



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
18

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISBN 978-83-7658-595-6

ISSN 1505-9979

ANALIZY RYNKOWE

Redakcja naukowa
Alina Sikorska



GRUDZIEŃ 2015



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: Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB
NAKŁAD: 1000 egz. Ark. wyd. 7,1

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	16
IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych	20
V. Ceny ziemi rolniczej	29
VI. Dzierżawa gruntów rolnych	36
VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom	48
VIII. Rynek ziemi rolniczej w państwach europejskich	53
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 2 w temacie II
pt. „**Polaryzacja społeczna a stabilność ekonomiczna
w procesach rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich**”
Programu Wieloletniego IERiGŻ-PIB
nt. „**Rolnictwo polskie i UE 2020+. Wyzwania, szanse, zagrożenia, propozycje**”

REASUMPCJA

W porównaniu z poprzednim okresem, rok 2014 zaznaczył się przede wszystkim zapowiedzią zmian w zasadach rynkowego obrotu ziemią. Było to powiązane ze zbliżającym się w 2016 roku zakończeniem okresu przejściowego na zakup ziemi w Polsce przez obywateli państw UE. Celem dostosowania polskiego ustawodawstwa do tego otwarcia, w 2015 roku zmieniono zasady zakupu nieruchomości rolnych. W stosunku do poprzednio obowiązujących przepisów rozszerzeniu uległ zasięg instytucjonalnej kontroli tego obrotu oraz wymogi wobec potencjalnych nabywców. W efekcie tych zmian w wyraźnie uprzywilejowanej sytuacji znaleźli się lokalni rolnicy. Chociaż w 2014 roku nowelizacja ustawy była dopiero w fazie planów, niemniej oddziaływała na postawy osób zamierzających sprzedaż lub zakup gruntów. Potencjalni zbywcy nieruchomości rolnych odwlekali swoje plany, przewidując wzrost ceny ziemi. Z kolei osoby planujące jej zakup przyspieszały realizację tego zamiaru z racji spodziewanych utrudnień biurokratycznych w tym zakresie. Takie postawy oddziaływały na zwiększenie nierównowagi popytowo-podażowej na rynku ziemi. W odniesieniu do transakcji kupna-sprzedaży znalazło to wyraz zarówno w stagnacji w skali obrotu jak i stosunkowo wysokim, w porównaniu z poprzednim rokiem wzroście cen ziemi.

Nierównowaga popytowo-podażowa jest wzmocniana specyfiką rynku ziemi, który ma zawsze lokalny charakter oraz zróżnicowaniem przestrzennym w cechach struktury agrarnej. Popyt na rynku ziemi generują przede wszystkim gospodarstwa rozwojowe o relatywnie du-

żym majątku produkcyjnym, których właściciele dążą do umocnienia swojej pozycji rynkowej. Takie jednostki są skupione głównie w zachodnich i północnych częściach kraju. Terytorialne nierówności w sytuacji na lokalnych rynkach ziemi pogłębia też rozmieszczenie gruntów z Zasobu Skarbu Państwa, które są położone głównie na obszarach, gdzie przed transformacją ustrojową dominowało uspołecznione rolnictwo. Należy również uwzględnić, że większość z tych ziem jest już zagospodarowana i w związku z tym zmniejszają się możliwości Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie łagodzenia niedostatków podażowych.

Wpływ wymienionych czynników na sytuację na rynku ziemi rolniczej w 2014 roku znalazł wyraz przede wszystkim w zmniejszeniu liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych oraz w zwiększeniu kosztów zakupu gruntów.

Ogółem w 2014 roku notariaty odnotowały 84 tys. umów kupna-sprzedaży ziemi, czyli o 7% mniej niż w roku 2013. Stosunkowo silniej zmniejszyła się liczba transakcji zawartych z udziałem osób prawnych (w tym głównie Agencji Nieruchomości Rolnych), niż w odniesieniu do osób fizycznych. W pierwszym przypadku liczba zapisów notarialnych uległa zmniejszeniu o 14%, a w drugim o 6%. W konsekwencji udział osób prawnych w ogólniej liczbie zawartych transakcji kupna-sprzedaży gruntów uległ zmniejszeniu z 18% w 2013 roku do 16% w 2014 roku. Wśród przyczyn tego zjawiska należy uwzględnić

przede wszystkim coraz bardziej ograniczoną ofertę Agencji Nieruchomości Rolnych, w której przeważają działki trudno zbywalne, wymagające wcześniejszego przygotowania do zgłoszenia na sprzedaż, a także coraz bardziej skomplikowane procedury przetargowe.

Od początku swojej działalności Agencja przejęła do Zasobu 4,74 mln ha. Do końca 2014 r. w wyniku sprzedaży, nieodpłatnego przekazania i innego trwałego rozdysonowania ubyło z Zasobu ok. 3,2 mln ha, tj. ok. 70% z całości przejętej powierzchni. W 2014 roku w dyspozycji Agencji pozostawało 1,49 mln ha, z tego ok. 1,1 mln ha było użytkowane w formie dzierżaw. W ostatnich latach dominującą formą rozdysonowania gruntów z Zasobu była sprzedaż, którą ANR realizowała w formie przetargów, w tym wprowadzenia większej ilości przetargów ograniczonych i istotnego zwiększenia sprzedaży ziemi dzierżawcom w trybie pierwszeństwa.

Obecnie głównym źródłem pozyskiwania ziemi przez Agencję jest jej kupno na rynku prywatnym na podstawie prawa pierwokupu. Od początku zastosowania tego zapisu (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami) Agencja nabyła 619 nieruchomości o łącznej powierzchni 15,4 tys. ha. W 2014 roku Agencja zakupiła na rzecz Zasobu 115 ha. Na koniec 2014 roku do rozdysonowania przez Agencję pozostawało 268,7 tys. ha, z czego większość posiadała niską przydatność rolniczą.

Obok transakcji rynkowych, zmiany we własności gruntów następują w wyniku obrotu o charakterze nierynkowym (rodzinnym). Dotyczy to głównie przejęć nieruchomości rolnych w wyniku darowizn, spadków, umów o dożywocie itp. W odróżnieniu od obrotu rynkowego, który zazwyczaj przyczynia się do racjonalizacji rolniczych struktur, obrót rodzinny utrwała istniejące uwarunkowania.

Z zapisów notarialnych wynikało, że w 2014 roku częstość kontraktów zawieranych poza rynkiem utrzymywała się na podobnym poziomie jak rok wcześniej (ok. 60 tys. umów). Tym samym utrzymywał się, obserwowany już od kilku lat, trend świadczący o stopniowym zmniejszaniu się znaczenia takich umów w całości zmian własnościowych w rolnictwie. Wśród form nierynkowego obrotu ziemią, podobnie jak i w okresach wcześniejszych, dominowały darowizny, które w 2014 stanowiły 76% ogółu kontraktów zawieranych poza rynkiem.

Obserwowanemu w 2014 roku osłabieniu skali obrotów na rynku ziemi rolniczej towarzyszył znaczący wzrost jej ceny. Na rynku prywatnym po okresie 2012-2013, w którym cena gruntów wzrosła tylko o 3,5%, w następnym roku ceny te powiększyły się o około 23% i ukształtowały się na średnim poziomie 32,3 tys. zł za 1 ha. Podobna tendencja zarysowała się na rynku z udziałem osób prawnych, a ceny gruntów z Zasobu Skarbu Państwa w 2014 roku były o 17,3% wyższe niż rok wcześniej i średnio wynosiły 21,8 tys. za ha. Utrzymujące się różnice w średnich cenach ziemi w obrocie prywatnym i będących w dyspozycji Agencji łączyć należy z odmiennymi procedurami sprzedaży, w tym przede wszystkim ze stosowaną przez ANR formułą przetargów ograniczonych oraz preferencjami przy zakupie ziemi wcześniej dzierżawionej itp.

Jednocześnie należy podkreślić utrzymujące się różnicowanie regionalne w wysokości cen zakupu ziemi, przy czym zarówno na rynku prywatnym, jak i w przypadku nieruchomości wysta-

wianych na sprzedaż przez Agencję stosunkowo wysokie ceny gruntów przede wszystkim dotyczą terenów wyróżniających się pod względem wysokiej kultury rolnej i relatywnie dużych skupisk wysokoprodukcyjnych i dochodowych gospodarstw rolnych. To właśnie ta grupa tzw. gospodarstw rozwojowych, których liczbę w skali kraju szacuje się na około 300 tys., kreuje główny nurt popytu na ziemię rolniczą.

Przy powiększaniu areалу upraw alternatywą dla zakupu ziemi jest jej dzierżawa. W Polsce, w odróżnieniu od państw z przewagą gospodarstw wielkoobszarowych, dzierżawa jest słabo rozpowszechniona. W odniesieniu do rolnictwa indywidualnego dotyczy około 20% gospodarstw, które użytkują ziemię własną i dzierżawioną. Najczęściej dzierżawa gruntów występuje na terenach północnych i zachodnich, gdzie w tej formie zagospodarowano część ziemi z Zasobu Skarbu Państwa. W 2014 roku w dzierżawach od ANR pozostawało 1,2 mln ha, co stanowiło 25,5% ogółu gruntów przejętych.

W przypadku rolnictwa indywidualnego niezmiennie przeważają umowy nieformalne, które są corocznie odnawiane w zakresie warunków najmu. W 2014 roku średni czynsz za dzierżawę w obrocie sąsiedzkim wzrósł prawie o 27% w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 908 zł za 1 ha. Był to głównie efekt narastającego niezaspokojenia lokalnego popytu w zakresie zakupu nieruchomości rolnych. Należy podkreślić, że wysokość cen najmu była zróżnicowana terytorialnie, a ich rozpiętość wynosiła od 1165 zł za 1 ha w województwie wielkopolskim do 578 zł w województwie podkarpackim.

