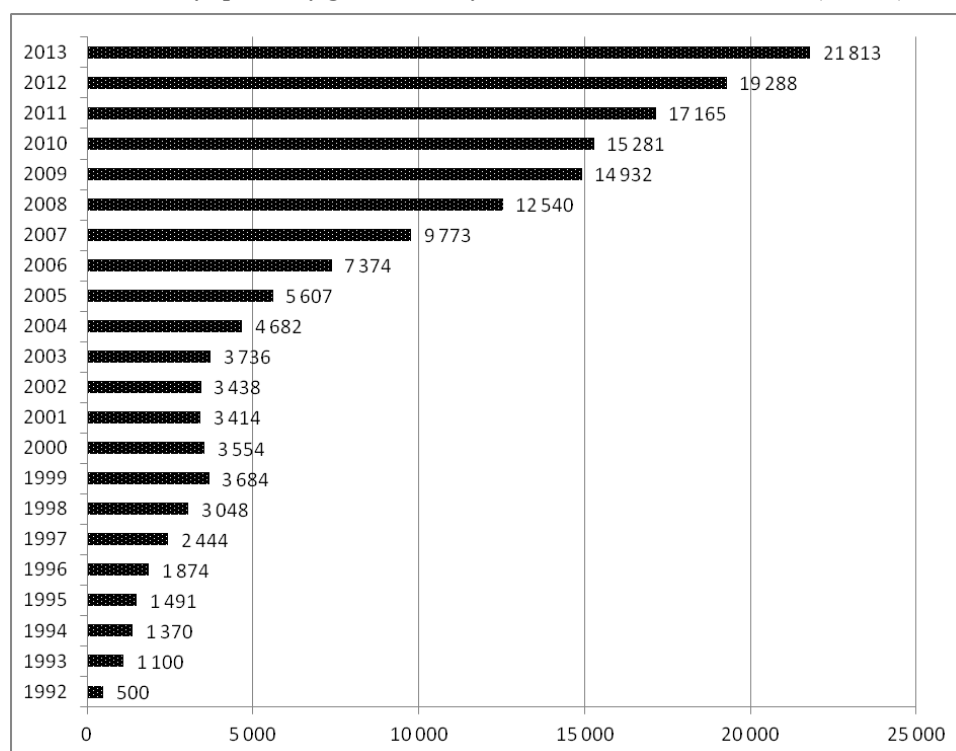
Wzrost cen gruntów z Zasobu odnotowano we wszystkich analizowanych grupach obszarowych i województwach.

W roku 2013 nadal utrzymywały się różnice pomiędzy cenami uzyskiwanymi przez Agencję, a kształtującymi się w transakcjach prywatnych. Niemniej rozbieżności w tym zakresie były mniejsze niż w latach ubiegłych. Grunty sprzedane w 2013 roku były o 17,2% tańsze od zbywanych na rynku prywatnym, gdy w 2012 roku analogiczny wskaźnik wynosił 24,2%. Trzeba uwzględnić, że przynajmniej w części te różnice wiążą się z faktem, że GUS badając ceny na rynku prywatnym uwzględnia grunty orne i łąki – natomiast ANR bierze pod uwagę również użytki zielone i nieużytki.

Najwyższe średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości rolnych ANR uzyskała w 2013 roku na terenie województw: opolskiego, śląskiego i mazowieckiego (ponad 30 tys. zł/ha), natomiast najniższe w woj. lubelskim, małopolskim, podlaskim, podkarpackim i lubuskim. Porównując przedstawione wartości, zauważyć można dość duże różnice poziomu cen pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski.

Diagram 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2013 (w zł/ha)



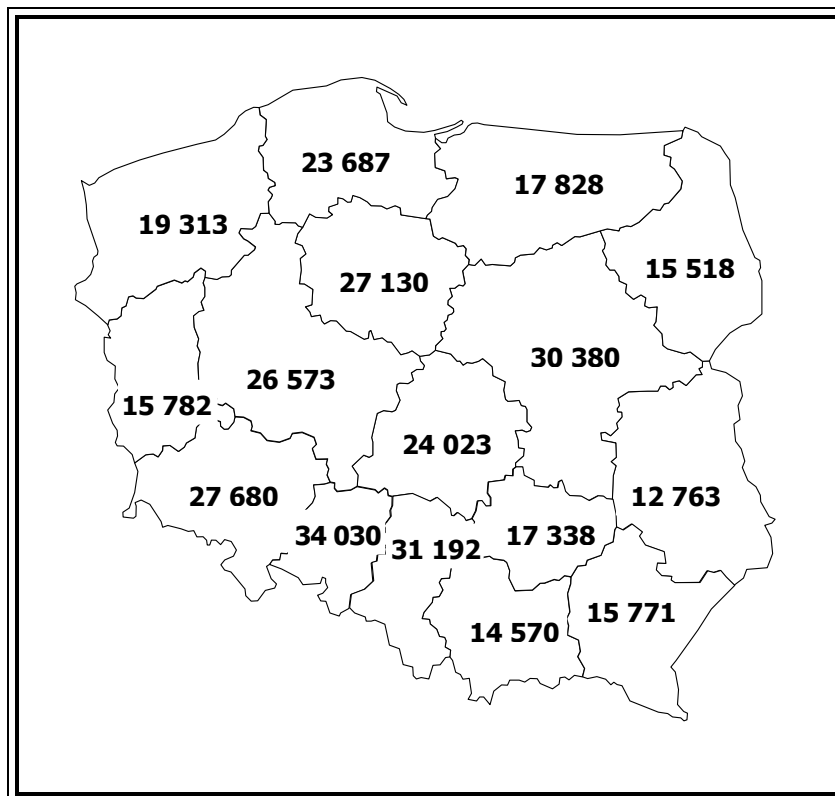
Źródło: Raporty ANR

Tabela 8.**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł/ha) w 2013 roku**

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2013
Dolnośląskie	21 409	27 132	30 402	30 415	27 680
Kujawsko-pomorskie	22 547	28 370	25 934	28 981	27 130
Lubelskie	11 547	14 290	13 187	11 547	12 763
Lubuskie	15 967	15 394	15 292	16 061	15 782
Łódzkie	12 034	17 750	32 136	31 189	24 023
Małopolskie	17 732	17 651	10 330	20 197	14 570
Mazowieckie	17 933	25 209	18 301	43 436	30 380
Opolskie	20 959	27 524	27 199	39 864	34 030
Podkarpackie	12 806	15 821	19 582	16 316	15 771
Podlaskie	15 701	16 056	14 522	15 678	15 518
Pomorskie	20 490	26 369	26 286	22 297	23 687
Śląskie	29 692	22 351	45 915	29 692	31 192
Świętokrzyskie	18 151	15 856	17 078	18 371	17 338
Warmińsko-mazurskie	16 177	17 714	17 747	18 882	17 828
Wielkopolskie	26 762	26 197	24 795	27 686	26 573
Zachodniopomorskie	16 666	18 114	18 914	20 452	19 313
Średnio	18 835	21 308	21 956	23 235	21 813

Źródło: Dane ANR.

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

Mapka 7.**Średnie ceny gruntów rolnych sprzedawanych przez ANR w 2013 roku (w zł/ha)**

Źródło: Dane ANR

Analizując ceny gruntów w 2013 roku w poszczególnych kwartałach w większości województw odnotowano trendy wzrostowe (nie dotyczyło to lubelskiego, łódzkiego, śląskiego).

W roku 2013 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowało zróżnicowanie w za-

leżności od powierzchni zbywanej nieruchomości. Najdroższe były grunty w grupie obszarowej 100-299,99 ha (22,9 tys. zł/ha) oraz małe obszarowo nieruchomości do 1 ha (22,2 tys. zł/ha). W grupie obszarowej 10 do 99,99 ha cena była tylko nieznacznie niższa (22,0 tys. zł/ha). Najtańsze, analogicznie jak w roku po-

przednim (19,4 tys. zł/ha), były nieruchomości od 1 ha do 9,99 ha. Mimo tych różnic trzeba podkreślić, że rozpiętość cen w 2013 roku była znacznie mniejsza niż w roku poprzednim, co oznacza, iż średnie ceny niezależnie od sprzedawanych powierzchni nieruchomości są coraz bardziej do siebie zbliżone.

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł/ha) w 2013 roku w ujęciu kwartalnym

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	18 835	19 579	17 137	18 259	21 053	21 798
II	21 308	21 329	18 524	21 706	22 880	20 739
III	21 956	23 572	19 250	21 744	23 772	22 805
IV	23 235	25 251	21 411	23 545	23 152	23 735
Średnio	21 813	22 242	19 423	22 003	22 905	21 874

Zródło: Dane ANR.

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

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Poza transakcjami kupna-sprzedaży ziemi, do rynkowych form obrotu gruntami rolnymi zalicza się również dzierżawy. Jest to okresowe użytkowanie dóbr za określoną zapłatą, jaką stanowi czynsz dzierżawny. Przy zawieraniu umów dzierżawy kontrahentami mogą być zarówno osoby fizyczne jak i prawne. Kontrakty dzierżawy są najbardziej rozpowszechnione w rolnictwie, a ich przedmiotem są zazwyczaj grunty rolne.

W polskim rolnictwie, w porównaniu z państwami UE, dzierżawa jest stosunkowo słabo rozpowszechniona. Taka forma użytkowania gruntów dotyczy przede wszystkim zagospodarowania części nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. W konsekwencji dzierżawa jest zlokalizowana głównie na terenach zachodnich i północnych, gdzie od wielu lat na obrót gruntami rolnymi istotny wpływ wywiera Agencja Nieruchomości Rolnych.

Dzierżawy międzysąsiedzkie

Przy realizacji dążeń do powiększenia areálu upraw, alternatywą dla zakupu ziemi jest jej dzierżawa. W warunkach Polski prywatny obrót gruntami rolnymi w formie dzierżaw niezmiennie jest w słabym stopniu sformalizowany, a większość umów zawieranych jest bez zobowiązań prawnych (na zasadzie ustaleń słownych). W konsekwencji dane dotyczące skali tego zjawiska są możliwe do pozyskania wyłącznie poprzez prowadzone w tym celu badania terenowe. W IERiGŻ-PIB takie badania są wykonywane na reprezentacyjnej próbie gospodarstw indywidualnych co pięć lat (ostatnio w 2011 roku) [22].

Na podstawie trendów z ostatnich dziesięciu lat można szacować, że około jedna piąta rolników poprzez najem gruntów stara się wzmocnić posiadany majątek produkcyjny i powiększyć skalę produkcji. Z prowadzonych badań wynikało, że

zainteresowanie dzierżawami wykazywali głównie użytkownicy gospodarstw położonych na terenie województw wielkopolskiego i zachodniopomorskiego, a więc tam, gdzie nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi od lat jest szczególnie znacząca, a ceny zakupu ziemi najwyższe w skali kraju.

O tym, że dzierżawy odgrywają istotną rolę w procesach koncentracji gruntów świadczył przede wszystkim wzrastający udział gospodarstw z dzierżawą wśród jednostek o relatywnie większym obszarze. W próbie objętej badaniami IERiGŻ-PIB w 2011 roku średnio w około 18% gospodarstw użytkowano ziemię własną i dzierżawioną, przy czym w jednostkach większych niż 20 ha UR dotyczyło to ponad połowy gospodarstw [23].

W odróżnieniu od roli jaką odgrywają dzierżawy przy umacnianiu posiadania majątku produkcyjnego, do rzadkości należy, by podejmowano działań

Tabela 10.

Zmiany w rozpowszechnieniu dzierżawy ziemi w latach 2005-2011

Makroregiony*	Odsetek wsi, w których zainteresowanie dzierżawami		
	wzrosło	zmałało	pozostało bez zmian
Ogółem	42,1	26,3	31,6
Środkowozachodni	80,0	10,0	10,0
Środkowowschodni	48,4	19,4	32,3
Południowo-wschodni	37,5	25,0	37,5
Południowo-zachodni	0,0	66,7	33,3
Północny	30,0	30,0	40,0

Zródło: Ankieta IERiGŻ-PIB 2011

* Poszczególnym makroregionom odpowiadają następujące oznaczenia i województwa:

środkowozachodni (I) – kujawsko-pomorskie i wielkopolskie;

środkowowschodni (II) – mazowieckie, lubelskie, łódzkie i podlaskie;

południowo-wschodni (III) – małopolskie, podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie;

południowo-zachodni (IV) – dolnośląskie, lubuskie i opolskie;

północny (V) – pomorskie, warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie.

ność rolniczą wyłącznie w oparciu o wynajmowane grunty. Takie sytuacje zdarzają się najczęściej w przypadku osób prawnych, natomiast w rolnictwie indywidualnym skala tego zjawiska obejmuje tylko około 1% gospodarstw.

Oceniając perspektywy zmian w zakresie rozpowszechnienia dzierżaw w prywatnym obrocie ziemią rolniczą trzeba zaznaczyć, że podobnie jak miało to miejsce w odniesieniu do kupna-sprzedży ziemi, skala tego zjawiska jest zdeterminowana uwarunkowaniami lokalnymi. Rozdrobnienie agrarne, znaczna liczba użytkowników gospodarstw utrzymujących się głównie z pracy poza rolnictwem sprzyja podaży gruntów przeznaczonych do dzierżawy. Z kolei zainteresowanie dzierżawami występuje przede wszystkim w skupiskach silnych ekonomicznie gospodarstw, które starają się wykorzystać wszelkie możliwości do umocnienia swojej pozycji na rynkach rolnych.

Odwołując się do opinii respondentów biorących udział w badaniach ankietowych powszechnie zwracano uwagę, że od strony popytowej zainteresowanie dzierżawami jest zdeterminowane opłacalnością prowadzonych kierunków produkcji, a od strony podażowej ograniczają je korzyści z tytułu dopłat bezpośrednich.

Czynsze dzierżawne w obrocie sąsiedzkim

Podobnie jak koszt zakupu ziemi, w ostatnim dziesięcioleciu również wysokość czynszów dzierżawnych miała tendencje wzrastające. Od przystąpienia Polski do UE i objęcia polskiego rolnictwa WPR cena najmu ziemi powiększyła się o 189% za 1 ha gruntów rolnych. Nasilenie tego trendu było zróżnicowane w poszczególnych latach.

Szczególnie znaczący wzrost ceny dzierżawy ziemi odnotowano w 2012 roku, kiedy uległa ona powiększeniu aż o 63% w stosunku do roku 2011. Z kolei w 2013 roku nastąpiła stagnacja w tym zakresie, a na wielu terenach odnotowano nawet obniżenie opłaty dzierżawy. W konsekwencji, średnio w skali kraju, czynsz dzierżawny w obrocie sąsiedzkim obniżył się o 6,5%.

Stosunkowo najsilniej potaniały dzierżawy w województwach: warmińsko-mazurskim (o 13%) i podlaskim (o 11%). Są to tereny o szczególnych walorach krajobrazowo-przyrodniczych, rozwiniętej turystyce i nierolniczym zasiedleniu (domy letniskowe). Można domniemywać, że zamiejscowi właściciele nieruchomości gruntowych wzmacniają podaż gruntów przeznaczonych do dzierżawy. Jednocześnie wymienione województwa wchodzi w skład obszarów kraju wyróżniających się pod względem skali migracji zarobkowej.

Podobnie jak w przypadku cen zakupu ziemi, również w odniesieniu do zmian w wysokości czynszów dzierżawnych, regionalnie zaznaczyły się odmienne tendencje. W odróżnieniu do wymienionych terenów północno-wschodnich, w województwach: lubuskim i małopolskim między rokiem 2012, a 2013 czynsze dzierżawne wyraźnie wzrosły, w pierwszym o 40%, a w drugim aż o 47%.

W województwie lubuskim wzrost cen nieruchomości gruntowych zarówno w odniesieniu do ich zakupu jak i dzierżawy łączyć należy przede wszystkim z ograniczeniami podażowymi, co wiąże się z coraz skromniejszą ofertą Agencji Nieruchomości Rolnych, bowiem większość gruntów Zasobu Skarbu Państwa została już zagospodarowana. Z kolei w województwie małopolskim, chociaż rolnictwo cechuje się tam znacznym rozdrobnieniem agrarnym, a znaczna część użytkowników gospodarstw utrzymuje się głównie z dochodów nierolniczych, rynek ziemi jest mało mobilny, a większość właścicieli ma tradycyjny stosunek do posiadanej własności i przekazuje ją w ramach rodziny. W tym kontekście obserwowany w 2013 roku wzrost czynszów dzierżaw (podobnie jak ponadprzeciętne tempo wzrostu cen zakupu ziemi) łączyć należy z trudnościami na jakie napotykać rolnicy dążący do rozszerzenia areału upraw.

Odmienności jakie między 2012, a 2013 rokiem odnotowano w tendencjach zmian wielkości czynszów dzierżawy w poszczególnych województwach spowodowały spłaszczenie różnic teryto-

rialnych w cenie najmu ziemi. W konsekwencji współczynnik zmienności określający natężenie tego zjawiska uległ zmniejszeniu z 27 do 24%. Oznacza to, że nasilenie przestrzennych dyspropor-

cji w wysokości czynszów dzierżawnych oraz cen zakupu gruntów rolnych coraz bardziej się upodobnia. Jest to kontynuacja zjawiska odnotowanego już w okresie 2011-2012.

Tabela 11.

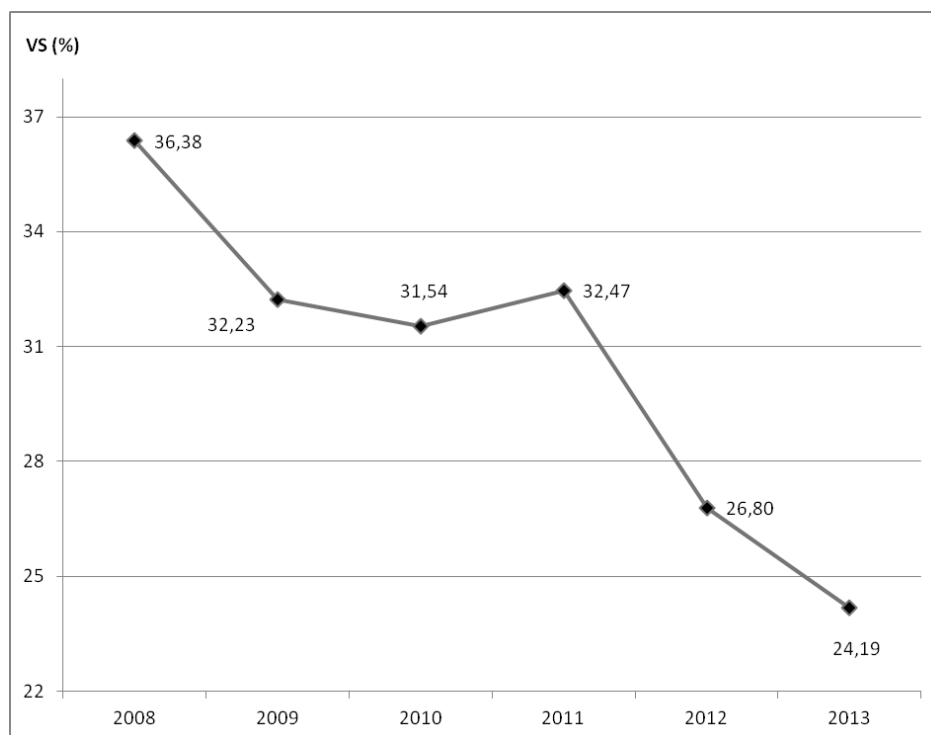
Średnie ceny dzierżaw gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł/ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2013 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2012 r.	2013 r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	767,5	717,7	870,3	725,2	549,4
Dolnośląskie	834,3	847,7	1 059,8	756,1	618,2
Kujawsko-pomorskie	1040,0	1 059,4	1 255,4	1 059,9	815,5
Lubelskie	644,0	639,4	762,6	627,9	472,7
Lubuskie	470,3	657,7	958,1	654,7	468,7
Łódzkie	612,9	733,2	913,2	741,8	578,2
Małopolskie	570,9	839,6	981,4	753,1	626,0
Mazowieckie	710,1	652,3	722,5	685,3	549,7
Opolskie	710,7	749,8	944,5	732,6	474,1
Podkarpackie	525,5	582,5	688,9	580,6	458,6
Podlaskie	449,0	398,5	434,8	450,8	303,3
Pomorskie	713,4	709,7	892,0	693,6	558,1
Śląskie	509,4	502,3	731,2	440,7	373,1
Świętokrzyskie	584,7	677,8	773,7	659,0	558,0
Warmińsko-mazurskie	627,9	547,0	675,2	599,6	403,3
Wielkopolskie	1046,1	968,2	1 119,9	994,6	794,0
Zachodniopomorskie	583,8	615,0	727,2	599,3	546,6

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Diagram 10.

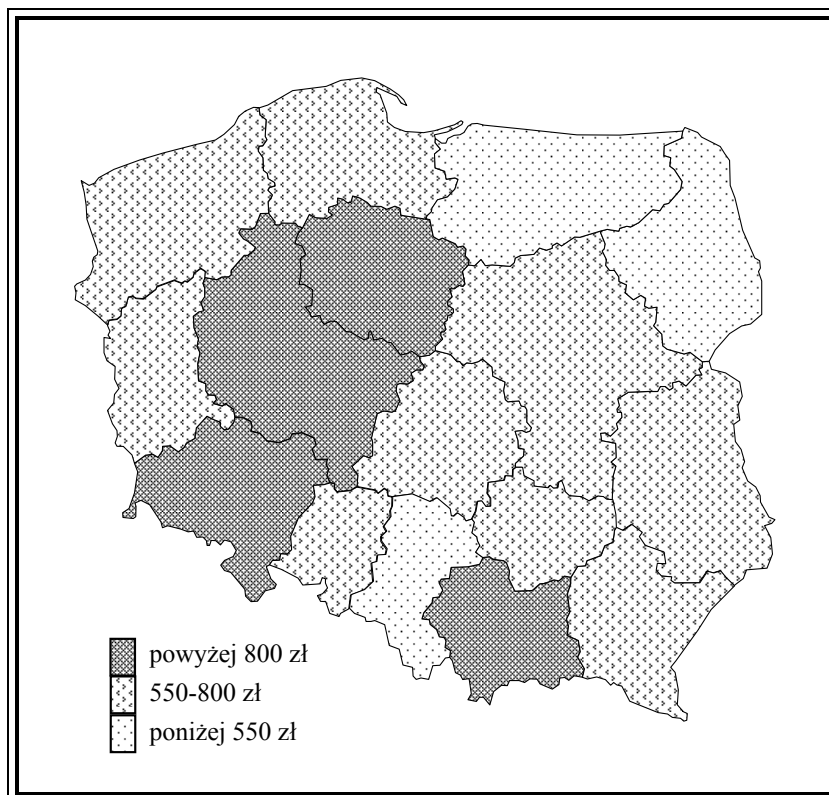
Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawy ziemi rolniczej w ujęciu wojewódzkim w poszczególnych latach



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Mapka 8.

Średnia cena dzierżawy UR w zł/ha w 2013 roku



Zródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Statystyczne spłaszczenie różnic w czynszach za dzierżawę gruntów nie przyczyniło się jednak do zniwelowania regionalnych różnic w ich wysokości. W 2013 roku, podobnie jak i wcześniej, najwyższe opłaty za najem ziemi odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim. W 2012 roku średnia wartość czynszu na tym terenie była o 37% wyższa niż w odniesieniu do całego kraju, a w 2013 roku ta różnica wzrosła do 45%. W województwie wielkopolskim, które zajmowało kolejną pozycję według wysokości czynszów dzierżawnych zarówno w 2012 roku jak i w 2013, były one o ponad jedną trzecią wyższe niż średnio w kraju (odpowiednio o 36 i 35%).

Podobnie jak miało to miejsce w odniesieniu do cen zakupu ziemi również opłaty za dzierżawę były uzależnione od jakości najmowanych gruntów. W odniesieniu do całego kraju czynsz płacony

za grunty dobrej klasy bonitacyjnej był w 2013 roku wyższy o 21% (w 2011 roku było to 25%) od wartości średniej, a w przypadku ziemi słabej klasy o 23% niższy (w 2011 roku o 26%).

Przy interpretowaniu różnic w opłatach za dzierżawę gruntów należy uwzględnić nie tylko sytuację na lokalnych i regionalnych rynkach ziemi rolniczej, ale należy wziąć pod uwagę, że w obrocie prywatnym w przypadku nieformalnych umów również warunki najmu są realizowane w dowolnych formach. Ciągłe jeszcze zdarza się, że ekwiwalent czynszu dzierżawnego wypłacany jest w naturaliach bądź za opłatę podatku lub rezygnację z dopłat gruntowych na rzecz właściciela ziemi. W 2013 roku według danych ARiMR jednolita płatność obszarowa wynosiła 830 zł/ha i tym samym była prawie o 16% wyższa od średniej ceny dzierżawy. Z analiz przeprowadzonych na podstawie ba-

dań ankietowych wynikało, że na terenach, gdzie czynsz dzierżawy był relatywnie niski, bezpośrednie dopłaty obszarowe zazwyczaj przejmowali posiadacze gruntów, a nie ich aktualni użytkownicy. Z kolei rozliczenia w naturaliach najczęściej zdarzały się na terenach o najbardziej rozdrobnionym rolnictwie, przy czym formą zapłaty były nie tylko produkty rolne, ale również odrobek sprzętem mechanicznym lub pomoc świadczona w ramach gospodarstwa domowego. Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że w regionach wyróżniających się pod względem wysokowydajnych struktur rolniczych inne formy zapłaty za najem ziemi niż opłata pieniężna zdarzały się niezwykle rzadko. Dotyczyło to zwłaszcza północnych i zachodnich obszarów Polski, gdzie w upowszechnieniu sformalizowanych procedur przy umowach dzierżawy istotną rolę odegrała działalność Agencji Nieruchomości Rolnych [23].

Tabela 12.

Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2013 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy w zł za ha	Cena dzierżawy gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	slabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	717,7	121,3	101,0	76,6
Dolnośląskie	847,7	125,0	89,2	72,9
Kujawsko-pomorskie	1 059,4	118,5	100,0	77,0
Lubelskie	639,4	119,3	98,2	73,9
Lubuskie	657,7	145,7	99,5	71,3
Łódzkie	733,2	124,5	101,2	78,9
Małopolskie	839,6	116,9	89,7	74,6
Mazowieckie	652,3	110,8	105,1	84,3
Opolskie	749,8	126,0	97,7	63,2
Podkarpackie	582,5	118,3	99,7	78,7
Podlaskie	398,5	109,1	113,1	76,1
Pomorskie	709,7	125,7	97,7	78,6
Śląskie	502,3	145,6	87,7	74,3
Świętokrzyskie	677,8	114,1	97,2	82,3
Warmińsko-mazurskie	547,0	123,4	109,6	73,7
Wielkopolskie	968,2	115,7	102,7	82,0
Zachodniopomorskie	615,0	118,2	97,4	88,9

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Dzierżawa była główną formą gospodarowania na początku funkcjonowania Agencji. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, co stanowiło 64% całości przejętych gruntów (4,7 mln ha). W tym samym okresie sprzedano około 230 tys. ha, a główną barierą sprzedaży był brak możliwości pozyskania kapitału na wykup nieruchomości rolnych. Część majątku Zasobu wymagała także dokończenia procesów restrukturyzacji, na przykład wyodrębnienia zakładów produkcyjnych z dużych gospodarstw. Na koniec roku 2013 w dzierżawie pozostawało około 1,2 mln ha, czyli o ponad 138 tys. ha mniej, niż na koniec 2012 roku.

Tendencja spadku ogólnej powierzchni dzierżawy gruntów rolnych Zasobu utrzymuje się od kilku lat, głównie ze względu na preferowanie przez Agencję sprzedaży. Ten kierunek prywatyzacji uznano za główną formę zagospodarowania ziem Zasobu w znowelizowanej ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W latach 2011-2012 obszar nowych dzierżaw wy-

niósł około 11-12 tys. ha. Z kolei w 2013 roku wydzierżawiono około 30 tys. ha, co było odpowiedzią na zgłaszane zainteresowanie tą formą gospodarowania państwowymi gruntami.

Konsekwentna realizacja kierunków prywatyzacji przez ANR zmierza do ograniczenia powierzchni i liczby umów dzierżaw. Praktycznie od wejścia Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku skala wydzierżawianych gruntów przez ANR malała.

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego (231 tys. ha), wielkopolskiego (185 tys. ha) i dolnośląskiego (172 tys. ha), natomiast najmniejsza w woj. świętokrzyskim (6 tys. ha) i małopolskim (8 tys. ha). Rozkład dzierżaw związany jest bezpośrednio z ilością gruntów przejętych przez ANR w poszczególnych województwach.

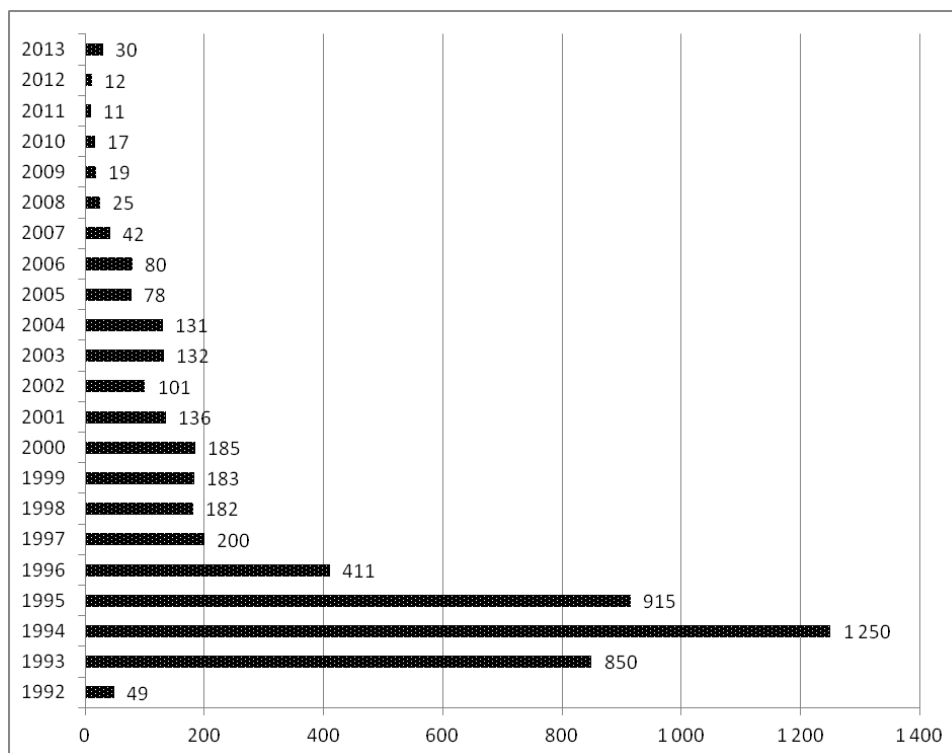
W 2013 roku najwięcej gruntów rolnych wydzierżawiono w województwach: dolnośląskim, lubuskim i zachodniopomorskim, natomiast najmniej w łódzkim i lubelskim. W ujęciu powierzchniowym,

analogicznie jak w poprzednim roku, dominowały dzierżawy o powierzchni 10-99,99 ha, które łącznie obejmowały około 20,2 tys. ha. Stosunkowo niewielką grupę nowych dzierżaw stanowiły umowy dotyczące działek do 1 ha. W tej grupie wydzierżawiono tylko 107 ha (76 ha w 2012 roku). W porównaniu do poprzedniego roku zwiększenie powierzchni wydzierżawionych gruntów zaobserwowano w pozostałych grupach obszarowych, w szczególności dotyczyło to większych obszarowo nieruchomości powyżej 100 ha, jak też grupy obszarowej 1-9,99 ha.

Dane dotyczące liczby zawieranych umów dzierżawy potwierdzają zwiększenie oferty ANR w tym zakresie (tabela 14). W 2013 roku zawarto ich 1 656, czyli ponad dwukrotnie więcej niż w roku poprzednim (726). Wzrost nowozawieranych umów dzierżawy odnotowano w szczególności w grupie obszarowej 1-9,99 ha z 255 w 2012 roku do 642 w 2013 roku oraz w grupie 10-99,99 ha, gdzie nastąpił wzrost z 253 do 753. Dwukrotnie więcej umów dzierżawy niż w roku ubiegłym zawarto także w odniesieniu do dużych nieruchomości powyżej 100 ha.

Diagram 11.

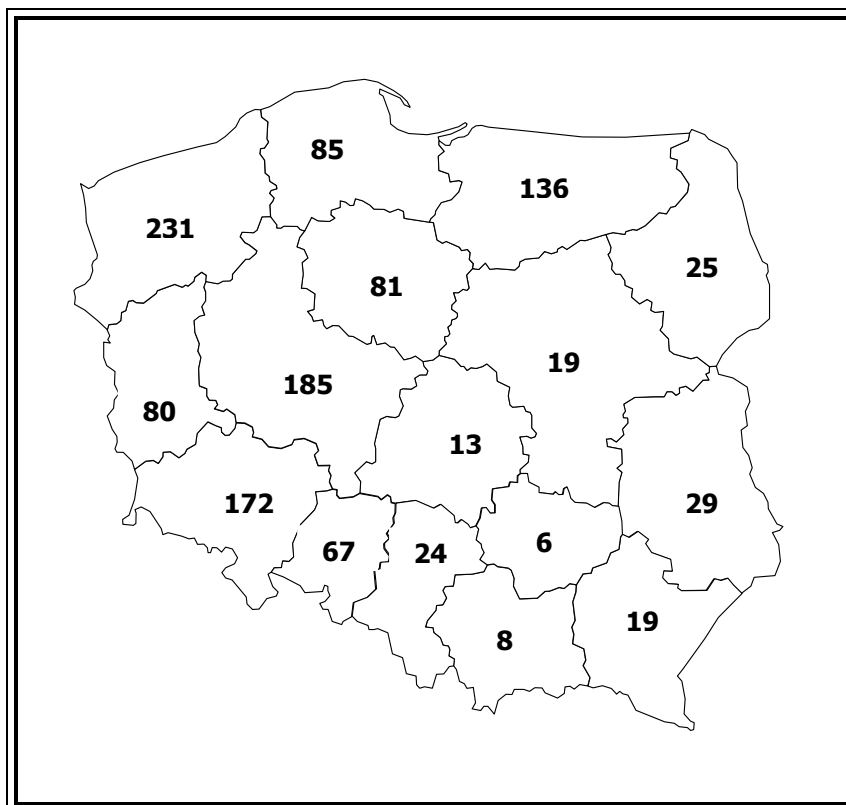
Powierzchnia gruntów Zasobu wdzierżawionych w latach 1992-2013 (w tys. ha)



Źródło: Raporty ANR (bez powrotów z dzierżawy)

Mapka 9.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie od 1992 do 2013 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 13.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydierżawionych w 2013 roku*

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	4 917	12	388	3 368	748	402
Kujawsko-pomorskie	1 418	27	350	926	115	-
Lubelskie	164	5	82	77	-	-
Lubuskie	4 882	4	268	3 176	1 130	304
Łódzkie	107	-	6	101	-	-
Małopolskie	1 088	5	36	133	419	496
Mazowieckie	1 221	1	17	46	-	1 157
Opolskie	441	17	106	318	-	-
Podkarpackie	1 512	1	247	1 264	-	-
Podlaskie	414	1	62	351	-	-
Pomorskie	3 496	1	292	2 902	301	-
Śląskie	893	20	178	695	-	-
Świętokrzyskie	363	-	78	285	-	-
Warmińsko-mazurskie	2 730	4	85	1 836	806	-
Wielkopolskie	1 945	1	111	1 025	809	-
Zachodniopomorskie	4 140	9	386	3 745	-	-
RAZEM	29 733	107	2 691	20 248	4 327	2 359

Źródło: Dane ANR

* bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów niewolnych, „-”, oznacza brak transakcji

Tabela 14.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2013 roku*

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	248	17	88	137	5	1
Kujawsko-pomorskie	183	57	91	34	1	-
Lubelskie	46	12	31	3	-	-
Lubuskie	175	9	46	112	7	1
Łódzkie	6	-	1	5	-	-
Małopolskie	30	12	9	5	3	1
Mazowieckie	9	3	4	1	-	1
Opolskie	75	35	29	11	-	-
Podkarpackie	109	4	65	40	-	-
Podlaskie	22	1	10	11	-	-
Pomorskie	197	4	68	123	2	-
Śląskie	120	46	53	21	-	-
Świętokrzyskie	33	-	21	12	-	-
Warmińsko-mazurskie	97	6	17	68	6	-
Wielkopolskie	58	2	22	29	5	-
Zachodniopomorskie	248	20	87	141	-	-
RAZEM	1 656	228	642	753	29	4

Źródło: Dane ANR

* bez umów zawartych na dzierżawę gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze, a także gruntów nierolnych, „-”, oznacza brak transakcji

W przypadku nowych umów dzierżawy są one zawierane przez ANR głównie w sytuacjach, gdy nieruchomość nie może być przeznaczona do sprzedaży np. ze względu na złożone roszczenia reprivatyzacyjne, trwające postępowania (administracyjne lub sądowe) w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie

na rzecz Skarbu Państwa. Zagospodarowanie gruntów Zasobu w formie dzierżawy dotyczy także sytuacji, gdy trwają w gminie prace planistyczne nad zmianą planów przestrzennych, na wniosek Izby Rolniczej lub gdy wynika to ze zgłaszanych do Agencji lokalnych preferencji rolników.