Czynsze za dzierżawę ziemi z Zasobu z reguły ustalane są w decytonach (dt) pszenicy na organizowanych przez Agencję przetargach. W 2014 roku średnio osiągnęto 11,7 dt za 1 ha i było to o 26% więcej niż w 2013 roku. Jednak nie miało to zasadniczego wpływu na zmianę średniego poziomu czynszu

za wszystkie wydzierżawione grunty, bowiem większość z nich ANR wydzierżawiła na początku swojej działalności. Ponadto na poziom płatności w wymiarze pieniężnym istotny wpływ mają ceny pszenicy, które ulegają stałym wahaniom.

W rynkowym obrocie ziemią rolniczą odrębną grupę kontrahentów stanowią cudzoziemcy, w stosunku do których obowiązuje uzyskanie zezwolenia na taką transakcję. W odniesieniu do obywateli państw UE w 2016 roku ten wymóg ulega likwidacji. Zezwoleń nie muszą posiadać obywatele krajów członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, pod warunkiem zamieszkiwania w Polsce i prowadzenia kilkuletniej działalności rolniczej.

Z materiałów Ministerstwa Spraw Wewnętrznych wynika, że dotychczas skala zakupu ziemi rolniczej przez cudzoziemców była stosunkowo niewielka. Ogółem w latach 1990-2014 wydano cudzoziemcom około 25 tys. zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych. Łącznie z zezwoleniami na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości akceptacja obejmowała 0,35% powierzchni kraju. Nie wszystkie te zamierzenia zostały zrealizowane, bowiem do końca 2014 roku cudzoziemcy nabyli w Polsce nieruchomości gruntowe obejmujące 0,16% powierzchni kraju.

Perspektywa zmian legislacyjnych w zasadach funkcjonowania rynku ziemi rolniczej w Polsce w związku z zakończeniem okresu przejściowego na zakup ziemi przez cudzoziemców uzasadnia zainteresowanie obrotem gruntami rolnymi w innych państwach europejskich. Z zebranych materiałów, wynika, że chociaż we wszystkich z opisywanych państw obowiązują odmienne instytucjonalne reguły w nabywaniu gruntów oraz inne są uwarunkowania rozwojowe sektora rolnego, to w większości z nich, a zwłaszcza w odniesieniu do tzw. starych państw UE, podstawowym trendem na rynku ziemi rolniczej w 2014 roku był wzrost jej ceny.

The report has been prepared under the implementation of Task 2, within Topic II, entitled: **"Social polarisation versus economic stability in the development processes of agriculture and rural areas"** as part of the Multiannual Programme of IAFE-NRI on **"The Polish and the EU agricultures 2020+. Challenges, chances, threats, proposals"**

SUMMARY

Compared to the previous period, 2014 was mostly a prelude to changes in market land trading rules. It was related to the forthcoming end of the grace period for land purchase in Poland by EU nationals in 2016. In order to adapt Polish legislation to such opening, agricultural property purchase rules were changed in 2015. In relation to previous regulations, the institutional control of such trading and requirements for potential purchasers were extended. These changes made local farmers clearly privileged. Although the amendment to the Act was still being planned in 2014, potential sellers were encouraged to await that amendment (predicting increasing benefits) and, at the same time, boosted demand (expected growth in red tape when purchasing land). Such attitudes widened the demand-supply imbalance on the land market. With respect to purchase-sale transactions, this was reflected in both trading stagnation and a relatively high, compared to last year, increase in prices of land.

The supply-demand imbalance is intensified by the specificity of the land market, which is always local, and spatial variation in characteristics of the agrarian structure. Demand for land is generated mostly by developmental farms with relatively large production assets whose owners seek to strengthen their market position. Such units are concentrated particularly in the west and north of the country. Territorial inequalities in local land market conditions are made even greater by the distribution of land from the Stock of the State Treasury which is located mainly in areas where, before the

political transformation, socialised agriculture prevailed. It should also be borne in mind that most of these lands are already developed, and therefore the Agricultural Property Agency has less chance to mitigate supply shortages.

The factors referred to above influenced the situation on the agricultural land market in 2014 by, in particular, reducing the number of agricultural property purchase-sale transactions and increasing land purchase costs.

In 2014, notaries reported 84 thousand land purchase-sale contracts in total, i.e. less than in 2013 by 7%. There was a relatively higher decline in the number of transactions involving legal persons (including in particular the Agricultural Property Agency), rather than natural persons. In the first case, the number of notarial records dropped by 14%, while in the second case – by 6%. Consequently, the share of legal persons in the total number of land purchase-sale transactions decreased from 18% in 2013 to 16% in 2014. One of the reasons therefor is, above all, an increasingly limited offer of the Agricultural Property Agency, including mostly plots that are hard to sell and require prior preparation to be put up for sale, as well as increasingly complicated tender procedures.

From the beginning of its activities, the Agency has taken over 4.74 million hectares for the Stock. By the end of 2014, approx. 3.2 million hectares, i.e. approx. 70% of total acquired area, were no longer owned by the Stock as a result of sale, free transfer and other per-

manent distribution. In 2014, the Agency had 1.49 million hectares at its disposal, of which approx. 1.1 million hectares were used under lease contracts. In recent years, sale has been the main form of the Stock's land distribution. The Agricultural Property Agency sold the land by tender, including increasing the number of restricted tenders and significantly increasing the sale of land to lessees under a prioritised procedure.

Currently, the main source of acquiring land by the Agency is its purchase on the private market under a pre-emptive right. From the time this provision was introduced (Act of 2003 on shaping the agricultural system, as amended), the Agency has purchased 619 properties with a total area of 15.4 thousand hectares. In 2014, the Agency purchased 115 hectares for the Stock. At the end of 2014, 268.7 thousand hectares, most of which were of low agricultural usefulness, still had to be distributed by the Agency.

In addition to market transactions, land ownership changes as a result of non-market (family) trading. This applies mainly to cases when agricultural properties are acquired by gift, inheritance and under contracts of annuity, etc. In contrast to market trading, which usually contributes to the rationalisation of agricultural structures, family trading consolidates existing structures.

Notarial records revealed that the frequency of the contracts concluded outside the market remained in 2014 at a similar level to that of last year (approx. 60 thousand contracts). Thus, the trend

of a gradual decrease in the importance of such contracts in all the agricultural ownership changes, which has been observed for several years, continued. As in previous periods, non-market land trading forms were dominated by gifts which accounted for 76% of all contracts concluded outside the market in 2014.

The decline in trading on the agricultural land market observed in 2014 was accompanied by a significant increase in prices of agricultural land. On the private market, the next year after 2012-2013, when the land purchase cost grew by 3.5% only, brought an increase in prices of land by approx. 23% which reached PLN 32.3 thousand per 1 ha on average. A similar trend was observed on the market with respect to legal persons, while prices of land from the Stock of the State Treasury in 2014 were higher than last year by 17.3% and reached 21.8 thousand per hectare on average. Persistent differences in average prices of land in private trading and at the disposal of the Agency should be considered a result of different sale procedures, including primarily the Agricultural Property Agency's tender formula and preferences when purchasing previously leased land, etc.

It should also be noted that the regional disparity in land purchase costs persists. However, relatively high prices of land, both on the private market and in the case of properties offered for sale by the Agency, mostly concern areas which prove outstanding in terms of their good agricultural condition as well as relatively large concentrations of highly-productive and profitable farms. This is the group of the so-called developed farms, whose number in the country is estimated at approx. 300 thousand, which creates mainstream demand for agricultural land.

When increasing farming area, one may lease land instead of purchasing it. In Poland, unlike countries where large-scale farms prevail, lease is unpopular. With regard to individual farming, it concerns approx. 20% of farms which use both their own land and leased land. Most commonly leased land is that in northern and western areas where some of the land from the Stock of the State Treasury was developed as such. It should be noted that the Agricultural Property Agency, which was established to administer these properties, is the only to apply strict rules and procedures when concluding lease contracts. In 2014, the Agricultural Property Agency leased 1.2 million hectares, representing 25.5% of the total land acquired from its very beginning.

As regards individual farming, the most common are informal contracts which are renewed annually as to their lease terms and conditions. In 2014, the average lease rent in neighbourhood trading increased compared to last year by nearly 27% and amounted to PLN 908 per 1 ha, mainly as a result of growing unmet local demand for agricultural property purchase. It should be emphasised that lease prices varied by region and amounted from PLN 1 165 per 1 hectare in the Wielkopolskie Voivodeship to PLN 578 in the Podkarpackie Voivodeship.

For the purpose of tenders held by the Agency, rents for leasing the land from the Stock are usually expressed in decitonnes (dt) of wheat. In 2014, 11.7 dt per 1 ha on average were achieved, i.e. more than in 2013 by 26%. However, it had no significant impact on changing the average rent for all leased lands, as the Agricultural Property Agency leased most of them at the beginning of its operations. Furthermore, the level of

payments in monetary terms is influenced significantly by the wheat market which changes constantly.

As regards market agricultural land trading, another group of contractors includes foreigners who have to obtain a permit for such a transaction. In 2016, this requirement will no longer apply to EU citizens. At present, EEA and Swiss Confederation citizens do not need such permits anymore, provided that they reside in Poland and have run agricultural activity for several years.

In accordance with materials of the Ministry of Internal Affairs, agricultural land purchases by foreigners have been relatively insignificant so far. In 1990-2014, they obtained approx. 25 thousand land purchase permits in total. Together with permits for the acquisition of shares in property companies, acceptance covered 0.35% of the country's area. Not all of these plans were accomplished, as land purchased by foreigners in Poland by the end of 2014 covered 0.16% of the country's area.