Od początku funkcjonowania ANR wydierżawiła narastająco 4,68 mln ha (część nieruchomości wydierżawiana była więcej niż jeden raz). Dzierżawa gruntów Zasobu ma charakter cyrkulacyjny, wydierżawione grunty często wracają do Zasobu do ponownego rozdysponowania. Tak zwane „powroty z dzierżaw” (diagram 12) wią-

Tabela 15.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydierżawionych według podmiotów

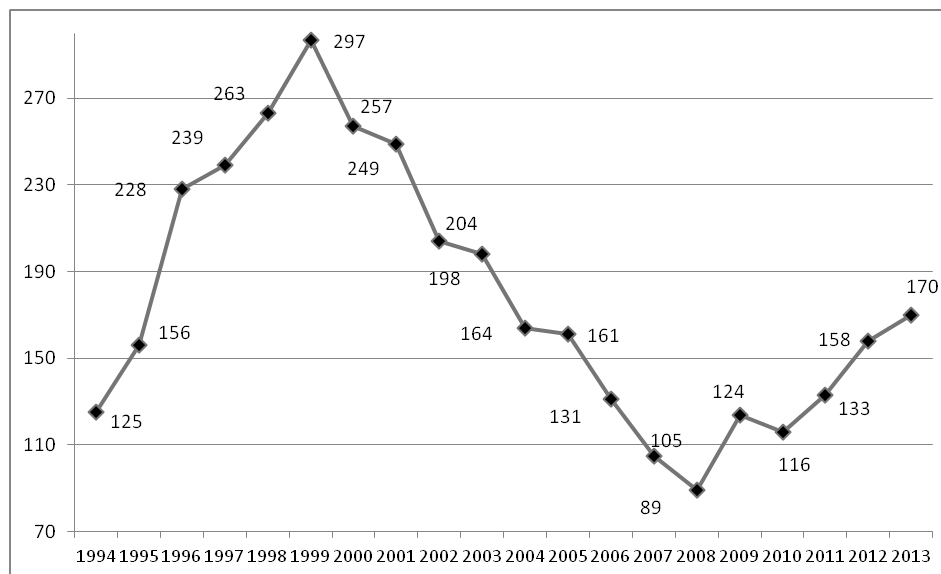
Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2013			W tym w 2013		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	71 133	70 890	243	107	101	6
1,01 - 1,99	85 166	84 680	486	237	231	6
2,00 - 4,99	145 855	144 079	1 776	813	771	42
5,00 - 9,99	163 163	159 634	3 529	1 642	1 544	98
10,00 - 19,99	233 033	224 915	8 118	4 429	3 967	462
20,00 - 49,99	432 627	403 684	28 943	11 641	10 553	1 088
50,00 - 99,99	323 212	286 181	37 031	4 178	3 407	771
100,00 - 499,99	1 310 389	899 006	411 383	5 529	3 999	1 530
100,00 - 299,99	.	.	.	4 327	3 199	1 128
300,00 - 499,99	.	.	.	1 202	800	402
500,00 - 999,99	975 239	417 536	557 703	0	0	0
1000,00 i więcej	940 203	180 090	760 113	1 157	0	1 157
RAZEM	4 680 020	2 870 695	1 809 325	29 733	24 573	5 160
w tym do 99,99	1 454 189	1 374 063	80 126	23 047	20 574	2 473
100,00 i więcej	3 225 831	1 496 632	1 729 199	6 686	3 999	2 687

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

Diagram 12.

Powroty z dzierżawy w tys. ha w latach 1994-2013



Źródło: Dane ANR

żą się z wygaśnięciami umów z upływem terminów na jakie zostały zawarte, część umów zostaje rozwiązana np. z powodu trudności z płatnościami przez kontrahentów, do powierzchni tej wliczane są również wyłączenia gruntów dzierżawionych (np. ustawowe 30% lub umowne 20%), jak też wyłączenia dotyczą powierzchni, która jest sprzedawana dzierżawcy bez przetargu w ramach tzw. pierwszeństwa nabycia.

W odniesieniu do dzierżaw, osoby fizyczne w tym trybie zagospodarowały do 2013 roku 2,87 mln ha (61%), a osoby prawne 1,81 mln ha (39%). W 2013 roku sytuacja przedstawiała się podobnie jak w poprzednich latach, kontrahentami ANR były głównie osoby fizyczne, które wydzierżawiły 24,6 tys. ha, czyli około 5 krotnie większą powierzchnię gruntów, niż osoby prawne (5,2 tys. ha).

Wielkość powierzchni wydierżawianej od początku działania ANR, tj. od 1992 roku do końca 2013 roku wskazuje, że łącznie nieruchomości znajdujące się w grupie powyżej 100 ha obejmowały przeszło 3,2 mln ha. W grupie poniżej 100 ha wydierżawiono 1,4 mln ha. Duże nieruchomości gruntowe z grupy obszarowej 100-499,99 ha narastająco stanowiły ponad 1,3 mln ha.

W 2013 roku dominowały dzierżawy mniejsze obszarowo i najwięcej umów w ujęciu powierzchniowym zawarto w odniesieniu do działek z grupy 20-49,99 ha. Wynikało to z faktu, że oferta dzierżawy gruntów o powierzchni powyżej 100 ha była stosunkowo niewielka.

Podobnie jak w wypadku sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. Do 31.12.2013 roku zawarły one ponad 310 tys. umów, a osoby prawne ponad 6,3 tys. umów. W 2013 r., podobnie jak i w latach poprzednich, w nowych kontraktach dominowały osoby fizyczne, które zawarły 1 526 umów

dzierżawy, natomiast osoby prawne podpisały ich zaledwie 130. Łącznie w 2013 roku ANR zawarła 1 656 umów, czyli ponad tysiąc więcej niż w 2012 roku.

W badanym okresie średnia powierzchnia wydzierżawianej nieruchomości wynosiła około 18 ha i tym samym

Tabela 16.

Liczba umów dzierżawy zawartych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2013			W tym w 2013		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	142 420	141 952	468	228	214	14
1,01 - 1,99	60 928	60 631	297	165	161	4
2,00 - 4,99	47 191	46 692	499	250	239	11
5,00 - 9,99	23 083	22 595	488	227	215	12
10,00 - 19,99	16 763	16 216	547	303	273	30
20,00 - 49,99	13 927	13 045	882	387	350	37
50,00 - 99,99	4 680	4 165	515	63	52	11
100,00 - 499,99	5 473	4 010	1 463	32	22	10
100,00 - 299,99	.	.	.	29	21	8
300,00 - 499,99	.	.	.	3	1	2
500,00 - 999,99	1 408	630	778	0	0	0
1000,00 i więcej	561	135	426	1	0	1
RAZEM	316 434	310 071	6 363	1 656	1 526	130
w tym do 99,99	308 992	305 296	3 696	1 623	1 504	119
100,00 i więcej	7 442	4 775	2 667	33	22	11

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

Tabela 17.

Grunty Zasobu w dzierżawie* od 1992 do 2013 roku

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	172 445	1 925	2 012	3 713	4 563	7 770	17 510	14 259	33 489	40 415	24 186	22 604
Kujawsko-pomorskie	80 572	428	704	2 032	2 894	3 956	6 012	4 536	14 336	15 439	10 060	20 176
Lubelskie	29 435	1 817	2 544	3 737	1 878	1 160	1 799	1 752	4 879	4 825	1 892	3 152
Lubuskie	79 527	1 000	1 479	2 586	3 172	5 127	10 435	10 191	17 917	8 068	11 172	8 380
Łódzkie	13 466	22	48	91	75	68	342	973	3 757	3 636	2 024	2 431
Małopolskie	8 192	298	319	414	263	339	313	759	2 207	496	909	1 876
Mazowieckie	19 213	142	296	576	490	736	1 872	2 190	6 818	2 697	3 398	-
Opolskie	66 602	598	558	937	809	972	2 311	771	10 262	10 680	11 505	27 198
Podkarpackie	19 232	417	374	595	611	889	2 751	3 047	6 431	2 290	1 366	460
Podlaskie	24 571	1 126	1 741	3 036	3 213	2 153	2 115	2 516	5 012	2 482	1 177	-
Pomorskie	85 414	263	528	1 910	2 879	4 702	9 411	7 928	17 758	19 313	11 492	9 230
Śląskie	23 931	480	701	1 149	755	1 241	3 054	2 586	6 030	3 411	-	4 525
Świętokrzyskie	5 912	27	59	196	184	283	815	591	2 310	397	1 049	-
Warmińsko-mazurskie	136 396	359	969	3 524	6 424	9 208	18 528	13 258	28 362	24 745	16 317	14 702
Wielkopolskie	184 666	367	572	1 967	3 808	7 944	12 997	11 395	27 433	28 912	27 309	61 961
Zachodnio-pomorskie	230 962	877	1 684	4 785	7 245	13 569	32 988	25 650	45 207	40 742	35 390	22 825
RAZEM	1 180 534	10 144	14 586	31 249	39 264	60 115	123 253	102 403	232 207	208 548	159 244	199 522

Źródło: Dane ANR.

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

była większa niż w 2012 roku (15,9 ha). Przegląd liczby umów zawartych przez ANR od 1992 roku do końca 2013 roku wskazuje, że przez cały ten okres dominowały kontrakty dzierżawne nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 100 ha (308 tys. umów). Tylko 7,4 tys. umów dzierżawy zawarto na nieruchomości Zasobu o powierzchni większej niż 100 ha. Z kolei na małe nieruchomości do 1 ha podpisano ponad 142 tys. kontraktów.

W okresie 1992-2013 powróciło do Zasobu ponad 3,5 mln ha (diagram 12).

Według stanu na 31 grudnia 2013 roku w dzierżawie od ANR pozostało 1,18 mln ha gruntów Zasobu. Powierzchniowo najwięcej z nich mieściło się w grupie obszarowej 100-299,99 ha (ponad 232 tys. ha), 300-499,99 ha (208 tys. ha) oraz powyżej 1000 ha (200 tys. ha).

Liczba trwających umów dzierżawy na koniec 2013 roku wynosiła 59,6 tys. i była blisko 10 tys. mniejsza niż na koniec 2012 roku (68,9 tys.). Coroczny znaczny spadek liczby umów odnoto-

wuje się już od kilku lat, co jest konsekwencją prowadzonej polityki prywatyzacyjnej preferującej sprzedaż.

Trwające w 2013 roku umowy dzierżawy ziemi z Zasobu najczęściej dotyczyły niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (21,8 tys. umów). Liczną grupę stanowiły nieruchomości o powierzchni 1-1,99 ha (10,4 tys.) oraz grunty mieszczące się w przedziale 2-4,99 ha (10 tys.). Łącznie wydierżawione działki o obszarze do 9,99 ha obejmowały około 48 tys., co stanowiło około 80%, ogólnej liczby umów dzierżawy nieruchomości o powierzchni 300 ha i większej (866), co stanowiło 1,45% ogólnej liczby trwających umów.

Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsz za wydierżawiane grunty rolne Zasobu ustalany jest najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. W umowach dzierżawy jest on z reguły określany w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu

płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny pszenicy za półrocze poprzedzające termin płatności ogłaszanej przez GUS. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze formy zapłaty decyduje kontrahent.

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

Na początku działalności Agencji czynsze dzierżawne wynosiły średnio około 1,8 dt/ha. Od 2003 roku ich wielkość miała tendencję wzrostową. W 2011 roku wysokość czynszu za dzierżawę ziemi z Zasobu wynosiła 8,5 dt pszenicy/ha, a w 2012 roku osiągnęła w przetargach poziom 8,7 dt/ha (wzrost o 2,3%). Kolejną podwyżkę czynszu odnotowano w 2013 roku,

Tabela 18.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu od 1992 do 2013 roku

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	9 535	4 532	1 498	1 205	635	550	565	209	189	104	35	13	
Kujawsko-pomorskie	3 172	939	492	634	407	286	197	66	85	41	16	9	
Lubelskie	7 117	3 548	1 796	1 275	288	85	56	23	28	13	3	2	
Lubuskie	5 693	2 350	1 063	843	452	354	335	147	106	22	16	5	
Łódzkie	204	64	34	31	12	6	11	13	20	9	3	1	
Małopolskie	1 162	691	233	136	38	23	12	10	14	1	2	2	
Mazowieckie	937	281	207	186	72	49	57	31	42	8	3	1	
Opolskie	2 431	1 350	407	304	114	70	72	11	52	27	18	6	
Podkarpackie	1 666	877	272	195	85	64	84	43	38	6	2	-	
Podlaskie	4 983	1 990	1 256	996	434	165	70	35	29	6	2	-	
Pomorskie	2 899	635	362	588	401	329	300	115	94	51	17	7	
Śląskie	2 228	977	502	380	108	88	91	36	34	9	-	3	
Świętokrzyskie	256	55	41	63	28	19	26	8	14	1	1	-	
Warmińsko-mazurskie	5 112	760	670	1 054	915	655	606	197	159	65	24	7	
Wielkopolskie	3 814	850	404	587	533	549	435	165	149	72	41	29	
Zachodnio-pomorskie	8 386	1 900	1 178	1 488	1 026	953	1 044	369	265	104	47	12	
RAZEM	59 595	21 799	10 415	9 965	5 548	4 245	3 961	1 478	1 318	539	230	97	

Zródło: Dane ANR.

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

kiedy w nowozawieranych umowach dzierżawy w trybie przetargowym wyniósł on średnio 9,3 dt/ha.

Niewielka ilość gruntów wydzierżawianych w ostatnich latach w niewielkim stopniu wpłynęła na zmianę poziomu średniego czynszu za grunty z trwających umów dzierżawy. W 2013 roku zwiększył się on do poziomu 3,5 dt/ha, gdy w 2012 roku było to 3,2 dt/ha. Wynika to z faktu, że większość gruntów ANR wydzierżawiono na początku procesu prywatyzacji w zupełnie innych warunkach ekonomicznych, przy przewadze podaży gruntów do wydzierżawienia nad popytem.

Stosunkowo niski poziom czynszu płaconego przez dzierżawców w relacji do średniej ceny zakupu gruntów może zniechęcać niektórych dzierżawców do nabycia dzierżawionych nieruchomości na własność.

W nowozawartych umowach w 2013 roku najwyższe czynsze dzierżawne

Agencja uzyskała w województwach: opolskim, mazowieckim, kujawsko-pomorskim i podlaskim, natomiast najniższe w województwach: małopolskim i lubelskim. W poszczególnych kwartałach 2013 roku przeciętny czynsz za 1 ha gruntu rolnego kształtował się następująco: I kwartał 8,5 dt, II kwartał 9,2 dt, III kwartał spadek do 8,9 dt i IV kwartał wzrost do 10,8 dt, co średnio w całym roku stanowiło 9,3 dt pszenicy z 1 ha.

Na poziom płatności za dzierżawę gruntów od ANR w wymiarze pieniężnym, zasadniczy wpływ miał rynek pszenicy (diagram 14).

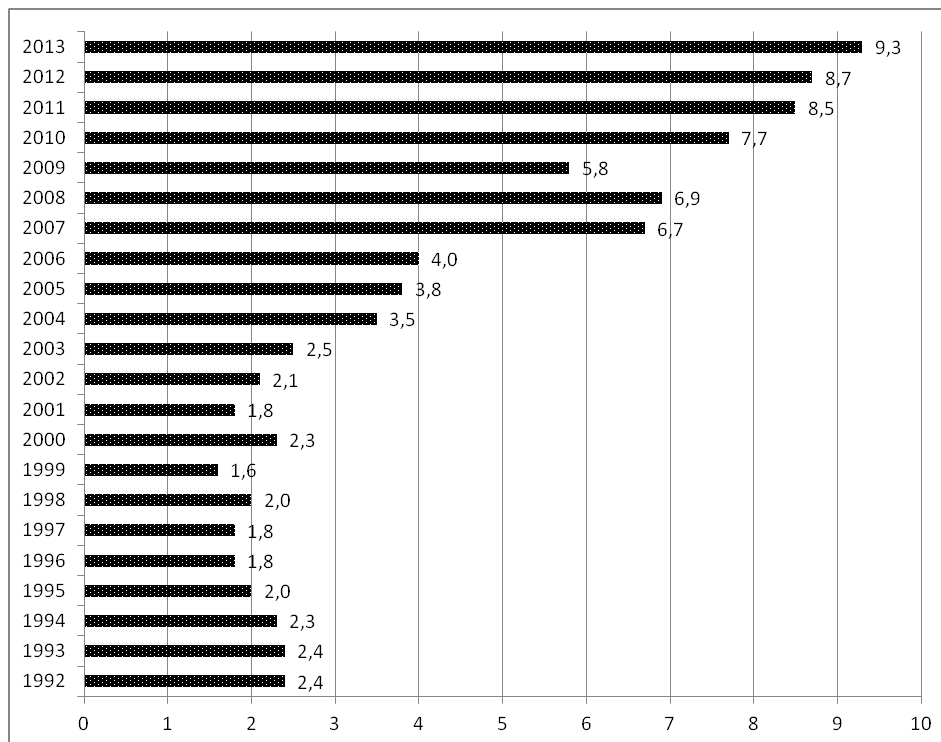
W I półroczu 2012 roku cena pszenicy wynosiła 85,06 zł, natomiast w II półroczu wzrosła do 92,49 zł za 1 dt, czyli o ponad 21% w stosunku do II półrocza 2011 roku. Z kolei w 2013 roku w I półroczu ceny pszenicy wyniosły 97,81 zł, a w II półroczu odnotowano ich spadek do 71,22 zł za 1 dt.

Wahania ceny dzierżawy w mniejszym stopniu dotyczą sytuacji, gdy czynsz ustalony jest jako suma pieniężna waloryzowana wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie). Ten wskaźnik koszyka podstawowych produktów rolnych, w 2012 roku uległ powiększeniu w stosunku do roku poprzedniego o 2,1% w I półroczu i o 1,8% w II półroczu. W 2013 roku analogiczne wskaźniki wynosiły 0,8% wzrostu w I półroczu i 4,5% w II półroczu.

Należy podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płatność w dt pszenicy, co skutkuje dużymi okresowymi wahaniami kosztów najmu. Z doświadczenia ANR wynika, że w odniesieniu do niektórych dzierżawców może to oddziaływać na czasowe zagrożenie ich płynności finansowej.

Diagram 13.

Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2013 w dt pszenicy



Źródło: Raporty ANR

Tabela 19.

Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2013 roku w dt pszenicy/ha*

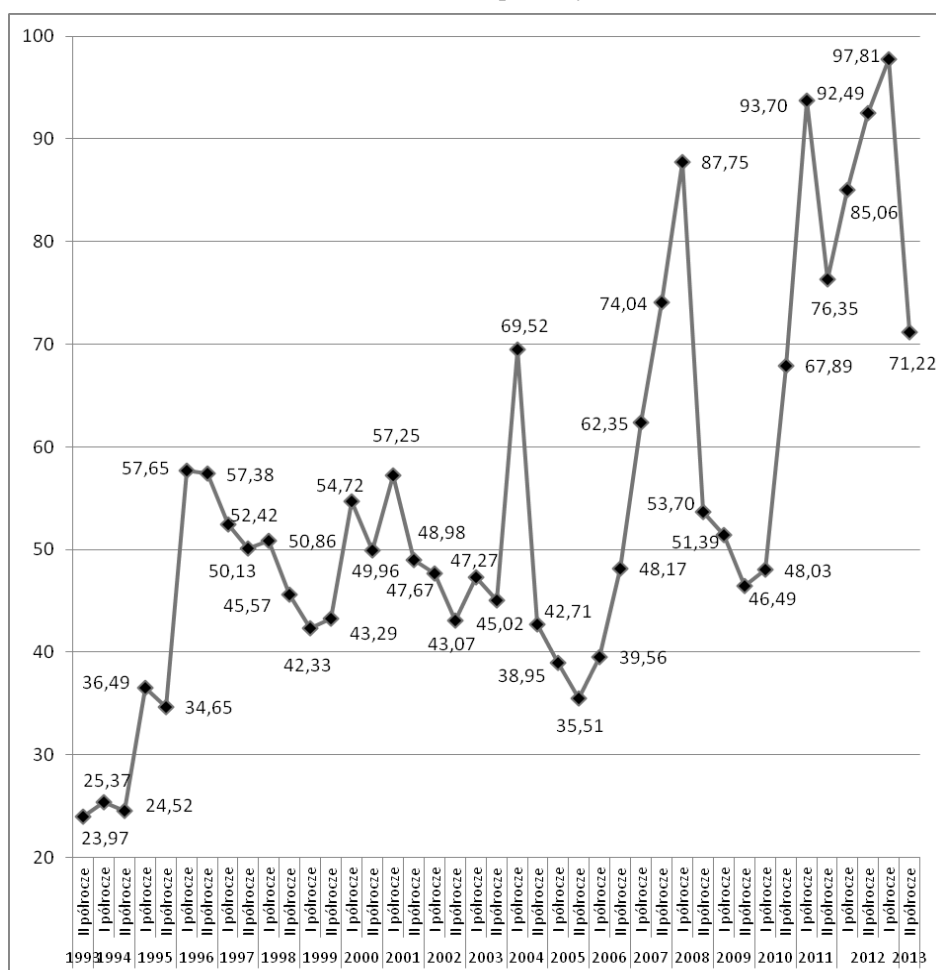
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	13,8	11,1	15,0	15,0	12,5
Kujawsko-pomorskie	4,9	11,4	10,8	22,8	13,3
Lubelskie	.	4,5	4,9	3,7	4,2
Lubuskie	3,6	7,4	4,0	6,6	6,2
Łódzkie	.	4,5	9,8	15,9	8,9
Małopolskie	2,3	19,6	3,5	8,8	3,8
Mazowieckie	17,3	6,7	.	14,5	16,8
Opolskie	23,0	17,6	6,3	17,6	17,0
Podkarpackie	5,3	12,3	4,1	11,0	10,4
Podlaskie	.	15,6	1,5	1,3	13,1
Pomorskie	3,5	6,6	8,3	13,4	7,9
Śląskie	13,6	13,4	10,2	13,0	13,1
Świętokrzyskie	8,3	5,7	6,7	5,8	6,1
Warmińsko-mazurskie	15,4	9,9	13,4	5,5	10,4
Wielkopolskie	5,1	11,7	13,8	6,9	10,0
Zachodniopomorskie	4,9	5,3	4,1	6,7	5,2
RAZEM	8,5	9,2	8,9	10,8	9,3

Źródło: Dane ANR.

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

Diagram 14.

Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

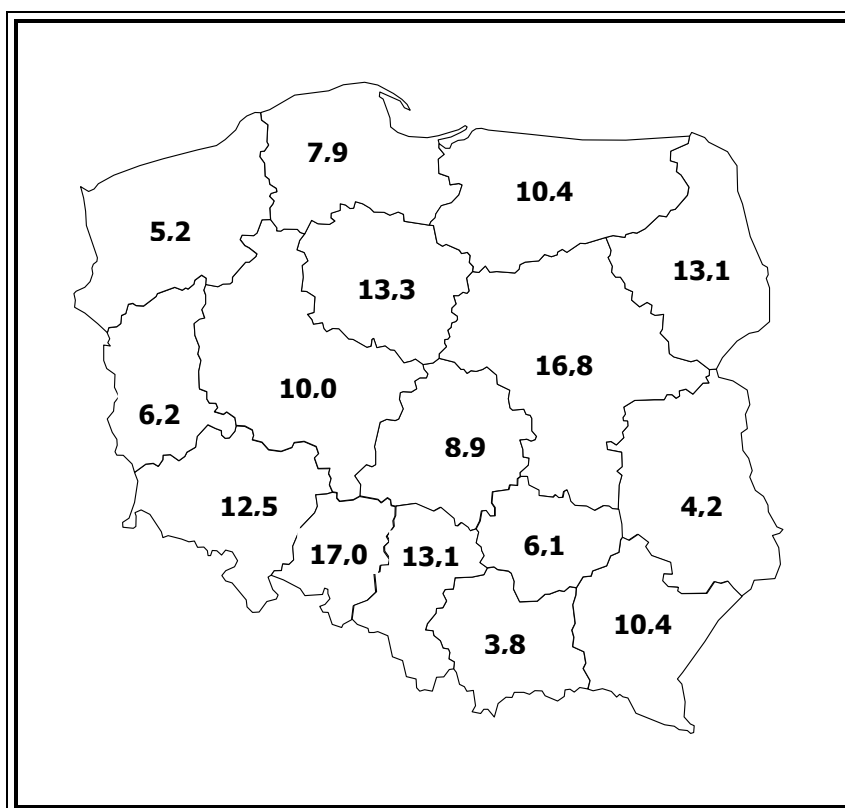
Z analizy danych wynika, iż wysokość czynszów dzierżawnych na terenie poszczególnych województw była znacznie zróżnicowana. W 2013 roku największe średnie czynsze najmu odnotowano na terenie województw: opolskiego i mazowieckiego, najmniejsze natomiast występowały w województwach: małopolskim i lubelskim (mapka 10).

W 2013 roku ANR najwyższe średnie czynsze uzyskała za dzierżawę gruntów o areale 10-99,99 ha i było to średnio 9,8 dt pszenicy z 1 ha, analogicznie jak w roku poprzednim. Kolejną grupą były nieruchomości do 1 ha oraz o powierzchni 300 ha i więcej, w ich przypadku czynsz wyniósł 9,5 dt, a następ-

nie nieruchomości od 1-9,99 ha (8,7 dt pszenicy z 1 ha). W porównaniu do roku poprzedniego odnotowano wzrost czynszu za te dzierżawy prawie we wszystkich przedziałach obszarowych, poza grupą 10-99,99 ha, w której nastąpił spadek średniego czynszu z 10,6 dt/ha w 2012 roku do 9,8 dt/ha w 2013 roku.

Mapka 10.

Średni czynsz dzierżawny za 1 ha w nowozawieranych umowach dzierżawy w dt pszenicy w 2013 roku



Źródło: Dane ANR

Tabela 20.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2013 według 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	8,5	7,9	6,8	8,6	4,7	10,9
II	9,2	7,7	8,3	9,6	8,7	3,1
III	8,9	9,3	9,4	9,5	3,7	-
IV	10,8	12,4	9,4	11,1	9,9	-
Średnio	9,3	9,5	8,7	9,8	7,3	9,5

Źródło: Dane ANR.

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

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

Podstawy prawne

Rok 2013 był dziewiątym z kolei rokiem działania przepisów znowelizowanej ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wprowadzona zmiana była związana z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i gwarantowała obywatelom i przedsiębiorcom państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na terenie Polski.

Począwszy od dnia 1 maja 2004 roku, w stosunku do tych osób nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wyjątek stanowi nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, w odniesieniu do których wprowadzono 12-letni okres przejściowy, liczony od dnia przystąpienia do Unii Europejskiej. Ten warunek nie dotyczy cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, 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 siedmioletniego 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.

Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2013 roku cudzoziemcy uzyskali 252 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 697,15 ha [24].

W obrębie tych zezwoleń 161 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzch-

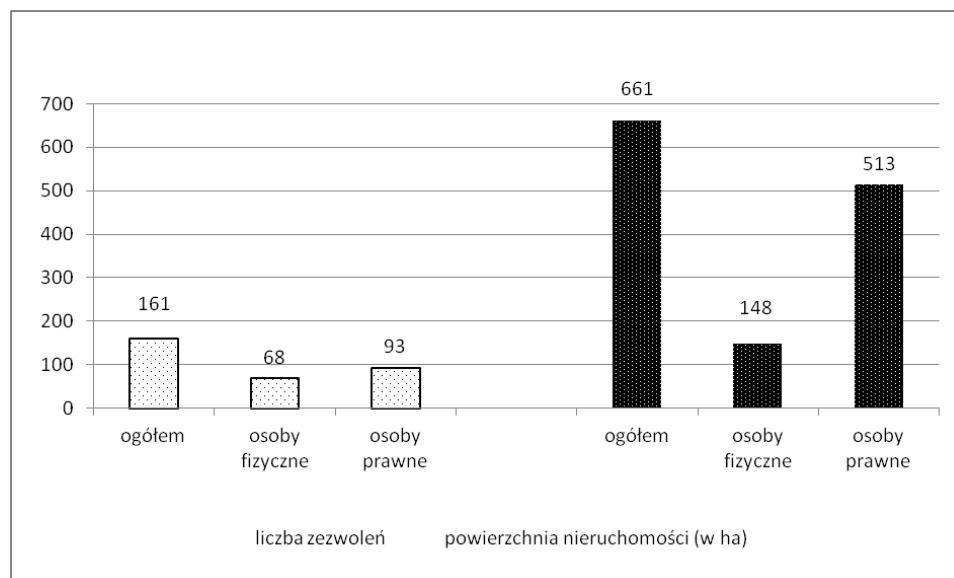
ni 661 ha, w tym 20 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 33 ha.

Spośród 161 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 68 (dotyczących powierzchni 148 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast 93 (obejmujących obszar 513 ha) osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością areálu na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne (tj. 78% całości), a obszarem, na którego zgodę na zakup otrzymały osoby fizyczne (22%). Dla porównania w 2012 roku areál ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 88% całej powierzchni na jaką udzielono zezwoleń ogółem, a w 2011 roku 83%.

W ramach 68 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 38 (obejmujące powierzchnię 133 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 93 zezwolenia (na 513 ha) jakie uzyskały osoby prawne w całości otrzymali przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Diagram 15.

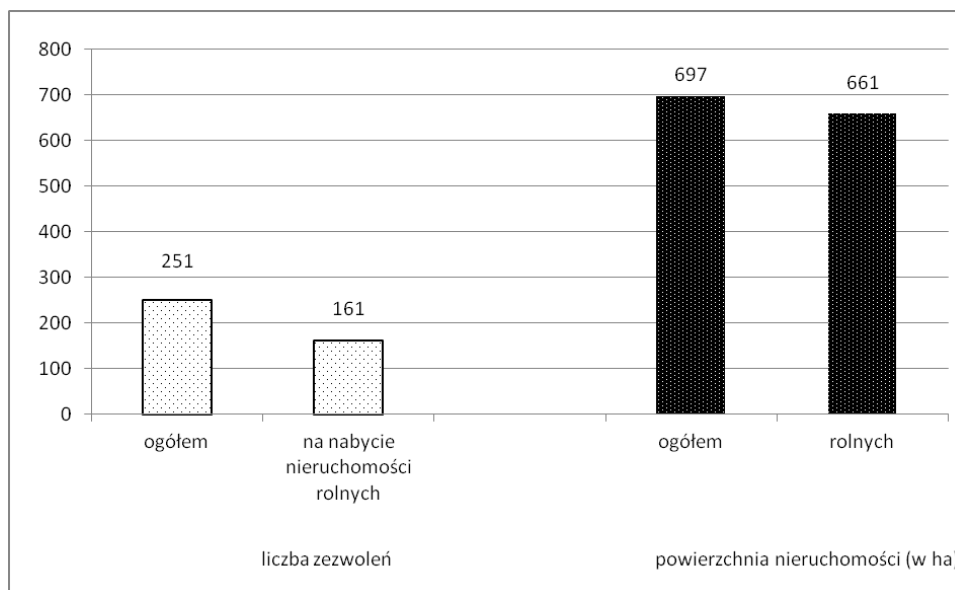
Zezwolenia udzielone w 2013 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSW

Diagram 16.

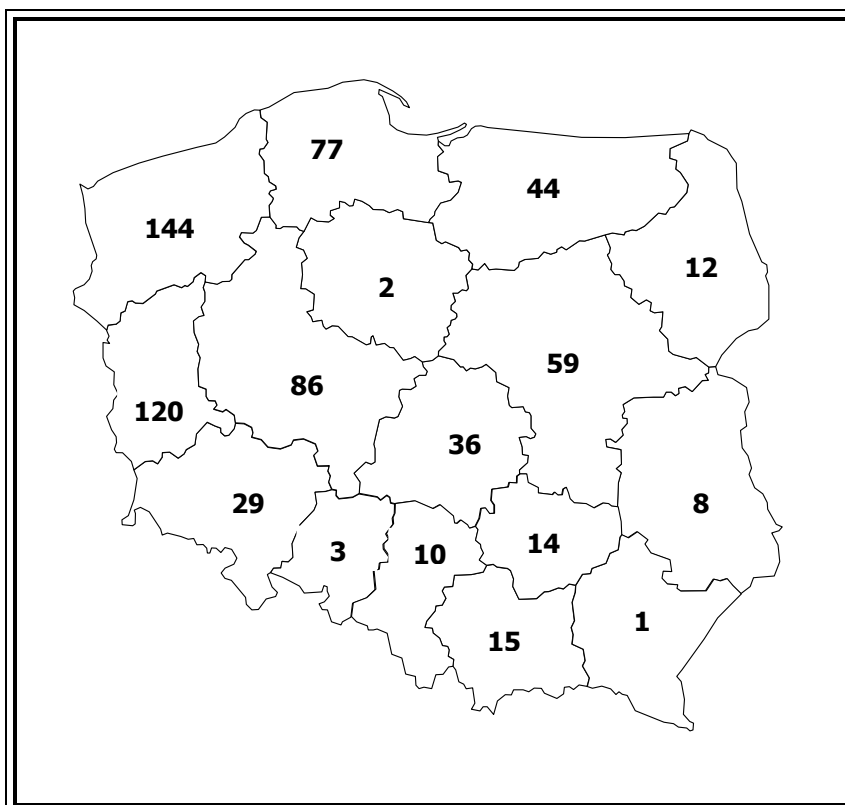
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2013 roku



Źródło: Dane MSW

Mapka 11.

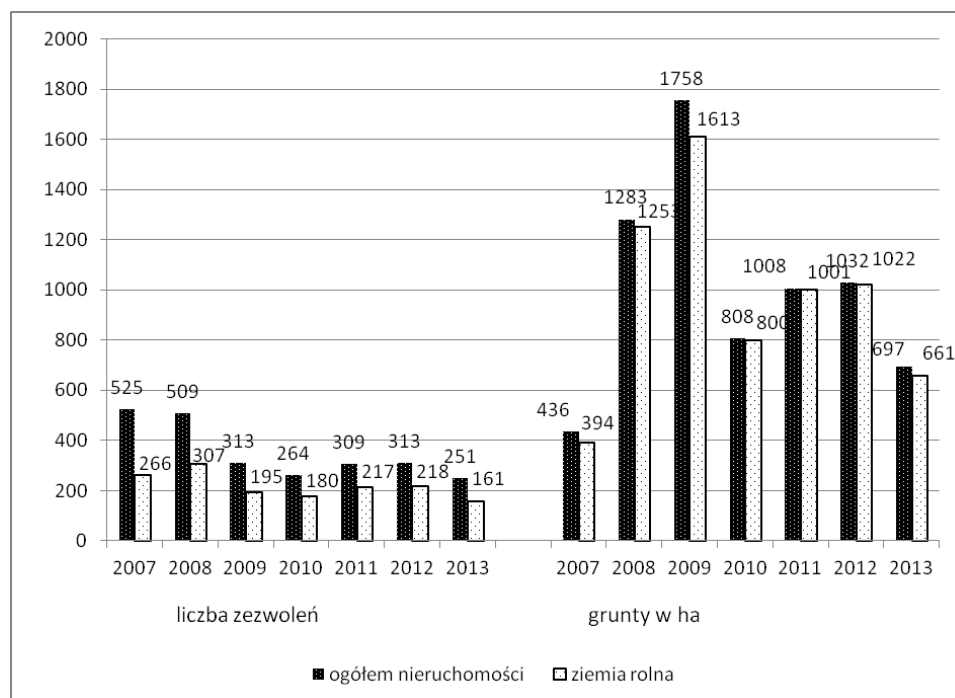
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2013 roku (w ha)



Źródło: Dane MSW

Diagram 17.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2007-2013



Źródło: Dane MSW

W 2013 roku największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia były położone na terenie następujących województw: zachodniopomorskiego (144 ha), lubuskiego (120 ha), wielkopolskiego (86 ha).

Dla porównania, w 2012 roku największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były rozmieszczone w województwach: dolnośląskim (222 ha), małopolskim (187 ha), pomorskim (127 ha), wielkopolskim (106 ha).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych w 2013 roku uzyskały osoby fizyczne i prawne pochodzące z: Niemiec (34 zezwolenia na 139 ha), Holandii (16 zezwoleń na 142 ha), Francji (15 zezwoleń na 143 ha), Ukrainy (13 zezwoleń na 8 ha), Danii (10 zezwoleń na 141 ha).

Tym samym nie zaszły istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się inwestorzy uzyskujący największą liczbę zezwoleń na nabycie zie-

mi rolniczej. W 2012 roku nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 51 zezwoleń na 134 ha, z Holandii 25 zezwoleń na 300 ha, z Ukrainy 25 zezwoleń na 12 ha, z Austrii 15 zezwoleń na 29 ha i z Francji 13 zezwoleń na 121 ha.

W 2013 roku liczba wydanych przez MSW zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była mniejsza niż w 2012 roku (161 w 2013 r., 218 w 2012 roku – spadek o 26%). Zmniejszyła się także powierzchnia związana z udzielonymi zezwoleniami (661 ha w 2013 r., 1021 ha w 2012 roku – spadek o 35%). Średnio na jedno zezwolenie w 2013 roku przypadało 4,1 ha, podczas gdy w 2012 roku było to 4,7 ha.

W 2013 roku udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości był podobny, jak w roku 2012 (64% w 2011 roku, 69% w 2012 roku). Udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem zezwoleń kształtował się w 2013 roku na poziomie 95% i był podobny jak w 2012 roku (99%).

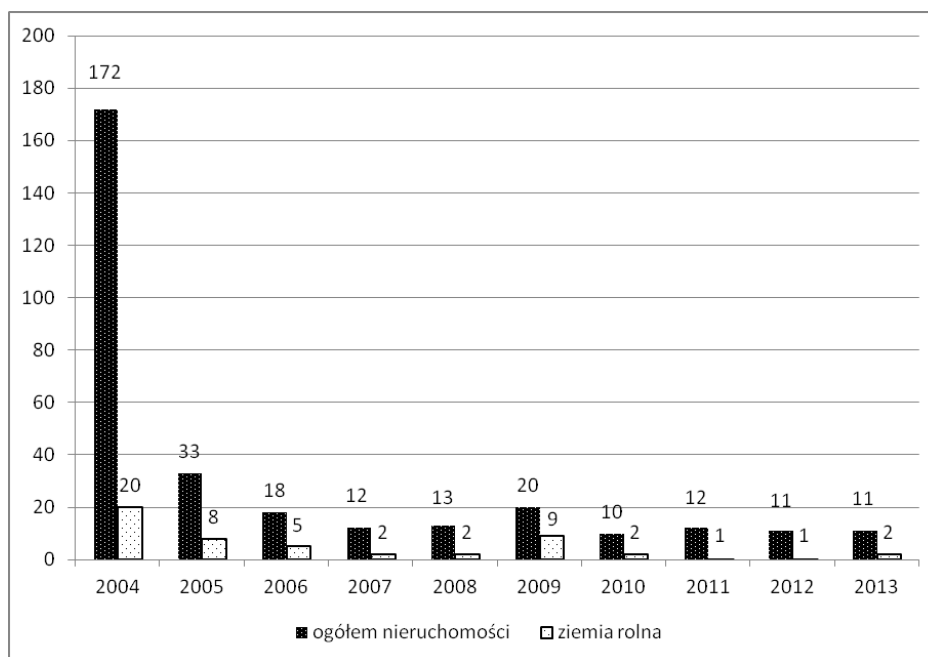
Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami ziemi rolniczej w Polsce lub nabyć prawo do jej użytkowania wieczystego nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również poprzez zakup lub przejęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2013 roku cudzoziemcy uzyskali 11 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o powierzchni 12,45 ha (w 2012 roku 11 zezwoleń na 23 ha). Spośród tych zezwoleń 2 dotyczyły nieruchomości rolnych o powierzchni 1 ha. Grunty te położone były na terenie województw mazowieckiego i małopolskiego. Zezwolenia dotyczyły nabycia łącznej powierzchni 1,14 ha przez obywateli Indii i Ukrainy.

Niewielkie powierzchnie związane z omawianymi zezwoleniami w dużym stopniu wynikają z faktu, że od 2004 roku

Diagram 18.

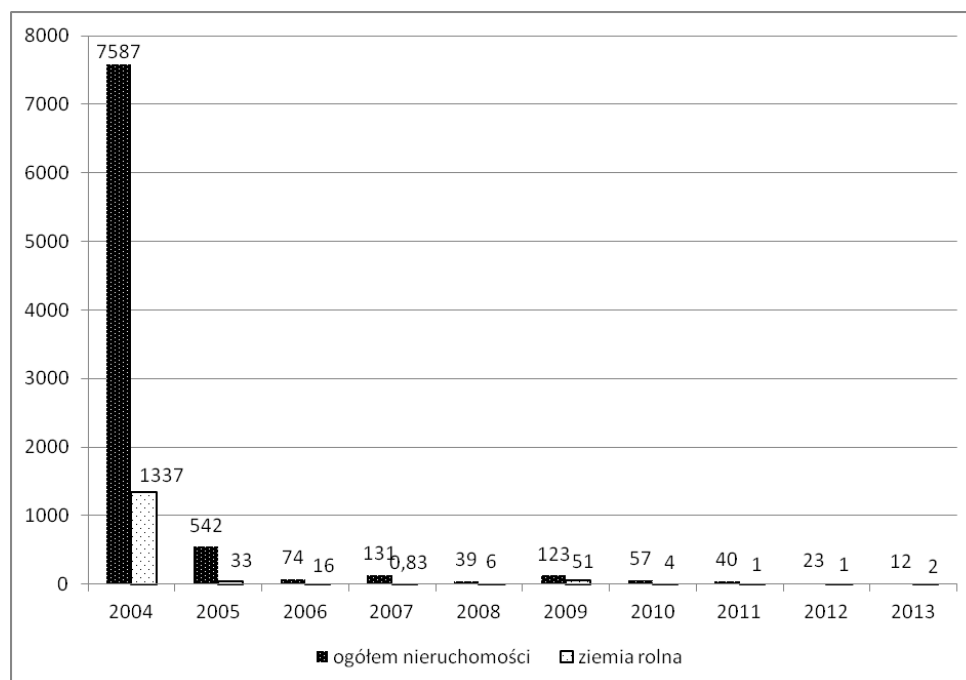
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe w latach 2004-2013)



Źródło: Dane MSW

Diagram 19.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2004-2013)



Źródło: Dane MSW

obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne, bez zezwolenia.

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

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

Z danych zgromadzonych w rejestrach nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców wynika, iż w 2013 roku dokonano wpisów, zgodnie z którymi cudzoziemcy, nabyli 4 327 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 2 941 ha. Na podstawie wymaganego zezwolenia cudzoziemcy nabyli 327 nieruchomości o powierzchni 522 ha, bez konieczności ubiegania się o zezwolenie 3 997 nieruchomości

o powierzchni 2 419 ha, 3 wpisy na łączną powierzchnię 0,45 ha dotyczyły nabycia za zezwoleniem przez przedstawicielstwa dyplomatyczne państw obcych w Polsce. Wielkości te były podobne, jak w roku 2012 (4 680 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3 437 ha).

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (469 ha), wielkopolskiego (403 ha), dolnośląskiego (366 ha), śląskiego (255 ha), łódzkiego (222 ha).

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele: Niemiec (136 ha), Wielkiej Brytanii (40 ha), Włoch (33 ha), Ukrainy (18 ha), Cypru (16 ha).

W przypadku osób prawnych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału: holenderskiego (754 ha), niemieckiego (566 ha), luksemburskiego (422 ha), cypryjskiego (194 ha), francuskiego (144 ha).

Spośród 4 327 nieruchomości gruntowych nabytych w 2013 roku przez cudzoziemców, 404 o powierzchni 573 ha

miało charakter rolny (19% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców w 2013 roku była mniejsza niż w roku 2012 (506 nieruchomości o powierzchni 408 ha).

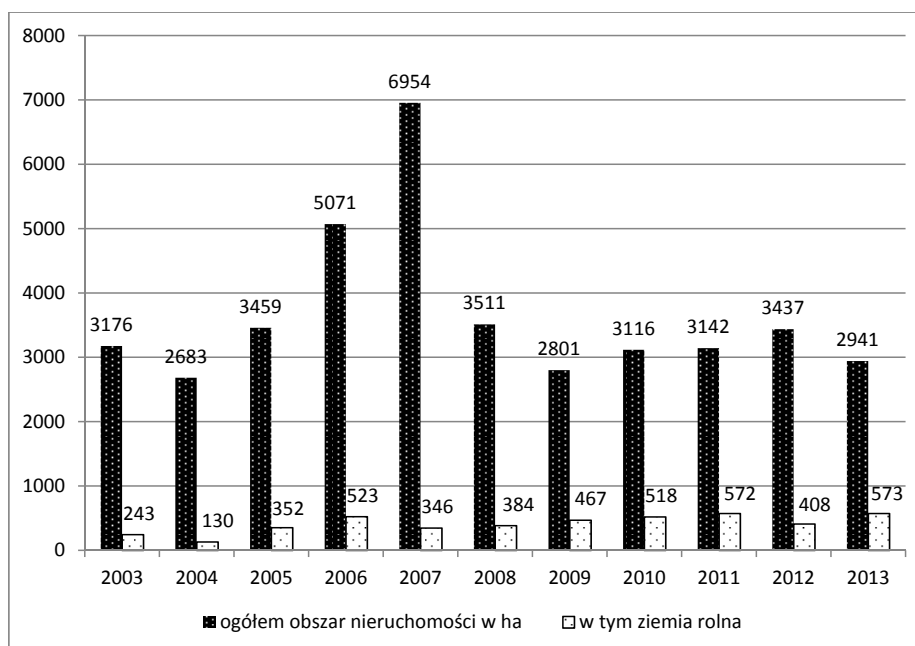
Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 209 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 500 ha (w 2012 roku 279 nieruchomości o powierzchni 328 ha). Osoby prawne nabyły 141 nieruchomości o powierzchni 445 ha, natomiast osoby fizyczne 68 nieruchomości o powierzchni 55 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2013 roku prawo własności lub użytkowania wieczystego 195 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 73 ha (w 2012 roku 227 nieruchomości o powierzchni 81 ha). Osoby prawne nabyły jedynie 0,08 ha.

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolnej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolnej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2013 roku 52% (dla porównania w 2012 roku było

Diagram 20.

Obszar ziemi rolnej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom (lata 2003-2013)



Źródło: Dane MSW

to 55 %). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2013 roku 87% arealu dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia. W 2012 roku udział ten wynosił 80%.

W 2013 roku zarejestrowano 160 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Obejmowały one powierzchnię 5 802 ha, czyli niemal 40% więcej, niż w 2012 roku, kiedy analogiczny obszar wynosił 4 188 ha (308 transakcji).

W wymienionych transakcjach uczestniczyli głównie przedstawiciele (osoby fizyczne i prawne) kapitału cy-

pryjskiego (33 wpisy), holenderskiego (16), niemieckiego (14), luksemburskiego (11) i amerykańskiego (7).

W 2013 roku transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi dotyczyły nieruchomości rolnych o powierzchni 4 878 ha. Były one realizowane głównie przez podmioty reprezentujące kapitał: holenderski (4 163 ha), niemiecki (398 ha), duński (144 ha), cypryjski (72 ha), brytyjski (70 ha).

W latach 1990-2013 ogółem wydano cudzoziemcom 24,5 tys. zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 51 tys. ha. W całym tym okresie cudzoziem-

cy nabyli stosunkowo największą powierzchnię ziemi rolnej w roku 2006 (523 ha), 2010 (518 ha), 2011 (572 ha) i 2013 (573 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2013 dotyczyły powierzchni 56,3 tys. ha.

Z danych zgromadzonych w rejestrach prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych od 1999 roku wynika, że do końca 2013 roku cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni niespełna 49 tys. ha, co stanowi niecałe 0,16% powierzchni całego kraju [24].

VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Podstawą analizy sytuacji dotyczącej obrotu gruntami rolnymi w wybranych państwach Unii Europejskiej w roku 2013 są dane z publikacji urzędów statystycznych, raportów ministerstw rolnictwa, instytucji i organizacji rolnych oraz agencji pośrednictwa w obrocie gruntami rolnymi w poszczególnych krajach. Szczegółowo została zaprezentowana zwłaszcza sytuacja w krajach wyznaczających główne trendy rozwoju rynków gruntów rolnych w Europie (Holandia, Irlandia, Wielka Brytania, Niemcy).

Holandia

W okresie obejmującym lata 2005-2013 średnia cena gruntu rolnego w Holandii wzrosła o 72%. Najbardziej znaczący wzrost ceny (o ponad 10,0 tys. euro/ha) zaznaczył się w latach 2007-2009 i od tego czasu średnia cena gruntu rolnego w Holandii zaczęła oscylować na poziomie około 50,0 tys. euro/ha. Ze średnią ceną gruntu rolnego wynoszącą w 2013 roku 52,1 tys. euro/ha Holandia umocniła swoją pozycję lidera na europejskim rynku

gruntów rolnych [11]. Średnio o 25% taniej sprzedawano grunty obciążone prawem dzierżawy.

Głównymi użytkownikami holenderskich gruntów rolnych są rolnicy specjalizujący się w chowie bydła oraz w polowych uprawach rolniczych. Ich gospodarstwa obejmują odpowiednio 58% i 25% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Wysoki poziom cen gruntów rolnych w Holandii, to rezultat ich niskiej podaży i niezwykle ostrej walki konkurencyjnej, ponieważ o grunty ubiegają się również sektory: budownictwa, infrastruktury i ochrony środowiska. O skali podaży gruntów rolnych decyduje corocznie areal gospodarstw, których użytkownicy kończą działalność gospodarczą. W latach 2000-2013 liczba holenderskich gospodarstw zmniejszyła się o 31%, przy spadku powierzchni użytków rolnych o 9,6% i wzroście średniej powierzchni gospodarstwa z 20 ha do 27 ha.

Irlandia

W końcu lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku ceny gruntów rolnych w Irlandii nie przekraczały granicy 10,0 tys.

euro/ha. W 2006 roku z powodu nagłego wzrostu popytu na grunty przeznaczone na cele budownictwa i inwestycje infrastrukturalne, ceny ziemi rolnej wahały się już w przedziale 55-65 tys. euro/ha. Wejście gospodarki kraju w fazę recesji w 2008 roku spowodowało spadek popytu na grunty rolne. W efekcie ich średnia cena w 2010 roku spadła poniżej 24,0 tys. euro/ha. Według badań agencji handlu nieruchomościami GanlyWalters, w których wykorzystano również dane z analiz sprzedaży gruntów rolnych zamieszczone w irlandzkich czasopismach rolniczych The Irish Farmers Journal i The Farming Independent, średnia cena gruntu rolnego w Irlandii w roku 2013 wyniosła 25,9 tys. euro/ha i była tylko o 0,8% niższa od ceny z roku 2012. Ogółem do sprzedaży zaoferowano grunty rolne o powierzchni 17,4 tys. ha, z czego sprzedano 5,4 tys. ha. W porównaniu z rokiem 2012 liczba transakcji sprzedaży wzrosła o 13%, a powierzchnia sprzedanych gruntów o 5% [7]. Irlandia należy do grupy państw UE o zmniejszającej się skali obrotu gruntami rolnymi. W latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku na rynek nieruchomości rolnych w tym kraju trafiało corocznie oko-

Tabela 21.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w latach 2008-2013 w euro/ha

Kraj	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Belgia	29 824	25 000	23 700	29 400	28 300	28 300
Bułgaria	1 560	1 518	1 600	2 096	2 812	3 037
Czechy	2 340	2 520	3 000	3 500	3 630	4 600
Dania	26 440	26 850	23 320	23 350	21 880	22 240
Estonia	928	980	870	1 600	1 390	1 934
Finlandia	6 250	6 000	7 840	7 640	7 500	8 100
Francja	5 170	5 090	5 230	5 430	5 420	5 750
Hiszpania	10 974	11 000	10 465	10 003	9 705	9 663
Holandia	40 196	47 000	48 000	48 328	49 000	52 100
Irlandia	39 191	27 990	23 930	24 850	26 138	25 926
Litwa	1 000	1 025	1 150	1 480	1 650	2 390
Łotwa	1 374	900	1 430	1 650	1 100	1 232
Niemcy ogółem	9 955	10 908	11 854	13 493	14 424	16 381
Niemcy – stare landy	17 175	17 960	18 719	20 503	22 267	25 189
Niemcy – nowe landy (b. NRD)	4 973	5 943	7 405	8 838	9 593	10 510
Rumunia	1 300	2 000	2 300	2 500	2 500	3 100
Słowacja	1 328	1 350	1 210	1 300	3 700	3 700
Szwecja	4 360	4 320	4 415	5 590	5 370	5 370
Węgry	2 500	1 639	2 090	2 250	2 320	2 550
Włochy	16 210	18 000	18 500	19 400	19 380	19 300
Wielka Brytania	14 413	15 394	16 740	17 204	18 440	19 057
Polska rynek prywatny	4 379	3 945	4 515	4 855	6 080	6 275
Polska rynek z udziałem ANR	3 566	3 451	3 825	4 166	4 609	5 197

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT, danych urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa, instytucji i agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami w analizowanych krajach.

to 30 tys. ha gruntów rolnych, a obecnie jest to poniżej 10 tys. ha. Za główne powody spadku wolumenu obrotu gruntami uznawane jest powiązanie płatności bezpośrednich z powierzchnią użytkowanych gruntów rolnych oraz z niespotykaną w innych kontynentalnych państwach Europy powszechnością krótkoterminowych dzierżaw gruntów. Takie dzierżawy nie składają osób kończących działalność gospodarczą w rolnictwie do pozbywania się posiadanych gruntów.

Francja

Po dwóch latach stagnacji średnia cena gruntu rolnego we Francji osiągnęła w roku 2013 poziom 5,7 tys. euro/ha (o 6,1% więcej niż w 2012 r.). Najwyższe ceny osiągały grunty orne (średnio 6,7 tys. euro/ha), najniższe zaś grunty z przewagą trwałych użytków zielonych wykorzystywane do prowadzenia wypasowe-

go chowu bydła (średnio 4,4 tys. euro/ha). Kształtowanie się takich relacji cen prowadzi do coraz powszechniejszej konwersji użytków zielonych na grunty orne.