The prospect of legislative changes in rules for the functioning of the agricultural land market in Poland in connection with the end of the transitional period for the purchase of land by foreigners makes any interest in agricultural land trading in other European countries reasonable. The materials collected reveal that, although all of the countries described differ in their institutional rules for land purchase and development circumstances of the agricultural sector, most of them, in particular the so-called EU-15, reported the same general trend on the agricultural land market in 2014, i.e. growth in the price of agricultural land.

Ce rapport a été fait dans le contexte de la tâche n°2 du sujet II «**polarisation sociale et stabilité économique dans les processus de développement de l'agriculture et les zones rurales**» Programme pluriannuel de l'Institut d'Économie d'Agriculture et d'économie alimentaire - Institut de recherche national sur «**L'agriculture polonaise et l'UE 2020+.** Défis, opportunités, menaces, suggestions»

RÉSUMÉ

En comparaison avec la période précédente, l'année 2014 a surtout été marquée par les changements annoncés aux règles du chiffre d'affaires des terres de marché. Il a été lié à la fin imminente de la période de grâce pour l'achat de terrains en Pologne par ressortissants de l'UE en 2016.

Le but de l'adaptation de la législation polonaise à cette ouverture, en 2015 les règles pour l'achat de la propriété agricole ont changées. En ce qui concerne la législation précédente, les mesures de contrôle institutionnel de la commercialisation et l'exigence des acheteurs potentiels ont été prolongées. À la suite de ces changements, les agriculteurs locaux se sont retrouvés dans une position clairement avantageuse. Bien qu'en 2014, la novélisation de la loi n'en était qu'au stade de la prévision, elle favorisait l'attente du côté des fournisseurs potentiels (prédiction de rendements croissants) avec une augmentation simultanée de la demande (croissance prévu des obstacles bureaucratiques lors de l'achat des terres). Ces attitudes ont influencé le déséquilibre croissant de l'offre et de la demande concernant le domaine des terres. En ce qui concerne la transaction d'achat-vente cela se traduit à la fois par une stagnation sur une échelle de la rotation et une augmentation relativement élevée des prix des terrains, en comparaison avec l'année précédente. Le déséquilibre de l'offre et de la demande est renforcé par la spécificité du marché de la terre, qui a toujours un caractère local et la variation spatiale dans les caractéristiques de la struc-

ture agraire. La demande de terres est principalement générée par les fermes de développement ayant des actifs de production relativement élevés et dont les propriétaires cherchent à renforcer leur position sur le marché. Ces unités sont principalement concentrées dans les régions de l'ouest et du nord du pays. Les inégalités territoriales de la situation sur les marchés locaux de terrains sont également approfondies par la distribution des terres du Trésor Public, qui sont situées principalement dans des régions où l'agriculture socialisée prévalait avant la transformation politique. Il convient également de garder à l'esprit que la plupart de ces terres sont déjà exploitées, et par conséquent, la possibilité d'atténuer les pénuries d'approvisionnement par l'Agence de la propriété agricole diminuent.

L'impact de ces facteurs sur la situation du marché des terres agricoles en 2014 se reflète avant tout dans la réduction du nombre de transactions de vente des propriétés agricoles et dans l'augmentation du coût de l'achat de terres.

Globalement, en 2014, les notaires ont enregistré 84 000. contrats de vente de terres, soit environ 7% de moins qu'en 2013. Le nombre de transactions impliquant des entités juridiques (incluant principalement l'Agence de la propriété agricole), a été relativement réduite par rapport aux individus physiques. Dans le premier cas, le montant de la greffe a été réduit de 14% et dans le second cas, de 6%. En conséquence, la part des personnes morales dans le nombre total de transactions et l'achat

de la vente de terrains a diminué, passant de 18% en 2013 à 16% en 2014. Parmi les raisons de ce phénomène il convient de prendre en compte principalement l'offre de plus en plus limitée de l'Agence de la propriété agricole, offre dans laquelle dominent des terrains difficiles à vendre, nécessitant une notification préalable afin de préparer la vente, ainsi que des procédures d'appel d'offres plus complexes.

Depuis sa création, l'Agence a repris 4,74 millions d'hectares. Jusqu'à la fin de l'année 2014 à la suite de ventes, transferts libres et d'autres distributions permanentes, env. 3,2 millions d'hectares ont disparu de la ressource, soit env. 70% de la superficie totale acquise. En 2014, 1,49 millions d'hectares sont restés à la disposition de l'Agence, dont environ 1,1 millions d'hectares ont été utilisés sous forme de bail. Au cours des dernières années, la forme dominante de la répartition des terres dans le stock était la vente, que l'Agence réalisait sous forme d'appels d'offres, y compris l'introduction d'offres plus restreintes et une augmentation significative dans la vente de locataires de terres en mode prioritaire. Actuellement, le principal moyen de l'Agence pour avoir des terrains est leur achat sur le marché privé, sur la base du droit de préemption. Depuis le début de l'application de cette disposition (loi sur la formation du régime agricole de 2003, et modifications antérieures) l'Agence a acheté 619 propriétés d'une superficie totale de 15 400 hectares. En 2014, l'Agence a acheté 115 hectares pour le compte des ressources. Fin

2014, il restait encore 268,7 000 hectares de terrains à redistribuer par l'Agence, dont la plupart avaient une faible utilité agricole.

Parallèlement aux opérations de marché, les changements dans la propriété des terres se produisent à la suite d'échanges non-marchands (familiaux). Cela concerne principalement les acquisitions par donation, succession, contrats de rente etc. Contrairement au chiffre d'affaires du marché qui contribue généralement à la rationalisation des structures agricoles, la famille préserve les systèmes de rotation existantes. Les archives notariales montrent qu'en 2014 la fréquence des contrats conclus en dehors du marché est resté à un niveau similaire à l'année précédente (env. 60 000 contrats). La tendance à prévoir une diminution progressive de l'importance de ces accords dans les changements de propriété à part entière dans l'agriculture, observées depuis plusieurs années est resté la même.

Parmi les formes de chiffre d'affaires de terres non-marché, comme dans les périodes antérieures, la donation, qui représentait 76% de tous les contrats conclus en dehors du marché, à dominé en 2014.

L'affaiblissement du chiffre d'affaires observé sur le marché des terres agricoles en 2014 a été accompagnée par une augmentation significative de ses prix. Sur le marché privé, après la période 2012-2013, dans lequel le coût de l'achat des terres a augmenté de seulement 3,5%, l'année suivante, le prix des terrains a augmenté d'environ 23% et a atteint le niveau moyen de 32 300 zł pour 1 hectare. Une tendance similaire se distingue sur le marché avec la participation de personnes morales, et les prix des terres de la Banque du Trésor en 2014 étaient de 17,3% plus élevés qu'un an plus tôt et s'élevaient, en moyenne, à 21 800 zlotys par hectare. Les différences persistantes des prix moyen des terrains dans le commerce privé et étant à la disposition de l'Agence devraient être combinées avec les procédu-

res de vente différentes, compris surtout avec les offres de la formule et les préférences pour l'achat de terrains loués auparavant, etc. utilisé par l'Agence.

Dans le même temps, il convient de souligner les différences régionales persistantes dans les coûts d'acquisition des terres, où, aussi bien dans le marché privé que dans le cas de biens immobiliers mis en vente par l'Agence, les prix relativement élevés des terrains concernent principalement des domaines qui se distinguent en termes de concentrations agricoles élevées à haut rendement, et d'exploitations agricoles rentables. Et c'est ce groupe, dont le nombre de fermes en développement dans le pays est estimé à environ 300 milliers qui crée la principale source de demande des terres agricoles.

Avec l'augmentation de la superficie, l'alternative à l'achat de terres est son bail. En Pologne, contrairement aux pays avec une prédominance aux grandes exploitations, le bail est mal répandu. En ce qui concerne l'agriculture individuelle, cela affecte environ 20% des ménages qui utilisent leur propre terre ou un terrain loué. Le plus souvent, la location du terrain se produit dans les régions du nord et de l'ouest où, sous cette forme, une partie des terres de la Banque du Trésor ont été utilisées. Il convient de noter que seul l'Agence de la propriété agricole, qui a été mis en place pour gérer ces droit immobiliers applique les règles et procédures strictes lors de la conclusion des contrats de location. En 2014, l'Agence est resté bailleur de 1,2 millions d'hectares, représentant 25,5% du total des terres prises sur toute la durée de cette institution.

Dans le cas de l'agriculture individuelle, par les accords informels qui sont renouvelés chaque année dans les conditions du bail dominant. En 2014, le loyer moyen pour la location négociés voisins a augmenté de près de 27% par rapport à l'année précédente et élevé à 908 zł pour 1 ha. Cela était principalement le résultat de la demande locale croissante non satisfaits pour l'achat de la pro-

priété agricole. Il convient de souligner que le montant du prix de location varie géographiquement, et leur portée passe de 1165 zł pour 1 hectare en Grande Pologne à 578 zł dans la région des Basses-Carpates.

Les loyers de la location de terres de la Banque en général sont calculés en décitonnes (dt) de blé lors des offres organisées par l'Agence. En 2014, on a atteint une moyenne de 11,7 dt pour 1 ha et c'était 26% de plus qu'en 2013. Cependant, cela n'a pas affecté sensiblement le changement dans le niveau moyen de la location pour toutes les terres louées, car la plupart d'entre elles ont été louées par l'Agence au départ. En outre, le niveau des paiements en termes monétaires a significativement affecté le marché du blé, qui a subi des fluctuations constantes.