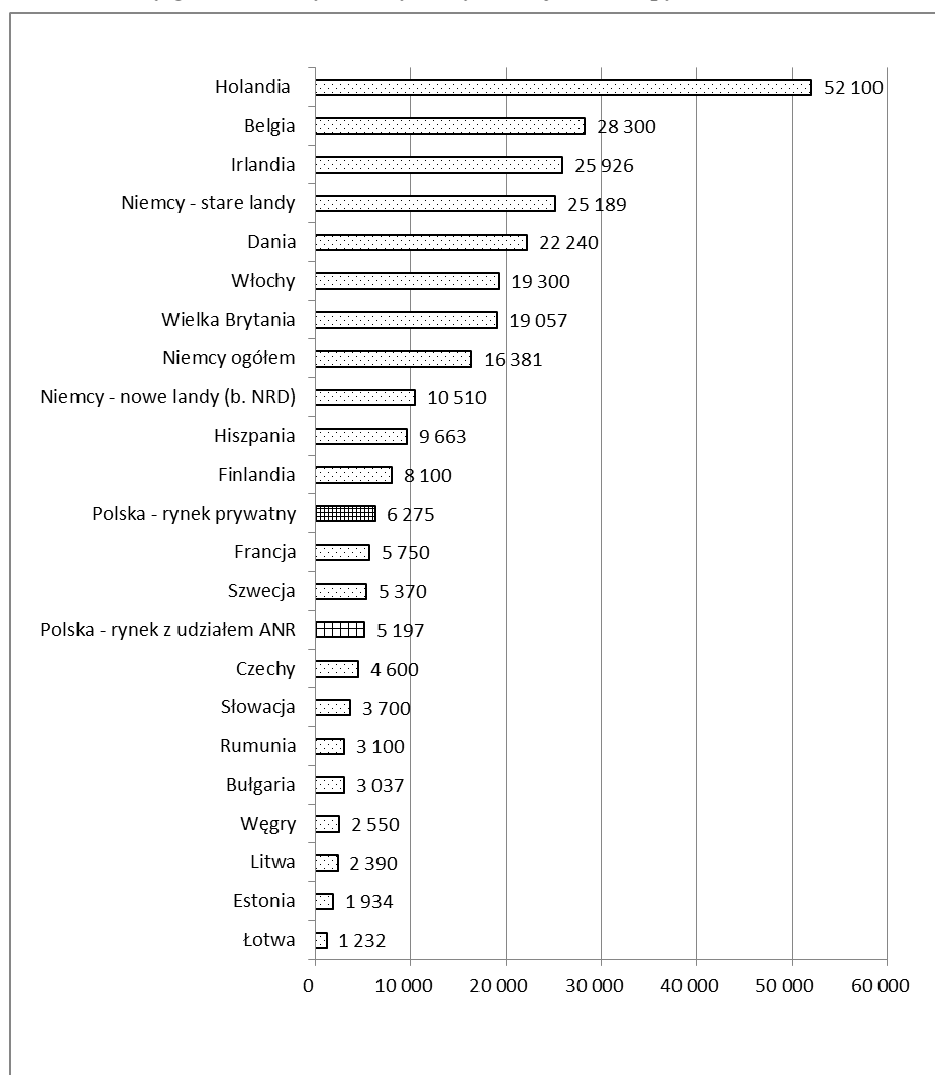
Średnia cena sprzedaży gruntów dzierżawionych wyniosła 4,2 tys. euro/ha (o 4,4% więcej niż w 2012 roku). W porównaniu do roku 2012 liczba transakcji sprzedaży na rynku gruntów nieobciążonych prawem dzierżawy wzrosła o 1,8% natomiast areał i wartość sprzedaży tych gruntów odpowiednio o 5,6% i 6%. W transakcjach sprzedaży gruntów dzierżawionych nastąpił wzrost liczby transakcji o 3,9%, a areału sprzedanych gruntów i wartości transakcji odpowiednio o 7,7% i 7,3%. Dowodzi to wzmocnienia obserwowanego od kilku lat trendu wzrostowego sprzedaży dzierżawionych gruntów rolnych w porównaniu do powierzchni i wartości sprzedaży gruntów nieobciążonych prawem dzier-

żawy. Według analityków francuskiego rynku gruntów rolnych powrót tendencji wzrostu cen gruntów spowodowany jest przez presję finansową na powiększanie skali produkcji rolnej. Jednocześnie na rynek gruntów rolnych zaczynają trafiać coraz częściej krajowi i zagraniczni inwestorzy korporacyjni nabywający akcje spółek posiadających grunty rolne. Tę grupę nabywców skłania do zakupów niskie oprocentowanie kredytów i chęć zdywersyfikowania ich portfeli inwestycyjnych.

Ogółem w 2013 roku we Francji sprzedano 316 tys. ha gruntów rolnych, tj. o 3% mniej niż w roku 2012. Nie oznacza to jednak kurczenia się rynku gruntów rolnych, ponieważ określenie rzeczywistej skali obrotu gruntami rolnymi nie było dotychczas w pełni możliwe z uwagi na niekontrolowany obrót akcjami i udziałami spółek użytkujących

Diagram 21.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w 2013 roku w euro/ha



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT, danych urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa, instytucji i agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami w analizowanych krajach.

grunty rolne. Celem ograniczenia takich praktyk w 2014 roku zakończona została procedura uchwalenia ustawy o przyszłości rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego. Przepisy ustawy przewidują wprowadzenie kary pieniężnej (w wysokości 2% wartości transakcji) w razie braku zgłoszenia wobec lokalnej SAFER zbycia akcji lub udziałów spółek posiadających nieruchomości rolne. Ponadto ustawa rozszerzyła prawo pierwokupu SAFER na zbycie prawa użytkownika wieczystego i sprzedaży całości akcji/udziałów spółki posiadającej nieruchomości rolne [12]. Od wielu już lat SAFER zwracają również uwagę opinii publicznej na wzrastający areał gruntów rolnych nabywanych na cele niezwiązane z pro-

dukcją rolną i produkcją surowców nie-służących wytwarzaniu artykułów żywnościowych. W opinii ekspertów SAFER może to w przyszłości zagrozić bezpieczeństwu żywnościowemu Francji [18].

Wielka Brytania

Według ocen wiodących brytyjskich agencji handlu nieruchomościami rolnymi średnia cena gruntu rolnego w Wielkiej Brytanii wyniosła 19,1 tys. euro/ha, przekraczając poziom roku 2012 o 3,3%. Ogółem na przetargach publicznych zaoferowano do sprzedaży 58 tys. ha, to jest o 7% więcej niż w roku 2012, ale mniej o 18% niż w roku 2005 i aż o 50% mniej niż

w roku 2000. Podobnie jak w latach poprzednich największym popytem cieszyły się grunty orne o najwyższych klasach jakości. Nie wzrosły ceny gruntów w przypadku sprzedawania w całości gospodarstw wyspecjalizowanych w prowadzeniu produkcji zwierzęcej oraz gospodarstw, w których znaczący udział w wartości sprzedawanej nieruchomości miały budynki mieszkalne. Powierzchnia gruntów rolnych oferowana do sprzedaży w pierwszym półroczu 2014 roku wyniosła 33 tys. ha (o 1% więcej niż w pierwszym półroczu roku 2013). Według prognoz analityków rynku nieruchomości rolnych w perspektywie najbliższych 5 lat przy utrzymaniu się obecnej podaży grun-

tów o dobrej lokalizacji i jakości ceny gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii będą rosnać w tempie do 6% rocznie.

Niemcy

W 2013 roku średnia cena gruntu rolnego w Niemczech wyniosła 16,4 tys. euro/ha (o 13,6% więcej niż w roku 2012). W krajach związkowych (landach) zachodnich (Badenia-Wirtembergia, Bawaria, Hesja, Dolna Saksonia, Nadrenia Północna-Westfalia, Nadrenia-Palatynat, Szlezwik-Holsztyn, Kraj Saary) cena osiągnęła poziom 25,2 tys. euro/ha (o 13,1% więcej niż w roku 2012). W landach wschodnich (Brandenburgia, Meklemburgia-Pomorze Przednie, Saksonia, Saksonia-Anhalt, Turyngia) wyniosła 10,5 tys. euro/ha (o 9,6% więcej niż w roku 2012).

Ogółem w 2013 roku zmieniło właścicieli 101,6 tys. ha gruntów rolnych (4,6% mniej niż w 2012 r.), w tym na terenie landów zachodnich 40,7 tys. ha, a w landach wschodnich 60,9 tys. ha [14]. Zawarto 45 tys. transakcji sprzedaży (o 0,3 tys. mniej niż w 2012 roku), z tego 30,3 tys. w zachodnich i 14,7 tys. we wschodnich landach. Powierzchnia gruntu przypadająca na jedną transakcję wyniosła średnio 1,34 ha w landach zachodnich i 4,20 ha w landach wschodnich. W landach zachodnich tradycyjnie najwyższą średnią cenę uzyskiwała ziemia w Bawarii (39,8 tys. euro/ha) i Nadrenii Północnej – Westfalii (34,0 tys. euro/ha), najniższą w Kraju Saary (9,8 tys. euro/ha) i Palatynacie Nadrenii (11,7 tys. euro/ha). W landach wschodnich najdrożej sprzedawany był grunt w Meklemburgii – Pomorzu Przednim (14,3 tys. euro/ha) i Saksonii – Anhalt (11,2 tys. euro/ha), najtańszej w Turyngii (8,2 tys. euro/ha) i Brandenburgii (8,5 tys. euro/ha).

W latach 2007-2013 średnia cena gruntu rolnego w Niemczech wzrosła o 78%, w tym w landach zachodnich o 53,7%, a w landach wschodnich o 154,2%. Świadczy to o postępującym procesie wyrównywania poziomu cen gruntów rolnych między zachodnimi i wschodnimi landami Niemiec. O ile

bowiem w roku 2007 średnia cena gruntu rolnego w landach wschodnich stanowiła 25% średniej ceny gruntu w landach zachodnich, to w roku 2013 było to już 42%.

Na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia w Niemczech przystąpiono do prywatyzacji publicznego sektora rolnictwa. Prywatyzacja objęła wschodnie landy Niemiec, gdzie państwowe mienie rolne powstało głównie w wyniku likwidacji dużych, prywatnych majątków ziemskich w drodze reformy rolnej przeprowadzonej w latach 1945-1949. Od roku 1992 prywatyzacja państwowych gruntów rolnych i leśnych prowadzona jest przez nadzorowaną przez federalne ministerstwo finansów spółkę użytkowania i zarządu gruntami (BVVG). W okresie od 1 lipca 1996 roku do końca 2009 roku obok sprzedaży wolnorynkowej BVVG sprzedawała grunty z zastosowaniem 35% obniżki ceny rynkowej na mocy uchwalonej w 1994 roku ustawy o rekompensatach i odszkodowaniach (EALG). Do nabywania gruntów w ramach EALG uprawnieni byli właściciele nieruchomości, którzy zostali wyłączeni w wyniku reformy rolnej oraz dzierżawcy, którzy zawarli z BVVG długoterminowe umowy dzierżawy. Dzierżawcy mogli zakupić po obniżonej cenie do 200 ha dzierżawionego gruntu stanowiącego nie więcej niż 50% powierzchni gruntu posiadanego przez dzierżawcę po przeprowadzeniu transakcji zakupu gruntu.

Po zakończeniu sprzedaży gruntów po cenach obniżonych, uchwalona została nowelizacja przepisów EALG. Zgodnie z jej zapisem od 2010 roku byli właściciele, których uprawnione roszczenia nie zostały wcześniej zaspokojone, mogli zakupić grunt według cen regionalnych, opublikowanych w federalnym dzienniku ustaw w dniu 21 lipca 2004 roku. W indywidualnych przypadkach za cenę „godziwą” uznawana jest również wolnorynkowa cena gruntu z dnia 1 stycznia 2004 roku. Zgłaszający roszczenia mogą również zdecydować się na opcję nabycia gruntu według cen aktualnych (wyższych niż w roku 2004), zyskując w zamian możliwość dokupienia

dodatkowej powierzchni gruntu. W wyniku uzgodnień między rządem federalnym a władzami landów ustalono także, że od 1 stycznia 2010 roku dzierżawcy, którzy mają umowy dzierżawy zawarte z BVVG na okres co najmniej 6 lat, mogą nabywać grunty od BVVG bez przetargu w ramach tzw. zakupu bezpośredniego. Maksymalny obszar zakupu dzierżawionego gruntu nie może jednak przekroczyć 450 ha (w landzie Saksonia-Anhalt 100 ha) oraz ustalonych limitów udziału gruntu własnego w całkowitej powierzchni użytków rolnych gospodarstwa. Z wymienionych przepisów wyłączone gospodarstwa ekologiczne, prowadzące pracochłonne kierunki produkcji (ogrodnictwo) oraz gospodarstwa z wysoką obsadą zwierząt (powyżej 0,5 sztuki dużej/ha średnio w roku). W zamian użytkownicy takich gospodarstw uzyskali prawo uczestnictwa w przetargach ograniczonych na zakup wydzielonej powierzchni państwowych gruntów rolnych.

W roku 2013 BVVG sprzedała ogółem 36,1 tys. ha gruntów rolnych, z tego 15,8 tys. ha według przepisów znowelizowanej EALG. Średnia cena gruntu sprzedanego przez BVVG wyniosła 15,4 tys. euro/ha (o 12% więcej niż w roku 2012). Na koniec 2013 roku w zasobie BVVG pozostało 225 tys. ha gruntów rolnych, z których 220 tys. ha to grunty w dzierżawie. Wysokość czynszu dla trwających umów dzierżawy wyniosła 311 euro/ha (o 10% więcej niż w 2012 roku), a dla umów zawartych w 2013 roku 389 euro/ha (o 12% więcej niż w 2012 roku).

W roku 2013 Niemcy osiągnęły najwyższy wskaźnik wzrostu średniej ceny gruntu rolnego na przestrzeni ostatnich 7 lat. Od 2010 roku średnia cena gruntów rolnych na zachodzie Niemiec zaczęła corocznie przyrastać o około 2,0 tys. euro/ha, a w roku 2011 przekroczyła po raz pierwszy poziom 20,0 tys. euro/ha. W nowych landach Niemiec począwszy od roku 2008 roczne przyrosty średniej ceny zaczęły osiągać wartości około 1,0 tys. euro/ha, a w roku 2013 średnia cena sprzedanego gruntu rolnego w tych landach przekroczyła po raz pierwszy wartość 10,0 tys. euro/ha.

Niemieckie media publikują wypowiedzi rolników, przedstawicieli administracji państwowej i analityków rynku gruntów rolnych oceniających szybkie tempo wzrostu cen gruntów rolnych w tym kraju. W opinii działaczy związku rolników w landzie Brandenburgia powodem nadmiernego wzrostu cen jest system sprzedaży części gruntów państwowych przez BVVG, gdzie nabywcą gruntu zostaje uczestnik publicznego otwartego przetargu oferujący najwyższą cenę. Nabywcami takich drogich gruntów zostają niekiedy firmy spoza rolnictwa oraz fundusze inwestycyjne, które wydzierzawiają je po wysokich stawkach czynszu. Średnia cena czynszu dzierżawnego za grunty orne w Niemczech (stare landy) w latach 2005-2013 wzrosła ze 197 euro/ha do 277 euro/ha, a za użytki zielone ze 121 euro/ha do 153 euro/ha. Przedstawiciele związków rolników uważają, że priorytetem w sprzedaży państwowych gruntów w drodze publicznych przetargów nie powinno być zapewnienie wpływów finansowych do budżetu federalnego, lecz poprawa struktury funkcjonujących gospodarstw rolnych. W opinii niektórych aktywnych rolników czynnikiem sprzyjającym nabywaniu i koncentracji gruntów przez dużych inwestorów jest system dopłat bezpośrednich, uzależnionych od powierzchni użytkowanych gruntów oraz rosnąca powierzchnia gruntów przeznaczanych pod uprawy energetyczne. Od kilku lat niektórzy z niemieckich polityków wnioskuje o wprowadzenie dalszych ograniczeń administracyjnych w dostępie do rynku gruntów rolnych przez nabywców spoza rolnictwa, co ma doprowadzić do zahamowania wzrostu cen gruntów. Wszyscy uczestnicy rynku gruntów rolnych akceptują zarazem fakt nieuchronności wzrostu cen gruntów rolnych napędzanego siłami rynkowymi.

Belgia i Dania

Belgijskie ustawodawstwo nie zawiera istotnych ograniczeń w nabywaniu gruntów rolnych przez osoby fizyczne i prawne z państw UE oraz krajów trzecich. Z tego powodu, jak również z powodu wysokich cen nieruchomości rolnych oscylujących wokół 30,0 tys. euro/

ha, powszechne stały się praktyki wykupywania gruntów przez przedsiębiorców i osoby zatrudnione w zawodach pozarolniczych. Nabywcy takich gruntów wydzierzawiają je aktywnym rolnikom według rażąco wysokich stawek czynszu, co może doprowadzić do zmian w przepisach o obrocie gruntami rolnymi. Konieczność uchwalenia takich przepisów postulował ostatnio minister rolnictwa prowincji Walonia, który stwierdził, że wzorem innych państw UE w Walonii należy utworzyć bank ziemi skupujący grunty rolne celem ich odsprzedaży aktywnym rolnikom. Według ministra istnieje również potrzeba administracyjnej interwencji w relacje między właścicielami a dzierżawcami gruntów rolnych [13].

Z analizy ilości i wartości transakcji sprzedaży gruntów rolnych w Danii wynika, że średnia wolnorynkowa cena gruntu rolnego w tym kraju w 2013 roku wyniosła 22,2 tys. euro/ha, a w transakcji w ramach obrotu rodzinnego 19,2 tys. euro/ha [21]. W latach 2008-2012 po ograniczeniu kredytowania przez banki zakupów gruntów rolnych, zapoczątkowanego kryzysem na rynku nieruchomości rolnych, ceny gruntów rolnych w Danii spadły o blisko 20%, a gruntów z zabudowaniami o 40%. Obecne ceny nieruchomości rolnych wykazują oznaki stabilizacji z niewielką tendencją wzrostu w niektórych regionach kraju. Największym zainteresowaniem cieszą się duże arealty gruntów niezabudowanych. Nabyciem relatywnie tańszych gruntów zaczęli się interesować rolnicy z Niemiec i Holandii oraz posiadający stosowne kwalifikacje nabywcy krajowi, dla których jest to dogodny moment rozpoczęcia rolniczej działalności gospodarczej.

Włochy i Hiszpania

Według danych raportu Narodowego Instytutu Ekonomiki Rolnictwa (INEA) średnia cena gruntu rolnego we Włoszech wyniosła w 2013 roku 19,3 tys. euro/ha i tym samym nie różniła się istotnie od poziomu ceny z 2012 roku (spadek o 0,4%). Po raz drugi z rzędu spadły ceny gruntów w 11 z 20 regionów Włoch. Podobnie jak na rynku nieruchomości na

obszarach zurbanizowanych, od trzech lat na włoskim rynku nieruchomości rolnych panuje zastój. Jest on zarówno rezultatem spadku popytu na grunty rolne, jak i wynika z oczekiwań potencjalnych sprzedawców nieruchomości na powrót tendencji wzrostu cen gruntów. Porównanie liczby obecnych transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych do ich maksymalnego stanu odnotowanego w 2004 roku wykazuje spadek o 42%. Na północy kraju liczba transakcji spadła o 35%, a na południu prawie o 50%. Istotnym czynnikiem ograniczającym popyt na grunty są trudności z pozyskaniem kredytu na zakup nieruchomości [16].

Średnia cena gruntu rolnego w Hiszpanii w roku 2013 wyniosła 9,7 tys. euro/ha (o 0,4% mniej niż w roku 2012). W trzydziestoleciu 1983-2013 spadki średniej ceny gruntu rolnego w Hiszpanii wystąpiły tylko w latach 1990-1993 oraz 2008-2013 [10]. Analitycy hiszpańskiego rynku nieruchomości rolnych wskazują, że obecnie spadki cen gruntów to „efekt odreagowania” ich wzrostów z okresu lat 1993-2007, gdzie znaczne powierzchnie gruntów rolnych ulegały przekwalifikowaniu na obszary zurbanizowane. Na spadek cen ma również wpływ obecne ograniczenie inwestycji w rolnictwie, które doprowadziło do spadku powierzchni, a co za tym idzie wolumenu transakcji sprzedaży relatywnie droższych gruntów nawadnianych.