Sur le marché de commercialisation de la terre les étrangers sont un groupe distinct d'entrepreneurs à l'égard desquels une autorisation pour une telle transaction doit être acquise. En ce qui concerne les citoyens de pays de l'Union européenne, en 2016, cette exigence sera liquidée. Les ressortissants des pays membres de l'EEE et de la Confédération suisse ne sont actuellement pas tenus d'avoir un permis à condition de vivre en Pologne et de posséder une activité agricole depuis plusieurs années.

Les matériaux du ministère de l'Intérieur montre que, jusqu'ici, l'achat à grande échelle de terres agricoles par des étrangers était relativement faible. Globalement, sur la période 1990-2014, il a été délivré aux étrangers environ 25 000 permis pour l'achat de terres, y compris les approbations pour l'acquisition d'actions dans les entreprises possédant acceptation immobilier faisant l'objet de 0,35% du pays. Pas tous ces plans ont été mis en place, depuis la fin de 2014, les étrangers ont acheté la propriété en Pologne terres couvrant 0,16% du pays.

La perspective de changements législatifs modifie les règles du marché des terres agricoles en Pologne dans le ca-

dre de l'achèvement de la période de transition pour l'achat de terres par des étrangers justifie l'intérêt dans le commerce des terres agricoles dans d'autres pays européens. Le matériel recu-

eilli montre que, bien que tous les pays ont des règles différentes décrites institutionnelles de l'acquisition de terrains et d'autres facteurs sont le développement du secteur agricole, dans la plupart

d'entre eux, en particulier dans le cas de la soi-disant. les anciens pays de l'UE, la tendance principale dans le marché des terres agricoles en 2014 était d'augmenter ses prix.

Der Bericht wurde bei der Erfüllung der Aufgabe 2 zum Thema II „**Soziale Polarisierung und ökonomische Stabilisierung bei Entwicklung der Landwirtschaft und ländlichen Gebiete**“ des Mehrjahresprogramms des Instituts für Agrarökonomie und Nahrungsmittelwirtschaft – Staatlichen Forschungsinstituts zum Thema „**Die polnische und EU-Landwirtschaft 2020+. Herausforderungen, Chancen, Gefährdungen, Vorschläge**“ erstellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Im Vergleich zur vorigen Zeitperiode machte sich das Jahr 2014 vor allem durch Ankündigung der Änderungen im Bereich der Landhandelsprinzipien auf dem Markt bemerkbar. Es war mit der im Jahre 2016 heranrückenden Beendigung der Wartezeit für Landkauf in Polen durch die Bürger der EU-Mitgliedsstaaten verbunden. Damit polnische Gesetzgebung dieser Öffnung angepasst werden kann, wurden im Jahre 2015 die Grundsätze für Ankauf der landwirtschaftlicher Grundstücke verändert. Was die früher geltenden Vorschriften anbelangt, wurden der Bereich der institutionellen Prüfung dieses Handels sowie Anforderungen für potentielle Erwerber erweitert. Infolge dieser Veränderungen sind lokale Landwirte in eine deutlich günstige Situation gekommen. Obwohl die Gesetzänderung im Jahre 2014 erst in einer Planungsphase war, war sie dem Erwarten von potentiellen Verkäufern (Voraussicht der immer größeren Vorteile) bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage (erwarteter Anstieg der bürokratischen Erschwerungen beim Ankauf von Ländereien) förderlich. Solche Einstellungen wirkten auf Erhöhung des fehlenden Gleichgewichts zwischen der Nachfrage und dem Angebot auf dem Landmarkt ein. Was den Kauf und Verkauf anbetrifft, hat es den Ausdruck

sowohl in der Stagnation im Umsatzmaß als auch im ziemlich hohen Anstieg der Preise von Ländereien (im Vergleich zum vorigen Jahr) gefunden.

Fehlendes Gleichgewicht zwischen der Nachfrage und dem Angebot wird durch die Eigenart des Landmarktes (der immer einen lokalen Charakter hat) sowie durch eine raumbezogene Differenzierung in den Eigenschaften der Agrarstruktur verstärkt. Die Nachfrage auf dem Landmarkt wird vor allem von den sich entwickelnden Betrieben mit einem ziemlich großen Produktionsvermögen, deren Besitzer nach der Verstärkung ihrer Marktposition streben, beeinflusst. Derartige Betriebe befinden sich vor allem in westlichen und nördlichen Landesteilen. Territoriale Ungleichheiten in der Situation auf lokalen Landmärkten werden auch von Verteilung der Ländereien aus dem Bestand des Fiskus vertieft (diese Ländereien befinden sich hauptsächlich auf denjenigen Gebieten, auf denen es vor der Transformierung vor allem eine volkseigene Landwirtschaft gab). Es muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass ein Großteil dieser Ländereien schon bewirtschaftet ist und im Zusammenhang damit sinken die Möglichkeiten der Agentur für Landwirtschaftli-

che Liegenschaften im Bereich der Minderung des Angebotsmangels.

Der Einfluss von genannten Faktoren auf die Situation auf dem Agrarbodenmarkt im Jahre 2014 fand den Ausdruck vor allem darin, dass weniger Kaufverträge für landwirtschaftliche Liegenschaften abgeschlossen und die Anschaffungskosten von Ländereien höher wurden.

Im Allgemeinen, verzeichneten die Notariate im Jahre 2014 84.000 Kaufverträge für die Ländereien, also um 7% weniger als im Jahre 2013. Relativ stärker als im Falle der natürlichen Personen verminderte sich die Anzahl von Geschäften, die unter Beteiligung von juristischen Personen (darunter vor allem der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften) abgeschlossen wurden. Im ersten Fall verminderte sich die Anzahl von notariellen Einschreibungen wurde um 14% und im zweiten – um 6% vermindert. Infolge dessen sank der Anteil von juristischen Personen an der Gesamtzahl von abgeschlossenen Geschäften (Kauf und Verkauf) von 18% im Jahre 2013 auf 16% im Jahre 2014. Unter Ursachen, die dieser Erscheinung zugrunde liegen, sind vor allem ein immer mehr beschränktes Angebot der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaf-

ften (dort gibt es hauptsächlich Liegenschaften, die schwer zu verkaufen sind und früher für die Anmeldung zum Verkauf vorbereitet werden müssen) und immer komplizierteres Ausschreibungsverfahren zu berücksichtigen.

Vom Anfang ihrer Tätigkeit hat die Agentur 4,74 Millionen ha in den Bestand aufgenommen. Bis Ende 2014 wurde der Bestand um etwa 3,2 Millionen ha (d. h. ungefähr 70% der gesamten übernommenen Fläche) infolge des Verkaufs, der kostenlosen Übergabe und einer anderen Aufteilungsformen vermindert. Im Jahre 2014 standen 1,49 Millionen ha zur Verfügung der Agentur, wovon ungefähr 1,1 Millionen ha als Pacht ausgenutzt wurden. In den letzten Jahren galt der Verkauf als eine dominierende Aufteilungsform für den Grund aus dem Bestand. Dieser Verkauf war von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften als Ausschreibungen vorgenommen. Darunter hat man mehr beschränkte Ausschreibungen eingeführt und den Bodenverkauf vorzugsweise an die Pächter erheblich erhöht.

Jetzt erwirbt die Agentur den Boden vor allem durch seinen Kauf auf dem privaten Markt in Anlehnung an das Vorkaufrecht. Seitdem diese Aufzeichnung (Gesetz zur Gestaltung der Landwirtschaftsstruktur aus dem Jahre 2003 mit späteren Änderungen) verwendet wird, hat die Agentur 619 Liegenschaften erworben, deren Gesamtfläche 15.400 ha beträgt. Im Jahre 2014 hat die Agentur 115 ha für den Bestand gekauft. Ende 2014 musste die Agentur 268,7 ha verteilen, ein Großteil davon hatte eine niedrige Brauchbarkeit für die Landwirtschaft.

Außer in den Marktgeschäften, kommen die Änderungen im Bereich der Bodeneigentums kommen infolge des Nichtmarkt-/Familienumsatzes vor. Es betrifft vor allem Übernahmen von landwirtschaftlichen Liegenschaften auf dem Wege der Schenkungen, Erbschaften, Verträge zur lebenslänglichen Nutzung, usw. Im Gegensatz zum Marktumsatz, der gewöhnlich zur Rationalisierung der landwirtschaftlichen Strukturen beiträgt, festigt der Familienumsatz die bestehenden Systeme.

Aus notariellen Einschreibungen resultierte es, dass die Häufigkeit der außer dem Markt abgeschlossenen Verträge im Jahre 2014 auf demselben Niveau wie ein Jahr früher (etwa 60.000 Verträge) blieb. Damit hielt sich der seit einigen Jahren beobachtete Trend, der von allmählicher Verminderung der Bedeutung derartiger Verträge im Bezug auf alle Eigentumsänderungen in der Landwirtschaft zeugte. Unter den Formen vom Nichtmarktumsatz dominierten (genauso wie früher) die Schenkungen, die im Jahre 2014 76% aller außer dem Markt geschlossenen Verträge bildeten.

Die im Jahre 2014 beobachtete Abschwächung der Umsätze auf dem Agrarlandmarkt war von erheblichem Anstieg der Preise dieser landwirtschaftlichen Flächen begleitet. Auf dem privaten Markt (nach der Zeitperiode 2012 – 2013, während deren Dauer die Anschaffungskosten für landwirtschaftliche Flächen nur um 3,5% höher wurden) stiegen die Bodenpreise im nächsten Jahr um etwa 23% und die Preise vom Ackerland aus dem Bestand des Fiskus bildeten sich auf einem durchschnittlichen Niveau von 32.300 PLN für 1 ha. Eine ähnliche Tendenz trat auf dem Markt mit dem Anteil der juristischen Personen hervor und die Preise vom Boden aus dem Bestand des Fiskus waren 2014 um 17,3% höher als ein Jahr zuvor und betragen durchschnittlich 21.800 PLN für 1 Hektar. Die sich erhaltenden Unterschiede im Bereich der durchschnittlichen Preise von den Ländereien im privaten Umsatz befindlichen und zur Verfügung der Agentur stehenden Ländereien sind mit verschiedenen Verkaufsprozeduren, darunter vor allem mit der von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften verwendeten Ausschreibungsform sowie mit Präferenzen beim Kauf der früher gepachteten landwirtschaftlichen Flächen, usw. zu verbinden.

Gleichzeitig muss die sich erhaltende regionale Differenzierung in Höhe der Kaufkosten von Ländereien hervorzuheben, wobei sowohl auf dem privaten Markt als auch im Falle der zum Verkauf durch die Agentur ausgebotenen Liegenschaften betreffen die verhältnismäßig hohen Bo-

denpreise vor allem diejenigen Gebiete, die sich durch hohe Ackerbaukultur auszeichnen, sowie relativ große Gruppen von hochproduktiven und gewinnbringenden Landwirtschaftsbetriebe. Gerade diese Gruppe von sog. Entwicklungslandwirtschaftsbetrieben, deren Anzahl auf etwa 300.000 in der Landesskala geschätzt wird, kreiert Hauptströmung der Nachfrage nach den Ländereien.

Bei Vergrößerung der Anbaugebiete gilt der Pacht von landwirtschaftlichen Flächen als eine Alternative für deren Kauf. In Polen, zum Unterschied von Staaten mit überwiegenden landwirtschaftlichen Großbetrieben, ist der Pacht schwach verbreitet. Im Bezug auf Einzellandwirtschaft betrifft er etwa 20% der Landwirtschaftsbetriebe, die eigene und gepachtete Ländereien nützen. Der Pacht von landwirtschaftlichen Flächen kommt am häufigsten auf den nördlichen und westlichen Gebieten Polens vor, wo die Ländereien aus dem Bestand des Fiskus teilweise in dieser Form bewirtschaftet wurden. Es ist zu betonen, dass nur die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften, die zur Verwaltung dieser Liegenschaften gegründet wurde, die genau durch das Recht bestimmten Vorschriften und Prozeduren beim Abschluss der Pachtverträge verwendet. Im Jahre 2014 waren 1,2 Millionen ha von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften gepachtet, was 25,5% aller Ländereien machte, die im Laufe der Tätigkeit dieser Einrichtung übernommen wurden.

Im Falle der Einzellandwirtschaft überwiegen ständig formlose Verträge, die jedes Jahr im Bereich der Mietbedingungen erneuert werden. Im Jahre 2014 stieg die durchschnittliche Pachtmiete im Nachbarschaftsverkehr um fast 27% im Verhältnis zum vorigen Jahr und betrug 908 PLN für 1 Hektar. Es war vor allem Folge der steigenden Nichtbefriedigung der Nachfrage im Bereich des Erwerbs von landwirtschaftlichen Liegenschaften. Es ist zu betonen, dass die Mietpreishöhe je nach dem Gebiet differenziert war und die Mietpreisspanne von 1165 PLN für 1 Hektar in der Woiwodschaft Großpolen bis 578 PLN für 1 Hektar in der Woiwodschaft Vorkarpaten betrug.

Die Pachtmiete für die Ländereien aus dem Bestand werden in der Regel während der von der Agentur organisierten Ausschreibungen in Dezitonnen Weizen festgelegt. Im Jahre 2014 hat man durchschnittlich 11,7 Dezitonnen für 1 Hektar erreicht und es war um 26% mehr als im Jahre 2013. Es übte jedoch keinen prinzipiellen Einfluss auf Änderung der durchschnittlichen Miete für alle gepachteten Ländereien aus, weil die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften einen Großteil von ihnen am Anfang ihrer Tätigkeit gepachtet hat. Darüber hinaus übt der Weizenmarkt, der ständigen Schwankungen unterliegt, einen wesentlichen Einfluss auf das Zahlungsniveau im Geldbereich aus.

Im Markthandel mit landwirtschaftlichen Flächen bilden die Ausländer, im Bezug auf die Erhalt einer Genehmigung zum derartigen Geschäft gilt, eine

besondere Vertragspartnergruppe. Was die Bürger der EU-Länder anbetrifft, wird diese Anforderung im Jahre 2016 beseitigt. Schon jetzt müssen die Bürger der EWR-Staaten und der Schweizerischen Eidgenossenschaft keine Genehmigungen haben, jedoch unter der Voraussetzung, dass sie in Polen wohnen und seit einigen Jahren in der Landwirtschaft tätig sind.

Aus Materialien des Außenministeriums geht hervor, dass der bisherige Ausmaß des Ankaufs von landwirtschaftlichen Flächen nicht groß war. Im Allgemeinen, erhielten die Ausländer in den Jahren 1990 – 2014 etwa 25.000 Genehmigungen für Erwerb der Grundstücke. Zusammen mit den Gen Genehmigungen für Erwerb der Anteile und Aktien in Gesellschaften, die die Liegenschaften besaßen, umfasste die Akzeptanz 0.35% der Landesfläche. Nicht all diese Vorsätze wurden verwirklicht, weil die Au-

sländer bis Ende 2014 die Grundstücke in Polen erwarben, die 0,16% der Landesfläche umfassten.

Die Perspektive der legislativen Änderungen im Bereich der Grundsätze, nach denen der Agrarbodenmarkt in Polen funktioniert, begründet (im Bezug auf Beendigung der Übergangszeit für Erwerb von Ländereien durch die Ausländer) das Interesse für den Agrarbodenhandel in anderen europäischen Ländern. Aus gesammeltem Stoff geht es hervor, dass der Anstieg des Agrarbodenpreises im Jahre 2014 als der grundlegende Trend auf dem Agrarbodenmarkt im Großteil von ihnen (besonders im Falle der sog. „alten“ EU-Ländern) galt, obwohl verschiedene institutionelle Regeln zum Agrarbodenerwerb in allen dargestellten Staaten gelten und die Entwicklungsvooraussetzungen für den Landwirtschaftssektor auch anders sind.

Доклад был составлен в рамках реализации задания № 2 по теме II «**Социальная поляризация и экономическая стабильность в процессах развития сельского хозяйства и сельских территорий**» Многолетней Программы Института сельского хозяйства и продовольственной экономики — Польского Исследовательского Института на тему «**Польское сельское хозяйство и ЕС 2020+. Вызовы, шансы, угрозы, прогнозы**».

РЕЗЮМЕ

По сравнению с предыдущим периодом, 2014 год прежде всего был отмечен анонсированием внесения изменений в правила рыночного оборота земли. Это было связано с завершением в 2016 году приостановки покупки земли в Польше гражданами государств ЕС. С целью приспособления к этому польского законодательства в 2015 году были изменены правила покупки сельскохозяйственной недвижимости. По отношению

к ранее действующим правилам расширился спектр ведомственного контроля, а также требования по отношению к потенциальным покупателям. В результате этих изменений в привилегированном положении оказались местные фермеры. Хотя в 2014 году изменения находились на стадии планирования, но способствовали росту ожиданий со стороны потенциальных продавцов (прогнозирование растущих

выгод) при одновременном росте спроса (предполагаемый рост бюрократических препятствий при покупке земель). Это повлияло на увеличение дисбаланса спроса и предложения на рынке земли. В отношении сделок купли-продажи это выразилось как в стагнации масштаба оборота, так и в относительно высоком по сравнению с предыдущим годом ростом цен на землю.

Дисбаланс спроса и предложения усиливается спецификой земельного рынка, который всегда имеет локальный характер, а также пространственным разнообразием в характеристиках аграрной структуры. Спрос на земельном рынке формируется прежде всего развивающимися хозяйствами с относительно высокими производственными активами, владельцы которых стремятся к усилению своей рыночной позиции. Такие хозяйства главным образом сосредоточены в западной и северной частях страны. Территориальное неравенство на локальных земельных рынках усиливается из-за вхождения земель в Фонды Государственного Казначейства, которые в основном размещаются на территориях, где перед политической трансформацией доминировало обобщественное сельское хозяйство. Следует также принимать во внимание, что большинство этих земель уже разработаны, в связи с чем уменьшаются возможности Агентства Сельскохозяйственной Недвижимости в сфере уменьшения дефицита предложения.

Влияние вышеперечисленных факторов на ситуацию на земельном рынке в 2014 году выразилось прежде всего в уменьшении количества сделок купли-продажи сельскохозяйственной недвижимости, а также в увеличении стоимости покупки земли.

В целом в 2014 году нотариусы отметили 84 тыс. договоров купли-продажи земли, т.е. на 7% меньше, чем в 2013 году. Относительно сильнее уменьшилось количество сделок, заключенных с участием юридических лиц (главным образом Агентства Сельскохозяйственной Недвижимости), чем физических лиц. В первом случае количество

нотариальных записей уменьшилось на 14%, во втором на 6%. В последствие участие юридических лиц в общем числе заключенных сделок купли-продажи земель уменьшилось с 18% в 2013 году до 16% в 2014 году. Среди причин этого явления следует учесть прежде всего все более ограниченное предложение Агентства Сельскохозяйственной Недвижимости, в котором доминируют труднопродаваемые участки, требующие предварительной подготовки к продаже, а также все более сложные процедуры тендеров.

С начала своей деятельности Агентство приняло в Фонд 4,74 млн га. До конца 2014 года в результате продажи, неоплатной передачи и другого постоянного распределения из Фонда убыло около 3,2 млн га, т.е. около 70% общепринятой поверхности. В 2014 году в распоряжении Агентства оставалось 1,49 млн га, из которых около 1,1 млн га использовалось в форме аренды. В последние годы доминирующей формой распределения земель из Фонда была продажа, которую АСН реализовало в форме тендеров, в том числе введение большего числа ограниченных тендеров и значительного увеличения продажи земли арендаторам в первоочередном порядке.