Szwecja i Finlandia

Średnia cena gruntów rolnych w Szwecji wyniosła 5,4 tys. euro/ha i tym samym utrzymała się na poziomie roku 2012. Stabilizacja ceny to efekt wzrostu (o nieco ponad 10%) cen gruntów dobrej jakości i równoważnego spadku wartości sprzedanych gruntów o niskiej wartości bonitacyjnej. Te ostatnie cieszyły się popytem zwłaszcza w sytuacji, gdy w skład gospodarstwa wchodziły również tereny leśne z budynkami gospodarczymi. Z racji położenia geograficznego i warunków klimatyczno-glebowych Szwecja jest państwem UE o najbardziej zróżnicowanych cenach gruntów rolnych, bowiem cena jednego hektara gruntu rolnego na po-

łudniu kraju stanowi równowartość około 20 ha zakupionych na północy Szwecji. Według analityków firmy LRF Konsult w szwedzkim rolnictwie dominują obecnie transakcje kupna nieruchomości rolnych przez sąsiadów zbywających nieruchomość. Przy tego rodzaju transakcjach, gdzie nabywcami gruntów są rolnicy powiększający swoje gospodarstwa, ceny sprzedawanych gruntów są nawet o 100% wyższe niż ceny zakupu gruntów położonych w oddaleniu od gospodarstwa ich nabywcy [3].

W roku 2013 po dwóch latach spadku średnia cena gruntów rolnych w Finlandii wyniosła 8,1 tys. euro/ha, co oznacza wzrost w porównaniu do 2012 roku o 8% [17]. Według raportu zespołu ekonomistów z centrum badań fińskiego ministerstwa rolnictwa (MTT Agrifood Research Finland) do 2020 roku należy spodziewać się dalszego wzrostu popytu na grunty rolne, a tym samym wzrostu ich cen [5]. W Finlandii prognozuje się, że obserwowana od 10 lat ujemna efektywność nakładów inwestycyjnych w małych gospodarstwach rolnych doprowadzi do ubytku liczby gospodarstw z obecnych 57 tys. do 48 tys. w 2020 roku. Jednocześnie następować będzie dalszy wzrost powierzchni użytków rolnych w dużych gospodarstwach specjalizujących się w produkcji roślinnej.

Bułgaria

W roku 2013 średnia cena gruntów rolnych w Bułgarii wyniosła 3,0 tys. euro/ha (o 8% więcej niż w roku 2012). W okresie lat 2010-2013 średnia cena gruntu rolnego w Bułgarii wzrosła o 190%, ale w roku 2013 sprzedano tylko 42 tys. ha, podczas gdy w latach 2007-2012 powierzchnia sprzedaży wynosiła corocznie ponad 100 tys. ha [2]. Powodem ograniczenia sprzedaży było oczekiwanie na spodziewaną wyższą cenę ziemi związaną z przypadającym na dzień 1 stycznia 2014 roku zakończeniem okresu przejściowego zakupu ziemi przez cudzoziemców, jak i niepewność co do przyszłych uregulowań zapowiadanej zmiany przepisów o nabywaniu gruntów rolnych. W efekcie tych czynników w ciągu pierw-

szych pięciu miesięcy roku 2014 średnia cena na rynku małych działek wyniosła 3,6 tys. euro/ha, natomiast na rynku skomasowanych nieruchomości rolnych 5,9 tys. euro/ha. Parlament Bułgarii uchwalił zmiany w przepisach ustawy o własności i użytkowaniu gruntów rolnych, której znowelizowane przepisy weszły w życie z dniem 10 kwietnia 2014 roku. Uchwalenie nowych przepisów poprzedziła uchwała parlamentu o przedłużeniu do roku 2020 ograniczeń w posiadaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. Podjęta uchwała nie weszła w życie gdyż została uchylona orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego Republiki Bułgarii.

Według znowelizowanych przepisów prawo nabywania i posiadania gruntów rolnych w Bułgarii mają obywatele i osoby prawne z państw EOG oraz innych państw, będących stronami stosownych umów zawartych z UE oraz z rządem Bułgarii. Grunty rolne mogą nabywać i posiadać wyłącznie osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania, a osoby prawne siedzibę na terytorium Bułgarii przez okres co najmniej pięciu lat. Dopuszcza się również prawo nabycia i posiadania gruntów rolnych przez osobę prawną zarejestrowaną w Bułgarii przez okres krótszy niż 5 lat, jeśli jej partnerzy, członkowie stowarzyszeni, członkowie zarządu lub założyciele mają miejsce zamieszkania w Bułgarii przez okres nie krótszy niż 5 lat. Warunkiem zawarcia umowy na zakup nieruchomości rolnej przez osobę prawną jest notarialne przedłożenie dokumentów o pochodzeniu środków na zakup nieruchomości. Ustawa wyklucza z prawa nabywania i posiadania gruntów rolnych te osoby prawne, których partnerami lub udziałowcami są bezpośrednio lub pośrednio spółki zarejestrowane w krajach o preferencyjnych systemach opodatkowania (rajach podatkowych).

Czechy i Słowacja

Z informacji agencji handlu nieruchomościami rolnymi w Czechach wynika, że rynkowa cena gruntu rolnego oscylowała w 2013 roku w granicach od 3,0-8,0 tys.

euro/ha (średnio 4,6 tys. euro/ha) [25]. Ogółem w 2013 roku zmieniło właściciela 103 tys. ha gruntów rolnych, to jest o 8% mniej niż w roku 2012. Największym popytem cieszyły się grunty skomasowane, jednak transakcje sprzedaży takich gruntów należały do rzadkości z uwagi na to, że rezultatem przywrócenia praw własności do gruntów rolnych w Czechach jest rozdrobnienie tytułów do własności gruntów. Właściciele małych działek ziemi z reguły nie wydzielają ich ze zwartej rozłogu pól użytkowanych uprzednio głównie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Ponad 80% gruntów rolnych w Czechach to grunty włączone w duże kompleksy pól, które są dzierżawione od wielu ich współwłaścicieli wykazujących „niski poziom więzi emocjonalnych z pozyskanymi gruntami”.

Według ocen czeskich analityków rynku gruntów rolnych średnia cena gruntów rolnych, z uwagi na ich niską podaż, wzrastać będzie w najbliższych latach od 10% do 20% rocznie. Taki szacunek jest zgodny z przewidywaniami władz, gdyż z dniem 1 stycznia 2014 roku weszły w życie nowe przepisy, które ustaliły wyższe o 15% urzędowe stawki wyceny gruntów stosowane między innymi do ustalania wymiaru podatku gruntowego, wyłączeń na cele publiczne i komasacji gruntów. Według czeskiego ministerstwa rolnictwa zakończenie okresu przejściowego nie spowodowało nadmiernego wykupu gruntów przez obcokrajowców. Z danych resortowego Instytutu Informacji Rolniczej i Ekonomicznej wynika, że obcokrajowcy posiadają na własność 29 tys. ha czeskich gruntów rolnych, natomiast firmy zagraniczne i czeskie spółki z udziałem kapitału zagranicznego użytkują łącznie około 200 tys. ha, tj. 4,7% ogółu takich gruntów.

W 2013 roku na Słowacji średnia wolnorynkowa cena gruntów rolnych w tym kraju utrzymywała się na poziomie roku 2012 i wynosiła 3,7 tys. euro/ha [6]. Grunty orne najwyższej jakości sprzedawane były po cenie dochodzącej do 6,0 tys. euro/ha, natomiast urzędowa cena gruntu oscylowała w granicach od 1,4 tys. euro/ha

do 4,0 tys. euro/ha. W 2013 roku na Słowacji kontynuowany był proces przywracania praw własności do gruntów rolnych, przy czym 492 tys. ha czyli 20,5% ogółu użytków rolnych stanowiły grunty nadal nieposiadające zidentyfikowanych właścicieli. Grunty niezidentyfikowanych właścicieli, jak również 150 tys. ha państwowych gruntów rolnych, zarządzane są przez Słowacki Fundusz Ziemi (SPF), który wydierżawia je właścicielom gospodarstw prywatnych oraz spółkom i spółdzielniom rolniczym. Państwowe grunty zasobu SPF wykorzystywane są również na zaspokojenie roszczeń byłych właścicieli nieruchomości, stąd ich sprzedaż nie stanowi priorytetu w działalności SPF. Nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy z państwowego zasobu SPF sprzedawane są plantacje trwałe lub tereny przeznaczone na realizację projektów komasacji gruntów.

Według dotychczas opublikowanych szacunków w okresie przejściowym, który na Słowacji skończył się z dniem 1 maja 2014 roku, firmy z kapitałem zagranicznym zakupiły od 40 tys. ha do 100 tys. ha gruntów rolnych. Zgodnie z nowymi przepisami, które weszły w życie z dniem 1 czerwca 2014 roku, do nabywania gruntów rolnych na Słowacji uprawnione są osoby fizyczne, które przed zakupem nieruchomości rolnej prowadziły rolniczą działalność gospodarczą lub pracowały, co najmniej trzy lata w rolnictwie lub działalności pokrewnej. Osoby prawne obowiązane są do wykazania, co najmniej trzyletniego okresu działalności gospodarczej w rolnictwie. Nabywca gruntu rolnego będący osobą fizyczną winien legitymować się, co najmniej dziesięcioletnim okresem stałego pobytu na Słowacji, natomiast osoby prawne zarejestrowaną siedzibą w tym kraju również w okresie, co najmniej 10 lat. Z obowiązku trzyletniej pracy w rolnictwie zwolnieni są młodzi rolnicy pod warunkiem, że w okresie 3 lat nie sprzedadzą, wydierżawią lub przekazają w formie darowizny nabytej nieruchomości. Po spełnieniu powyżej wymienionych warunków osobom fizycznym i prawnym z terenu gminy, w której znajduje się zbywany grunt, przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu nieruchomości.

W razie nie skorzystania przez nich z tego prawa przechodzi ono na nabywców z gminy sąsiedniej. W razie dalszego braku nabywców sprzedawca obowiązany jest do zgłoszenia oferty sprzedaży do internetowego rejestru prowadzonego przez ministerstwo rolnictwa. Grunt z oferty zgłoszonej do rejestru może być przedmiotem wolnej sprzedaży po cenie nie niższej niż podana w pierwszej ofercie sprzedaży. Przepisy ustawy nie dotyczą gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz obszarów chronionego środowiska. Spod regulacji ustawy wyłączone również zbycie i darowizny gruntów rolnych w ramach współwłasności, w kręgu osób blisko spokrewnionych ze zbywcą nieruchomości, gruntów w strefie miejskiej, jak również gruntów rolnych poza obszarami miast o powierzchni do 2 tys. metrów kwadratowych.

Litwa

W roku 2013 na Litwie zmieniło właścicieli rekordowe 267 tys. ha gruntów rolnych (o 19% więcej niż w roku 2012), z czego 192 tys. ha stanowiły grunty prywatne, a 75 tys. ha grunty państwowe. Średnia cena gruntu rolnego osiągnęła poziom 2,4 tys. euro/ha (o 15% więcej niż w roku 2012). Ceny gruntów o najwyższej klasie bonitacyjnej wahały się w granicach od 2,8 tys. do 4,3 tys. euro/ha. Widoczny od IV kwartału 2011 roku pośpiech w nabywaniu gruntów tłumaczyć można zarówno zbliżającym się terminem zakończenia okresu przejściowego, jak również zapowiedzią uchwalenia nowelizacji przepisów o nabywaniu gruntów rolnych. Znaczna grupa nabywców gruntów spodziewała się, że wraz z zakończeniem okresu przejściowego nastąpi wzrost cen gruntów. Nabywcy gruntów chcieli również kupić grunty według starych, prostszych procedur, gdyż wprowadzenie nowych przepisów, takich jak np. prawo pierwokupu dla właściciela nieruchomości, którego grunty przylegają do działki zbywającego grunt mogłoby pozbawić ich możliwości zakupu oferowanej działki.

W dniu 24 kwietnia 2014 roku litewski Sejm uchwalił nowelizację tymczasowo-

wej ustawy o nabywaniu gruntów o przeznaczeniu rolnym [15]. Zgodnie z przepisami ustawy nabywcy gruntu, będący osobami fizycznymi muszą wykazać się co najmniej trzyletnim doświadczeniem w prowadzeniu działalności rolniczej (w ciągu ostatnich 10 lat) lub mieć kwalifikacje rolnicze potwierdzone odpowiednim dyplomem (wymagania te nie dotyczą rolników poniżej 40 roku życia). Nabywcy gruntu o przeznaczeniu rolnym muszą zobowiązać się do jego rolniczego użytkowania. Jeśli nabywca jest osobą prawną to zarządzane przez nią przedsiębiorstwo musi osiągać nie mniej niż 50% przychodów ze sprzedaży produkcji rolnej oraz dowieść swojej „żywołności ekonomicznej” (według procedur ustalonych przez Ministerstwo Rolnictwa). Osoba fizyczna, jak również osoba prawna, może nabyć bezpośrednio ogółem do 500 ha gruntów rolnych, w tym maksymalnie 300 ha gruntów państwowych. Więcej gruntów mogą nabyć jedynie rolnicy prowadzący chów bydła, ale wielkość dodatkowego zakupu uzależniona jest od stanu pogłowia zwierząt. Do wymienionych 500 ha wliczana jest również powierzchnia gruntów posiadanych przez tzw. osoby powiązane z nabywcą. Za osoby powiązane uznani są współmałżonkowie, dzieci, rodzice oraz inni bliscy krewni nabywcy gruntu. Powiązane osoby prawne to spółki, w których dana osoba fizyczna lub ta sama osoba prawna posiada pośrednio lub bezpośrednio więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników lub ponad 25% udziałów spółki. Nabywca gruntu może być zobowiązany do ujawnienia źródła pochodzenia środków finansowych, za które zakupił grunty.

Nabycie gruntów o powierzchni do 10 ha nie podlega przepisom ustawy, natomiast grunt o większej powierzchni może zostać zakupiony po uzyskaniu przez nabywcę stosownego certyfikatu, wydawanego przez podporządkowane Ministerstwu Rolnictwa regionalne oddziały Narodowej Służby Ziemi (NTZ). Przepisy ustawy wprowadziły prawo pierwokupu przysługujące nabywcom nieruchomości rolnej. Przy korzystaniu z tego prawa obowiązuje zachowanie następującej kolejności: współwłaściciel nie-

ruchomości, użytkownik nieruchomości (o ile jej rolnicze użytkowanie trwało, co najmniej jeden rok a umowa użytkownika została zarejestrowana w rejestrze nieruchomości), właściciel nieruchomości, której grunty przylegają do zbywanej działki, instytucja reprezentująca Skarb Państwa. Biuro notarialne oraz oddział NTZ obowiązane są do powiadomienia o ofercie sprzedaży wszystkich potencjalnych nabywców nieruchomości, którym przysługuje prawo pierwokupu. Uchybienie wymogom prawnym sprzedaży nieruchomości na mocy prawa pierwokupu powoduje, że posiadacz takiego prawa może je wyegzekwować w drodze postępowania sądowego.

Nabyty grunt można odsprzedać po upływie, co najmniej 5 lat. W razie nabycia gruntu o powierzchni przekraczającej ustawowe limity, nadwyżka powierzchni może zostać, na mocy wyroku sądowego, przejęta do zasobu państwowych gruntów rolnych. Wystawiany do sprzedaży grunt może być również zakupiony – w trybie pierwokupu – do zasobu gruntów państwowych na cele użyteczności publicznej. Taka transakcja musi być zgodna z lokalnym planem zagospodarowania przestrzennego, niezbędna dla prawidłowego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub wpływać na ograniczenie arealów gruntów odłogowanych. Zbywca gruntu przejmowanego lub zakupionego do zasobu gruntów państwowych otrzymuje rekompensatę finansową nie niższą niż wartość gruntu wyliczona na bazie cen rynkowych.

Poza nowelizacją przepisów o nabywaniu gruntów rolnych litewski Sejm uchwalił przeprowadzenie w dniu 29 czerwca 2014 roku referendum w sprawie zmiany niektórych artykułów Konstytucji Republiki Litewskiej. Dotyczyło ono zmiany artykułu 47 Konstytucji i wprowadzenia zapisu, że zasoby ziemi, wód śródlądowych, lasy i parki mogą być wyłączną własnością obywateli Republiki Litewskiej lub majątku państwa. Referendum zostało uznane za nieważne, ponieważ wzięło w nim udział tylko 14,2% uprawnionych do głosowania (przy wymaganej frekwencji, co najmniej 50% uprawnionych do głosowania).

Łotwa i Estonia

Po przystąpieniu Łotwy do UE w okresie lat 2005-2007 roku średnia cena łotewskich gruntów rolnych uległa podwojeniu. Kryzys ekonomiczny, jaki zaczął się w tym kraju w 2008 roku, spowodował zastój w transakcjach sprzedaży nieruchomości rolnych i w roku 2009 ceny gruntów rolnych wróciły do poziomu z roku 2005. Od 2010 roku następuje stopniowy wzrost cen ziemi, a w 2013 roku średnia cena gruntu rolnego wyniosła 1,2 tys. euro/ha (tj. o 12% więcej niż w roku 2012). Na wzrost cen oddziaływał również spadek podaży gruntów rolnych. O ile bowiem w roku 2011 sprzedano na Łotwie ogółem 57 tys. ha gruntów rolnych, to w 2012 roku było to 52 tys. ha, a w 2013 roku już tylko 46 tys. ha [8]. Mimo powrotu tendencji wzrostu cen Łotwa nadal należy do grupy kilku państw UE o najniższej rynkowej wartości gruntów rolnych.

W dniu 3 lipca 2014 roku parlament Łotwy uchwalił zmiany w dotychczasowej ustawie o prywatyzacji gruntów na obszarach wiejskich. Nowe przepisy zrównały prawa łotewskich obywateli i osób prawnych do nabywania gruntów rolnych z prawami analogicznych podmiotów prawnych z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej. Zgodnie z nowymi przepisami warunkiem kwalifikacji do zakupu gruntów rolnych przez osobę fizyczną jest jej wpis do rejestru podmiotów gospodarczych, a osoby prawnej do rejestru płatników podatku w Republice Łotwy. Kolejny warunek to posiadanie przez nabywcę gruntu wykształcenia rolniczego lub doświadczenia pracy zawodowej w rolnictwie. Przepisy ustawy określają następującą kolejność w wykorzystaniu prawa pierwszeństwa zakupu nabywanej nieruchomości rolnej: współwłaściciel nieruchomości, dzierżawca (jeśli zapis o pierwszeństwie zakupu wprowadzony został do umowy dzierżawy), właściciel nieruchomości sąsiadującej z działką sprzedawanego gruntu oraz skarb państwa. Aby dzierżawca mógł skorzystać z przysługującego mu prawa pierwszeństwa nabycia umowa dzierżawy musi być zawarta na piśmie, na okres, co najmniej 5 lat i zarejestrowana w urzędzie gminy.