В настоящее время главным источником приобретения земли Агентством является ее покупка на частом рынке на основе права первопокупки. С момента вступления в силу этого положения (Закон о формировании сельскохозяйственного устройства от 2003 года с поправками) Агентство приобрело 619 объектов недвижимости общей площадью 15,4 тыс га. В 2014 году Агентство приобрело для Фонда 115 га. На конец 2014 года для распределения

Агентством оставалось 268,7 тыс га, из которых большинство имело низкую сельскохозяйственную полезность.

Наряду с рыночными сделками, изменения собственности земель происходят в результате оборота нерыночного характера (семейного). Главным образом это касается принятие сельскохозяйственной недвижимости в результате дарения, наследства, пожизненной аренды и т.п. В отличие от рыночного оборота, который обычно способствует рационализации сельскохозяйственных структур, семейный оборот сохраняет существующую систему.

Из нотариальных документов следует, что в 2014 году частота контрактов, заключаемых за пределами рынка, оставалась на подобном уровне как и в предыдущем году (около 60 тыс договоров). Таким образом сохранилась наблюдаемая уже в течение нескольких лет тенденция, свидетельствующая о постепенном снижении значения таких договоров в полном объеме изменений собственности в сельском хозяйстве. Среди нерыночных форм земельного оборота, как и в более ранний период, доминировала процедура дарения, которая в 2014 году составляла 76% от общего числа контрактов, заключаемых за пределами рынка.

Наблюдаемому в 2014 году ослаблению масштаба оборота на рынке сельскохозяйственной земли сопутствовал значительный рост ее цены. На частном рынке после периода 2012-2013 гг., в котором стоимость покупки земли увеличилась только на 3,5%, в следующем году цены на землю увеличились на около 23% и достигли среднего уровня

32,3 тыс. польских злотых за 1 га. Аналогичная тенденция наблюдалась на рынке с участием юридических лиц, а цены земель из Фонда Государственного Казначейства в 2014 году были на 17,3% выше, чем в предыдущем году, средний уровень составлял 21,8 тыс. польских злотых за 1 га. Сохраняющаяся разница в средних ценах земли в частом обороте и в распоряжении Агентства следует связывать с отличающимися процедурами продажи, в том числе прежде всего с использованной АСН процедурой проведения тендеров, а также преференциями при покупке ранее арендованной земли и т.п.

В то же время следует подчеркнуть сохраняющиеся региональные различия в величине стоимости покупки земли, как на частном рынке, так и в случае недвижимости продаваемой Агентством, относительно высокие цены земель прежде всего касаются территорий, отличающихся относительно высокой аграрной культурой и относительно большой концентрацией высоко производственных и прибыльных фермерских хозяйств. Именно эта группа, так называемых развивающихся хозяйств, число которых на уровне страны насчитывает около 300 тыс., формирует основной спрос на сельскохозяйственную землю.

В случае увеличения посевных территорий альтернативой покупки земли является аренда. В Польше, в отличие от стран с преобладанием крупных хозяйств, аренда не получила широкого распространения. В отношении индивидуального фермерского хозяйства касается около 20% хозяйств, использующих собственные и арендуемые земли. Наибольшее распространение

аренда земли получила на северных и западных территориях, где в данной форме используется часть земли из Фонда Государственного Казначейства. Следует обозначить, что только Агентство Сельскохозяйственной Недвижимости, которое было создано для управления этой недвижимостью использует четко определенные правила и процедуры при заключении договоров аренды. В 2014 году АСН отдало в аренду 1,2 млн га, что составило 25,5% общего количества земель принятых в течение всего периода функционирования этого института.

В случае индивидуального фермерства продолжают доминировать неформальные договоры, которые ежегодно обновляются в сфере условий аренды. В 2014 году средняя арендная плата в «соседском» обороте возросла почти на 27% по сравнению с предыдущим годом и составила 908 польских злотых за 1 га. Главным образом это было эффектом растущей неудовлетворенности локального спроса в сфере покупки сельскохозяйственной недвижимости. Следует подчеркнуть, что уровень арендной платы варьируется в зависимости от расположения, диапазон составлял от 1165 польских злотых за 1 га в Великопольском воеводстве до 578 польских злотых в Подкарпатском воеводстве.

Арендная плата за землю из Фонда как правило устанавливается в децитоннах (дт) пшеницы на тендерах, организованных Агентством. В 2014 году средняя плата достигла 11,7 дт за 1 га, что на 26% выше, чем в 2013 году. Однако это существенно не повлияло на изменение среднего уровня арендной

платы за все арендованные земли, поскольку большинство из них АСН сдало в аренду в начале своей деятельности. Кроме того на уровень денежных платежей существенное влияние оказывает рынок пшеницы, который подвергается постоянным колебаниям.

В рыночном обороте сельскохозяйственной земли отдельную группу контрагентов составляют иностранцы, которые обязаны получить разрешения на такую сделку. Это требование будет ликвидировано в 2016 году по отношению к гражданам ЕС. В настоящее время граждане стран-членов Европейского экономического пространства и Швейцарской Конфедерации не обязаны иметь разрешения при условии проживания в Польше и проведения в течение нескольких лет аграрной деятельности.

Из материалов Министерства Внутренних Дел следует, что до настоящего времени масштаб покупки сельскохозяйственной земли иностранцами был относительно небольшой. В общей сложности за период 1990-2014 гг. иностранцам было выдано около 25 тыс. разрешений на приобретение земельной недвижимости. Вместе с разрешениями на приобретение долей и акций в акционерных обществах, владеющих недвижимостью, разрешения охватывали 0,35% поверхности страны. Не все планы были реализованы, поскольку до конца 2014 года иностранцы приобрели в Польше земельную недвижимость охватывающую 0,16% поверхности страны.

Перспектива законодательных изменений в правилах функционирования рынка сельскохозяйственной земли в Польше в связи с завершением

переходного периода на покупку земли иностранцами оправдывает интерес оборотом сельскохозяйственными землями в других европейских государствах. Из собранных материалов следует,

что хотя во всех описываемых государствах действуют разные институциональные правила при приобретении земель, а также другие условия развития аграрного сектора, то в большинстве из

них, особенно в случае так называемых «старых» государств ЕС, основной тенденцией на рынке сельскохозяйственной земли в 2014 году является рост ее стоимости.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

W 2015 r. utrzymuje się, obserwowany od IV kwartału 2013 r., stabilny, ponad trzyprocentowy wzrost polskiej gospodarki, czemu sprzyja poprawa koniunktury w strefie euro, szczególnie w Niemczech, będących naszym największym partnerem handlowym. Kontynuację silnych trendów wzrostowych notuje się we wszystkich podstawowych dziedzinach, szczególnie w przemyśle, handlu zagranicznym i sprzedaży detalicznej. Od drugiej połowy 2012 r. występują tendencje deflacyjne cen produkcji sprzedanej przemysłu i produkcji budowlano-montażowej, a od lipca 2014 r. cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wyraźnie poprawia się sytuacja na rynku pracy. Wyższy niż przed rokiem jest wzrost siły nabywczej płac i świadczeń emerytalno-rentowych. Lepsze są stroje przedsiębiorców i konsumentów.

W okresie styczeń-wrzesień 2015 r. PKB był o 3,5% większy niż przed rokiem, a Polska pozostała jednym z najszybciej rozwijających się krajów Unii Europejskiej. Głównym czynnikiem wpływającym na poziom i dynamikę gospodarki był popyt wewnętrzny – konsumpcyjny i inwestycyjny, a także dodatnie saldo obrotów z zagranicą.

Tempo wzrostu spożycia w sektorze gospodarstw domowych osiągnęło według wstępnych szacunków około 3%, podczas gdy w całym 2014 r. 2,6%. Przyczyniły się do tego dalsze pozytywne zmiany na rynku pracy. W okresie styczeń-październik wzrost zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw wyniósł 1,2%, a stopa rejestrowanego bezrobocia w końcu października obniżyła się do 9,6%, wobec 11,3% rok wcześniej. Za-

trudnienie w całej gospodarce, jak i w sektorze przedsiębiorstw osiągnęło najwyższy poziom w historii, a stopa bezrobocia była najmniejsza od siedmiu lat. Prognozy wskazują, że w kolejnych miesiącach nastąpi dalszy wzrost zatrudnienia, a stopa bezrobocia będzie jednocyfrowa.

Przeciętne realne wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw były o 4,7% wyższe niż w ciągu dziesięciu miesięcy przed rokiem, a przeciętne emerytury i renty w systemie pracowniczym o 3,5%. Jednocześnie utrzymywał się zwiększony popyt na kredyty konsumpcyjne, z tytułu których zadłużenie gospodarstw domowych w systemie bankowym, w końcu października, było realnie o 7,3% większe niż w analogicznym miesiącu 2014 r.

O przyspieszeniu popytu konsumpcyjnego świadczą dane dotyczące sprzedaży detalicznej, która po dziesięciu miesiącach, w cenach stałych, w przedsiębiorstwach o liczbie pracujących powyżej 9 osób, wzrosła o 3,4%.

Na występującą od 16 miesięcy ujemną dynamikę cen konsumpcyjnych oraz nadal niskie oczekiwania inflacyjne ludności największy wpływ ma, głębszy niż oczekiwano, spadek cen paliw i żywności, umiarkowany wzrost popytu, a także brak presji kosztowej w gospodarce. W październiku, w horyzoncie dwunastomiesięcznym, towary i usługi konsumpcyjne staniały o 0,7%, ale żywność, po raz pierwszy od kwietnia 2014 r., zdrożała (o 0,5%).