Osoby ubiegające się o nabycie gruntu obowiązane są do złożenia wniosku o wyrażenie zgody na przeprowadzenie transakcji zakupu do urzędu gminy właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Do wniosku należy załączyć dokumenty stwierdzające, że w ciągu, co najmniej jednego roku, w okresie ostatnich trzech lat przed wystąpieniem o zgodę urzędu, wnioskodawca nabył uprawnienia do otrzymywania płatności bezpośrednich oraz, że w okresie wymienionych trzech lat wpływy z produkcji rolnej stanowiły przynajmniej jedną trzecią całości jego dochodów. Nabywca gruntu musi również przedłożyć pisemne zobowiązanie, że podejmie się prowadzenia produkcji rolnej na zakupionym gruncie przez okres, co najmniej 3 lat, z terminem jej rozpoczęcia nie później niż w ciągu jednego roku od daty nabycia gruntu. Uchybienie obowiązkowi podjęcia produkcji rolnej na zakupionym gruncie grozi karą grzywny. Nabywca gruntu będący osobą fizyczną nie może zalegać z płatnościami podatkowymi na Łotwie, a osoba prawna również wobec urzędów podatkowych kraju pochodzenia firmy. Przedłożone wnioski o nabycie gruntu oceniane są przez komisję powołaną przez urząd gminy. Od decyzji komisji przysługuje odwołanie zgodnie z trybem określonym w Kodeksie postępowania administracyjnego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu rozwoju gminy, wymieniona komisja może ustalić areal gruntu do nabycia przez wnioskodawcę (osobą fizyczną lub prawną), z tym że nie może on przekroczyć maksymalnej powierzchni 2000 ha. Przepisy ustawy nie mają zastosowania do osób fizycznych, które po realizacji transakcji zakupu będą miały w swoim posiadaniu nie więcej niż 10 ha gruntów rolnych. Nie dotyczą również osób prawnych, w tym stowarzyszeń i fundacji, o ile dokonają one zakupu gruntu o powierzchni nie większej niż 5 ha, pod warunkiem, że przed realizacją takiej transakcji, co najmniej od trzech lat użytkowały już grunty na cele rolne, ochrony środowiska lub gospodarki łowieckiej. Wymienionym przepisom nie podlegają również sytuacje zbywania gruntów w drodze dziedziczenia, transakcji za-

wieranych między małżonkami, osobami do trzeciego stopnia pokrewieństwa oraz nabywania gruntu przez państwowe i samorządowe osoby prawne celem wypełniania przez nie funkcji delegowanych przez państwo i samorządy.

W ustawie zawarto zapis o utworzeniu krajowego funduszu ziemi. Fundusz będzie miał prawo prowadzenia transakcji sprzedaży, zakupu, dzierżawy i wymiany gruntów. Większość przepisów ustawy weszła w życie z dniem 1 listopada 2014 roku z wyjątkiem przepisów o krajowym funduszu ziemi, który ma rozpocząć działalność operacyjną nie później niż z dniem 1 lipca 2015 roku.

Średnia cena gruntu rolnego w Estonii w roku 2013 wyniosła 1,9 tys. euro/ha (wzrost w porównaniu z rokiem 2012 o 40%). Wyraźnie wzrosły ceny najdroższych nieruchomości rolnych, które sprzedawane były po cenach dochodzących do 5,0 tys. euro/ha, podczas gdy w roku 2012 były to ceny na poziomie około 2,0 tys. euro/ha [9]. Sprzedano blisko 12 tys. ha gruntów rolnych (7 tys. ha w roku 2012), stąd ogólna wartość transakcji sprzedaży była ponad dwukrotnie większa niż w 2012 roku. Świadczy to o ożywieniu na estońskim rynku gruntów rolnych, gdzie ruch cen gruntów rolnych zaczął się już 10 lat temu, jednakże z bardzo niskiego pułapu (275 euro/ha w roku 2003).

W związku z zakończeniem z dniem 1 maja 2011 roku okresu przejściowego określającego zasady zakupu ziemi przez cudzoziemców w Estonii dokonano niewielkiej zmiany w przepisach o nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych. W okresie przejściowym osoby fizyczne z państw członkowskich EOG mogły nabywać grunty rolne i leśne w Estonii bez ograniczeń. Osoby prawne z tych państw, posiadające siedzibę w Estonii, dokonujące zakupu gruntów rolnych i leśnych o powierzchni powyżej 10 ha, obowiązane były do udokumentowania, że prowadziły rolną lub leśną działalność gospodarczą w okresie, co najmniej 3 lat przed zawarciem transakcji zakupu. Po zakończeniu okresu przejściowego wy-

mienione ograniczenie zostało utrzymane tylko w odniesieniu do osób prawnych z państw EOG nieposiadających siedziby w Estonii.

Według informacji ministerstwa rolnictwa obcokrajowcy oraz firmy z udziałem kapitału zagranicznego posiadają obecnie na terenie Estonii 40 tys. ha gruntów rolnych, co stanowi 4% ogółu użytków rolnych w tym kraju. Właścicielami 70% arefalu tych gruntów są towarzyskie spółki z udziałem kapitału zagranicznego, a dalszych 22% obywatele i firmy z państw UE.

Rumunia

Przy rosnącym popycie średnia cena gruntu rolnego w Rumunii wyniosła w 2013 roku 3,1 tys. euro/ha [1]. Ceny gruntów rolnych w Rumunii były dotychczas bardzo atrakcyjne dla zagranicznych inwestorów, którzy według szacunków w okresie lat 2007-2013 zakupili około 900 tys. ha (6,1%) gruntów rolnych położonych w tym państwie. Główną grupę inwestorów stanowili obywatele i osoby prawne z krajów członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (Włoch, Niemiec, Danii, Hiszpanii, Holandii, Austrii i Węgier), mimo obowiązywania do 1 stycznia 2014 roku częściowych ograniczeń w nabywaniu gruntów przez osoby fizyczne i prawne z tych krajów. Obywatele państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej mogli w tym czasie zostać zwolnieni z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie gruntów rolnych, o ile stale mieszkali i prowadzili działalność rolniczą w Rumunii na zasadzie samozatrudnienia. Firmy (osoby prawne) z tych krajów, utworzone zgodnie z rumuńskim prawem i mające siedzibę w Rumunii, mogły nabywać grunty rolne bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia niezależnie od wielkości zagranicznego udziału w kapitale firmy. Od czasu przystąpienia Rumunii do UE w 2007 roku średnia cena gruntów rolnych w tym kraju uległa potrojeniu, ale nadal są to jedne z najtańszych gruntów rolnych w Europie.

Parlament Rumunii uchwalił w lutym 2014 roku ustawę o sprzedaży i kupnie gruntów rolnych położonych poza ob-

szarami zabudowanymi oraz o zmianie ustawy o prywatyzacji spółek administrujących gruntami publicznymi i prywatnymi oraz Agencji Własności Publicznej. Przepisy ustawy weszły w życie w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Oznacza to, że wszystkie umowy na sprzedaż nieruchomości rolnych dla obywateli i firm z państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej zawarte w okresie od 1 stycznia do 11 kwietnia 2014 roku zachowały swoją ważność i w tym czasie nie podlegały przepisom nowej ustawy.

Nowe przepisy wprowadziły zasadę sprzedaży gruntów rolnych przy obowiązku zastosowania prawa pierwszeństwa nabycia. Wymienione prawo przysługuje nabywcom nieruchomości przy zachowaniu następującej kolejności: współwłaściciel nieruchomości, dzierżawca posiadający zarejestrowaną umowę dzierżawy ważną na dzień publikacji oferty sprzedaży, właściciel gruntu przylegającego do zbywanej działki, Rumuńska Agencja Własności Publicznej. Zbywcy nieruchomości obowiązani są do składania oferty sprzedaży do organu administracji właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Oferty podawane są do publicznej wiadomości w ogłoszeniu wywieszonym w siedzibie organu oraz publikowane na jego stronie internetowej przez okres 30 dni.

Jeśli powierzchnia nieruchomości nie przekracza 30 ha to dokumentacja oferty sprzedaży podlega weryfikacji przez wydział rolnictwa lokalnego organu administracji, natomiast, gdy przekracza 30 ha przeprowadzana jest w ministerstwie rolnictwa. W czasie wymienionych 30 dni beneficjenci prawa pierwszeństwa nabycia gruntów składają swoje oferty. Jeśli uprawnieni nabywcy złożą oferty nabycia nieruchomości nieróżniące się ceną i innymi warunkami zakupu, to sprzedający nieruchomości dokonuje wyboru nabywcy zgodnie z kolejnością nabywców określoną w ustawie. W przypadku, gdy któryś z beneficjentów prawa pierwokupu zaoferuje cenę wyższą niż cena podana przez zbywcę nieruchomości, to okres gromadzenia ofert nabycia przedłużany jest o kolejne 10 dni. Po upływie tego

terminu sprzedający nieruchomość dokonuje wyboru nabywcy kierując się kryterium ceny i miejscem zajmowanym przez nabywcę na liście beneficjentów prawa pierwokupu. O swoim wyborze informuje wydział rolnictwa terenowej jednostki administracji lub ministerstwo rolnictwa. Organy administracji posiadają ustawowe prawo zatwierdzania nabywcy nieruchomości, będące warunkiem zawarcia umowy notarialnej na sprzedaż nieruchomości. Jeśli żądna z osób uprawnionych do pierwokupu nie wyrazi woli nabycia nieruchomości, to wybór nabywcy nieruchomości zależy wyłącznie od sprzedającego i nie podlega zatwierdzeniu. Sprzedający nieruchomość w takim trybie wyboru nabywcy może ją sprzedać tylko po cenie równej lub wyższej niż cena wymieniona w ofercie sprzedaży. Jeśli zbywca nieruchomości obniży cenę sprzedaży nieruchomości lub dokona zmiany innych warunków sprzedaży nieruchomości w trakcie publikacji oferty sprzedaży, musi rozpocząć nową procedurę zgłoszenia oferty sprzedaży na zmienionych warunkach zbycia nieruchomości.

W razie sprzedaży gruntu położonego w odległości 30 km od granicy państwa oraz wybrzeża Morza Czarnego lub w odległości 2,4 km od jednostek o specjalnym znaczeniu dla obronności państwa, zbywca nieruchomości musi uzyskać zezwolenie Ministra Obrony Narodowej. Takie samo zezwolenie, wydawane przez Ministra Kultury, wymagane jest przy transakcji sprzedaży terenu uznanego za istniejący lub potencjalny obiekt archeologiczny. Uchybienie wymogom ustawy grozi wymierzeniem kary pieniężnej oraz czyni transakcję sprzedaży nieważną z mocy prawa.

Przepisy nowej ustawy nie dotyczą transakcji sprzedaży gruntów między osobami do trzeciego stopnia pokrewieństwa. Sprzedaż gruntów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę odbywa się na bazie odrębnych przepisów. Nie ulegają również zmianie przepisy odnoszące się do osób fizycznych i prawnych spoza państw EOG, które mogą nabywać grunty rolne na bazie traktatów zawartych z tymi państwami na zasadzie wzajemności praw i obowiązków, z tym że wspomniane prawa i obowiązki nie mogą być korzystniejsze niż stosowane wobec obywateli i firm z krajów EOG.

Węgry

Średnia cena gruntów rolnych na Węgrzech wyniosła w 2013 roku 2,6 tys. euro/ha (wzrost o 10% w porównaniu z rokiem 2012), przy wzroście liczby transakcji sprzedaży o 8% i wolumenu sprzedanej powierzchni gruntów o 5%. Jako pierwszy z nowych krajów UE, bo już w czerwcu 2013 roku parlament Węgier uchwalił nową ustawę o obrocie gruntami rolnymi i leśnymi. Jej przepisy wchodziły w życie w czterech fazach począwszy od 15 grudnia 2013 roku do 1 maja 2014 roku. Zgodnie z nowymi przepisami podmiotami uprawnionymi do nabycia gruntów są osoby fizyczne, kościoły, instytucje finansowe podlegające przepisom ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, samorządy lokalne oraz państwo (Narodowy Fundusz Ziemi). Warunkiem nabycia gruntów rolnych przez osoby fizyczne jest posiadanie kwalifikacji rolniczych lub prowadzenie (co najmniej od 3 lat) udokumentowanej działalności rolniczej na terenie Węgier, bądź członkostwo w rolniczej spółdzielni produkcyjnej zarejestrowanej na Węgrzech. Osoby niespełniają-

ce wyżej wymienionych warunków będą mogły nabyć maksymalnie do 1 ha gruntów rolnych. Maksymalny obszar gruntów rolnych i leśnych posiadanych zgodnie z przepisami ustawy o gruntach rolnych z 1994 roku na własność przez osobę fizyczną pozostał bez zmian i wynosi 300 ha. Osoby prawne (firmy) mogą użytkować grunty rolne w drodze dzierżawy bez prawa posiadania gruntów. Dla ważności aktu sprzedaży ziemi konieczne jest zezwolenie wydawanego przez departament rolny urzędu wojewódzkiego. W postępowaniu o udzielenie zezwolenia na zakup gruntu urząd zasięga opinii lokalnego komitetu ziemskiego.

Dotychczasowy maksymalny obszar gruntów użytkowanych (posiadanych i dzierżawionych) przez jeden podmiot wynoszący 2500 ha ograniczony został do 1200 ha, a w przypadku hodowli zwierząt i producentów materiału siewnego do 1800 ha. Funkcjonowanie węgierskiego rolnictwa po przeprowadzeniu procesu restytucji praw własności do gruntów rolnych dowodzi, że następuje w nim koncentracja gruntów w dużych gospodarstwach rolnych. Nawet po wejściu w życie przepisów nowej ustawy zarządzający takimi gospodarstwami starają się nie tylko zachować, użytkowany areał, ale również powiększyć jego obszar. Maksymalny okres trwania umowy dzierżawy gruntów rolnych na Węgrzech wynosi 20 lat, stąd możliwymi wariantami takiej strategii jest odnawianie umów dzierżawy zawartych na krótsze okresy czasu lub zawieranie nowych umów do maksymalnej wysokości nowych limitów powierzchniowych. Przepisy ustawy nie działają wstecz, dlatego nie tracą mocy prawnej umowy dzierżawy zawarte przed terminem ich obowiązywania.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Agricultural land investment in Romania 2013, DTZ Echinox, November 2013, <http://www.dtzresearch.ro/investment-market-update-agricultural-land-investment-in-romania-2013-87.html>
- [2] Agricultural land market by land use categories and soil productivity categories, <http://www.nsi.bg/en/content/4215/agriculture>
- [3] Akermark star sig i pris, men stora variationer i landet, http://www.mynewsdesk.com/se/lrf_konsult/pressreleases/aakermark-staar-sig-i-pris-men-stora-variationer-i-landet-960724
- [4] Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2013 r., GUS Warszawa 2014
- [5] EU's Common Agricultural Policy during 2014-2020 and Finnish agriculture, <http://www.mtt.fi/mttraportti/mttraportti130.pdf>
- [6] FirstFarms A/S. Annual Report 2013, <http://www.firstfarms.com/includes/download.php?id=422>
- [7] Ganly R., Ganly Walters Farm Market 2014, <http://www.ganlywalters.ie/blog/wp-content/uploads/2014/01/Ganly-Walters-Farm-Market-2014.pdf>
- [8] http://kadastralavertiba.lv/wpcontent/uploads/2014/04/LIZ_parskats_18032014_kopa.pdf
- [9] <http://maablogi.wordpress.com/2014/06/10/milline-on-pollumajandusmaa-turg-eestis/>
- [10] <http://www.abc.es/agencias/noticia.asp?noticia=1705779>
- [11] <http://www.asrvastgoedvermogensbeheer.nl/landelijk/grondprijzen/>
- [12] <http://www.assemblee-nationale.fr/14/ta/ta0402.asp>
- [13] <http://www.matele.be/750-000-ha-de-terres-agricoles-en-wallonie-di-antonio-veut-reguler-le-marche>
- [14] Land-und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2013. Fachserie 3, Reihe 2.4. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014
- [15] Market report. Economic and Real Estate Trends in Lithuania 2013-14, http://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkos-apzvalgos/INREAL_2013-2014_RE_REPORT.pdf
- [16] Mercato fondiario segnali negative nel 2013, <http://www.agronotizie.imagelinenetwork.com/agricoltura-economia-politica/2014/07/25/mercato-fondiario-segnali-negativi-nel-2013/39267?ref=correlate>
- [17] National Land Survey of Finland. Prices 2013. Helsinki/Helsingfors 2014
- [18] Prix des terres agricoles en 2013 analyse.htm, <http://www.terre-net.fr/actualite-agricole/economie-social/article/a-5-750-ha-la-hausse-des-prix-des-terres-reprend-de-plus-belle-fnsafer-202-101075.html>
- [19] Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2013 roku - Warszawa, 2014
- [20] Realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, materiały pokonferencyjne, Warszawa, 13 grudnia 2004, Fundacja Programów Pomocy dla Rolnictwa 2005
- [21] Sales of real property by region and by province, category of real property, key figures and type of transfer, www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?.w=1600
- [22] Sikorska A. Procesy przekształceń strukturalnych w wiejskiej społeczności i chłopskim rolnictwie, Synteza.
- [23] Sikorska A. Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych, IERiGŻ-PIB Warszawa 2013
- [24] Sprawozdanie Ministra Sprawy Wewnętrznych z realizacji w 2013 roku ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. - Warszawa, marzec 2014
- [25] www.farmy.cz

WARUNKI PRENUMERATY

Prenumerata realizowana przez Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB.

Zamówienia na prenumeratę w wersji papierowej i na e-wydania można składać bezpośrednio na stronie <http://ierigz.waw.pl/publikacje>.

Ewentualne pytania prosimy kierować na adres e-mail: dw@ierigz.waw.pl lub kontaktując się telefonicznie - Barbara Walkiewicz, tel.: 22 50 54 685 lub faks: 22 50 54 636 w godzinach 8:00-16:00.

Prenumeratę pojedynczych egzemplarzy prowadzi Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB, 00-002 Warszawa, ul. Świętokrzyska 20 (wejście od ul. Szkolnej 2/4) pokój numer 3.

Zamówienia na prenumeratę prosimy przysyłać na adres:

- Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy, Dział Wydawnictw, ul. Świętokrzyska 20
- e-mail: dw@ierigz.waw.pl

Druk i usługi poligraficzne dostosowane do Twoich potrzeb!

Wykorzystujemy nowoczesne systemy druku cyfrowego dające wierne odwzorowanie obrazu, pozwalające w krótkim czasie na druk czarno-białych i barwnych materiałów w najwyższej jakości.

W naszej ofercie znajdują Państwo **usługi drukarni** (wizytówki, ulotki, papiery firmowe, foldery, broszury, książki, gazetki reklamowe, plakaty, materiały szkoleniowe, nadruki na kopertach, widokówki, zaproszenia, identyfikatory, dyplomy, etykiety, naklejki) jak i cały wachlarz **usług intrologatorskich**.

Zaproponujemy indywidualną wycenę i dobór najlepszej techniki wydruku, aby otrzymany finalny produkt cechował się najlepszą jakością i atrakcyjną ceną.

Zapraszamy do korzystania z naszych usług

Dział Wydawnictw
ul. Szkolna 2/4

tel. (22) 50 54 520, (22) 50 54 430
fax (22) 50 54 636, e-mail: dw@ierigz.waw.pl

ISBN 978-83-7658-541-3



EGZEMPLARZ BEZPŁATNY

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.: (22) 50-54-685, faks: (22) 50-54-636, e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>