Na rynku rolnym utrzymują się niskie ceny większości produktów pochodzenia zwierzęcego. W październiku w sku-

pie mleko było prawie o 10% tańsze niż rok wcześniej, trzoda chlewna o 4,9%, a drób o 3,1%, natomiast żywiec wołowy zdrożał o 5,1%. Wyższe od poziomu ubiegłorocznego były ceny produktów roślinnych. Ziemiaki zdrożały prawie o 12%, pszenica o 6,1%, żyto o 5,4%.

Rokowania co do przyszłego kształtowania się cen artykułów spożywczych nie są pomyślnie dla konsumentów, ze względu na klęskę suszy, która dotknęła prawie wszystkie rejony kraju. W lipcu i sierpniu suma opadów była niższa od średniej wieloletniej o 76%. Na skutek znacznego spadku plonów należy spodziewać się postępującego wzrostu cen szczególnie zbóż, warzyw i niektórych owoców, a także mięsa i przetworów mięsnych.

W gospodarce narodowej, w tym głównie w sektorze przedsiębiorstw, utrzymywała się wysoka dynamika inwestowania, czemu sprzyjało znacznie większe niż w poprzednich latach wykorzystanie zdolności produkcyjnych, nadal korzystna sytuacja finansowa firm, umożliwiająca finansowanie projektów ze środków własnych, a także większa dostępność i niskie oprocentowanie kredytów. Szacuje się, że w okresie styczeń-wrzesień 2015 r. wzrost nakładów brutto na środki trwałe wyniósł około 9%, wobec 9,8% w całym 2014 r. Nakłady inwestycyjne w przedsiębiorstwach, w których liczba pracujących przekracza 49 osób, zwiększyły się, w cenach stałych, o 12,3%. Dynamika nakładów w podmiotach z kapitałem zagranicznym (wzrost o 14,1%) była większa niż w firmach krajowych, przy czym szczególnie wysoką (wzrost o 38%) zanotowano w przemy-

śle motoryzacyjnym. W przedsiębiorstwach produkujących artykuły spożywcze wzrost wyniósł 11,1%.

Po dziesięciu miesiącach produkcja sprzedana przemysłu przewyższała ubiegłoroczny poziom o 4,3%, a artykułów spożywczych o 3,2%. Produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się o 3,5%.

Mimo rosyjskiego embarga na import produktów rolno-spożywczych, jak i znacznego osłabienia koniunktury w tym kraju oraz na Ukrainie, ogólny nasz eksport, liczony w euro, wzrósł w ciągu trzech kwartałów o 7,2%, a import o 4,0%. Pozwoliło to na wygospodarowanie dodatniego salda obrotów towarowych w wysokości 2,1 mld EUR oraz dodatniego salda tych obrotów w ramach bilansu płatniczego, podczas gdy w poprzednich latach notowaliśmy salda ujemne. Zadecydowało o tym zwiększenie sprzedaży do krajów członkowskich UE, dokąd skierowano o 9,9% więcej towarów niż przed rokiem, podczas gdy do

krajów Europy Środkowo-Wschodniej o 23,6% mniej. Dywersyfikacja rynków zbytu pozwoliła na uzyskanie korzystnych wyników wymiany produktami rolno-spożywczymi, których eksport zwiększył się o 7,6%, a import o 4,3%. Dodatkowo saldo osiągnęło 5,8 mld EUR, wobec 5 mld EUR rok wcześniej.

W okresie styczeń-wrzesień przedsiębiorstwa uzyskały nieco gorsze niż rok wcześniej wskaźniki efektywności finansowej. Wynik finansowy netto zmniejszył się o 2% i to pomimo pozytywnego wpływu deflacji cen producentów – bardziej obniżającej koszty niż przychody. Poprawiły się natomiast podstawowe relacje ekonomiczno-finansowe osiągnięte przez eksporterów, które były lepsze niż dla ogółu przedsiębiorstw.

Stabilna była sytuacja sektora bankowego. W okresie styczeń-wrzesień, pomimo gorszego niż przed rokiem wyniku finansowego netto, kapitały własne banków wzrosły o 4,5%. Wbrew obawom związanym z rekordowo niskimi stopami

procentowymi, obserwowano najwyższy w ostatnich latach przyrost depozytów sektora niefinansowego, które w końcu września były o 10,5% większe niż rok wcześniej, przy niższym o ponad 3 pkt. proc. przyroście akcji kredytowej.

Pogorszyła się sytuacja budżetu państwa. W okresie styczeń-październik br., w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku, dochody budżetowe wzrosły o 1,3%, a wydatki o 3,9%. Deficyt wyniósł 34,5 mld zł i był większy niż przed rokiem o 7,2 mld zł. Zwraca uwagę małe zaawansowanie realizacji ustawy budżetowej z tytułu wpływów z podatku VAT, które nie osiągają ubiegłorocznego poziomu. Przyczyną jest utrzymująca się deflacja, ale przede wszystkim rosnąca skala oszustw i wyłudzeń tego podatku. Bez szybkiego i zdecydowanego ograniczenia tego procederu nieuniknione jest niekontrolowane narastanie deficytu finansowego i długu publicznego, co grozi przywróceniem unijnej procedury nadmiernego deficytu, ze wszystkimi tego negatywnymi skutkami dla naszej gospodarki.

II. UWARUNKOWANIA W OBROcie GRUNTAMI ROLNYMI

Wśród czynników od lat oddziałujących na sytuację na rynku ziemi rolniczej niezmiennie podstawowe znaczenie ma rodzinny charakter większości gospodarstw rolnych. W efekcie, niezależnie od nasilenia skali obrotu gruntami, ponad 98% z nich funkcjonuje na bazie majątku przejętego przez następne pokolenie w rodzinie. Choć, według danych GUS, w poprzednim dziesięcioleciu liczba gospodarstw indywidualnych zmniejszyła się o jedną piątą, a od kilku lat roczna liczba transakcji rynkowych nieznacznie przewyższa skalę zmian, które nastąpiły w ramach obrotu nierynkowego (rodzinnego), to o przemianach agrarnych nieprzerwanie decydują postawy właścicieli gospodarstw. Pomimo, że wzrasta wśród nich liczba rodzin utrzymujących się głównie ze źródeł nierolniczych (według ankiety IERiGŻ-PIB z 2011 roku ich zbiorowość obejmowała 66% ogółu użytkowników

gospodarstw) większość bardzo niechętnie wyzbywa się posiadanej własności obszarowej. Marginalizacja produkcji rolniczej dotyczy przede wszystkim jednostek o niewielkim majątku, co uniemożliwia utrzymanie się ich na skomercjalizowanych rynkach branżowych. W takich przypadkach motywacją niewyzbywania się nieruchomości gruntowej zazwyczaj jest możliwość korzystania z taniego ubezpieczenia w KRUS, a także dopłaty bezpośrednie oraz funkcje rezydencyjne siedliska. Nie bez znaczenia jest zabezpieczenie podstawowych potrzeb w sytuacji zagrożenia utraty dotychczasowych źródeł dochodu oraz możliwości ich uzupełnienia poprzez działalność na własny użytek. Ciągłe aktualne jest również rosnące znaczenie renty kapitałowej, która w odniesieniu do ziemi znaczenie przekracza oprocentowanie lokat bankowych i funduszy inwestycyjnych.

Obok ograniczeń o charakterze podażowym, naturalną barierą utrudniającą obrót gruntami rolnymi jest lokalny charakter rynku ziemi. Uwzględniając odmienności przestrzenne w odniesieniu do struktury agrarnej należy przyjąć, że ten czynnik istotnie oddziałuje na skalę nierównowagi popytowo-podażowej. Terytorialne nierówności w zakresie możliwości zakupu ziemi rolniczej łączyć należy również z rozmieszczeniem gruntów z Zasobu Skarbu Państwa, które były umiejscowione przede wszystkim na terenach skupiających dawne państwowe gospodarstwa rolne. Choć obecnie większość z tych ziem została już zagospodarowana, w dalszym ciągu w wybranych regionach kraju obrót nimi (nierazko wtórny) przyczynia się do ożywienia na rynku ziemi.

Wśród czynników kreujących popyt na nieruchomości gruntowe należy uwzględnić, że obok rolników, którzy dążą do rozszerzania skali produkcji i w związku z tym podejmują działania inwestycyjne w majątek produkcyjny, zainteresowane zakupem gruntów są również osoby, które poszukują dobrych lokat dla wolnych środków finansowych. Od wielu lat taka sytuacja dotyczy przede wszystkim działek usytuowanych wokół dużych aglomeracji, stwarzających szansę przekwalifikowania na działalność nierolniczą. Z materiałów GUS wynika, że w okresie dzielącym ostatnie spisy, tj. od 2002 do 2010 roku, obszar ziemi użytkowanej rolniczo uległ zmniejszeniu o 8,1%. Te tendencje, podobnie jak i wszystkie wcześniej opisane uwarunkowania mające wpływ na obrót ziemią, były aktualne również w 2014 roku.

Równocześnie trzeba zaznaczyć, że w ostatnim okresie, silniej niż w po-

przednich latach, na sytuację na rynku ziemi oddziaływała perspektywa zmian w istniejącym w tym zakresie prawie. Z założenia celem zapowiadanych zmian legislacyjnych ma być ochrona przed wykupem ziemi przez cudzoziemców, bowiem w 2016 roku uptywa karencja, kiedy przepisy dotyczące zakupu ziemi mają być zrównane w stosunku do wszystkich obywateli państw należących do Unii Europejskiej. Przyjęta 5 sierpnia 2015 roku ustawa (z datą obowiązywania od 2016 roku) nie tylko rozszerza kontrolne uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych odnośnie obrotu nieruchomościami gruntowymi, ale przede wszystkim ściśle określiła wymogi wobec potencjalnych nabywców ziemi. W konsekwencji oprócz utrudnień w zakupie ziemi przez obywateli innych państw znacznie sformalizowano takie transakcje w odniesieniu do lokalnych kontrahentów, przy czym dotyczyło to zarówno cech nieruchomości przema-

czonych do obrotu jak i ich potencjalnych nabywców. Niepewność odnośnie zmian prawnych w obrocie gruntami rolnymi zawsze oddziałuje na pogłębianie nierównowagi popytowo-podażowej na rynku ziemi.

Wyznaczając wpływ zapowiedzi zmian legislacyjnych na sytuację w obrocie ziemią rolniczą należy uwzględnić, że perspektywa otwarcia naszego rynku dla wszystkich obywateli państw Unii, w 2014 roku oddziaływała przede wszystkim hamująco na skalę obrotu gruntami rolnymi ze względu na ograniczenia podażowe. Potencjalni sprzedający zwlekali z decyzją o wyzbyciu się gruntów przewidując ich rosnącą cenę. Odmienne na spodziewane zmiany w zasadach rynkowego obrotu ziemią oddziaływały postawy osób zamierzających ją nabyć, które głównie szukały okazji cenowych. Znalazło to potwierdzenie w tendencjach jakie odnotowano na rynku ziemi w 2014 roku.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Funkcjonowanie Agencji Nieruchomości Rolnych

Agencja Nieruchomości Rolnych¹ jest państwową osobą prawną, instytucją powierniczą, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych. Agencja działa na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ustawa w swym pierwotnym kształcie weszła w życie z dniem 1 stycznia 1992 r. i miała ścisły związek z transformacją

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

ustrojową. Przepisy tej ustawy na przestrzeni całego okresu jej obowiązywania ulegały licznym modyfikacjom. Kolejne nowelizacje wynikały w głównej mierze z praktycznych problemów w stosowaniu poszczególnych przepisów. Związane były one również z przeobrażeniami w zakresie stosunków gospodarczych, ekonomicznych i politycznych, jakie następowały od początku lat dziewięćdziesiątych XX w. do chwili obecnej.

Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich. Przekazane Agencji mienie stanowi wydzieloną część mienia Skarbu Państwa – tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W skład Zasobu weszło mienie likwidowanych państwowych przedsiębiorstw

gospodarki rolnej² (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. Łącznie do Zasobu przyjęto 4 739 tys. ha.

ANR odegrała istotną rolę w procesie uruchomienia obrotu ziemią rolną. Instytucja ta w zasadzie utworzyła rynek dzierżaw rolniczych, które w początkowym okresie jej działalności były podstawową formą zagospodarowania przejmowanych

² Państwowe Gospodarstwa Rolne zostały utworzone 1 stycznia 1949 z Państwowych Nieruchomości Ziemi, Państwowych Zakładów Hodowli Koni i Państwowych Zakładów Hodowli Roślin, a w 1976 r. zostały nazwane Państwowymi Przedsiębiorstwami Gospodarki Rolnej. Najwięcej pegeerów utworzono, na ziemiach poniemieckich. W niektórych województwach, takich jak dawne szczecińskie, koszalińskie, słupskie, gdańskie i elbląskie, należąca do nich ziemia zajmowała ponad 50% powierzchni znajdujących się tam użytków rolnych.

wanej ziemi. Agencja realizowała proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, która była w ostatnich latach dominującą formą rozdysponowania gruntów. Od 2003 roku ANR stała się również uczestnikiem prywatnego rynku ziemi rolniczej w Polsce na mocy ustawy z dnia 16 lipca 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. ANR może w określonych stanach prawnych, nabywać prywatne nieruchomości rolne od ich właścicieli, celem ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych. Nabywanie odbywa się na podstawie prawa pierwokupu (przy umowach sprzedaży) lub prawa nabycia – zwanego prawem wykupu, przy innych transakcjach przeniesienia własności nieruchomości rolnych (np. przy umowach darowizny, aportu). Uprawnienia Agencji dotyczą nieruchomości rolnych o powierzchni 5 ha i większych. Intensyfikacji zadań w tym zakresie służyć ma zmiana przepisów ustawy procedowana w 2014 r., która znalazła finalny wymiar w postaci nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2015 r.

Agencja działa na zasadach samofinansowania, nie jest dysponentem ani beneficjentem środków budżetowych. Koszty związane z wykonywaniem ustawowych zadań pokrywane są z przychodów uzyskiwanych z prywatyzacji i gospodarowania powierzonym majątkiem Zasobu.

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 priorytetem jest poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z Konstytucją RP są podstawą ustroju rolnego w Polsce.

Instytucje, które wykonują podobne zadania jak w Polsce Agencja Nieruchomości Rolnych, działają też w innych krajach. We Francji są to Spółki Urządzeń i Osadnictwa Rolnego (SAFER), we Włoszech – Enti di Sviluppo Agrario (ESA), w Hiszpanii – Instytut Reformy Rolnej i Rozwoju Rolnictwa (IRYDA), w Niem-

czech – Spółki wyceny i zarządzania gruntami (BVVG), w Holandii – od 01.08.2009 RVOB – Zarządzanie nieruchomościami i Rozwój Regionalny, w Danii – Departament Struktur Rolnictwa i Rybołówstwa (SLF), a w Belgii dwa stowarzyszenia zarządzania gruntami (VLM i OWDR).

Doświadczenia tych krajów, a zwłaszcza Francji i Niemiec, były częściowo wykorzystane przy tworzeniu Agencji, a następnie kształtowaniu jej zadań zgodnie z aktualnymi priorytetami polityki rolnej państwa. Miały one głównie na celu wspieranie nabywania ziemi przez polskich rolników, osiąganie korzystnych zmian strukturalnych, powiększanie gospodarstw rodzinnych oraz przeciwdziałanie zachowaniom spekulacyjnym. Obecnie trwają dalsze prace w tym zakresie ze względu na uwolnienie w maju 2016 r. rynku polskiej ziemi dla obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, gdzie ceny gruntów są zdecydowanie wyższe.

Agencja posiada uprawnienia do nieodpłatnego przekazywania gruntów na rzecz m.in. samorządów, jeśli są one niezbędne do realizacji określonych zadań własnych tych podmiotów. Od 1992 r. do końca 2014 r. ANR przekazała jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie około 56,1 tys. ha gruntów (w 2014 r. ponad 1,2 tys. ha) pod inwestycje infrastrukturalne np.: drogi, mosty, zaopatrzenie w wodę, ochronę zdrowia i urządzenia użyteczności publicznej. Inne trwałe rozdysponowanie to przekazywanie gruntów skarbowych gorszych klas lasom państwowym – od początku prywatyzacji wyniosło ponad 153,7 tys. ha, w tym 516 ha w 2014 r.

Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Podstawowym trybem zagospodarowania gruntów Zasobu w formie sprzedaży i dzierżawy jest publiczny przetarg. Agencja organizuje najczęściej przetargi ustne (licytacje), których zadaniem jest uzyskanie najwyższej ceny lub czynszu dzierżawnego. Istnieje również możliwość organizowania pisemnych prze-

targów, które mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Agencja od 1999 r. organizuje także przetargi ograniczone na sprzedaż lub dzierżawę, przez co może preferować określoną grupę kontrahentów. Przetargi tego typu organizowane są niemal wyłącznie dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne do powierzchni 300 ha użytków rolnych UR³.

W polityce prywatyzacji gruntów Zasobu WRSP przyjętymi przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi priorytetem jest działalność na rzecz powiększania gospodarstw rodzinnych. Do końca 2013 roku było to wspierane przez państwo poprzez stosowanie dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych i rozkładanie na raty z preferencyjnym oprocentowaniem w wysokości 2% rocznie. Od 2012 roku temu celowi mają służyć nowe zasady sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu. Przetargi na sprzedaż nieruchomości o pow. powyżej 1 ha w pierwszej kolejności są organizowane jako ograniczone, wyłącznie dla rolników powiększających gospodarstwa rodzinne. Zmniejszono jednocześnie powierzchnię nieruchomości wystawianych do przetargów, która nie powinna być większa, niż średnia powierzchnia gospodarstwa w danym województwie lub średnia krajowa wg danych ARiMR. Tylko w niektórych przypadkach dopuszczono możliwość zwiększenia tej średniej do 150%. Znaczącą rolę w procesie opiniowania sprzedaży uzyskały izby rolnicze, które w niektórych sytuacjach dokonują oceny lub wnioskują o ustalenie zgodnie z potrzebami rolników przedmiotu sprzedaży lub dzierżawy w trybie przetargowym. Wprowadzona została również zasada, że nie będą wystawiane do sprzedaży w trybie przetargu nieruchomości obciążone umową dzierżawy, gdy 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.:

³ Maksymalna powierzchnia gospodarstwa rodzinnego rolnika indywidualnego – norma obszarowa gospodarstwa rodzinnego określona w art. 5 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

- byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.,
- spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r.,
- dzierżawcy zbywanej nieruchomości 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 dotychczasowymi dzierżawcami oraz przy wydzierżawianiu nieruchomości na rzecz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, utworzonych przez Agencję.

Największą grupę nabywców nieruchomości od Agencji w trybie bezprzetargowym stanowią dzierżawcy. Ponadto nieruchomości Zasobu mogą być zbywane bez przetargu m.in. na rzecz podmiotów, które w dniu przejścia nieruchomości przez Agencję do Zasobu władają nią na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej (uprawnienie to wygasa po upływie roku od dnia przejścia 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.

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 zobowiązania byłych ppgr

i 193 tys. osób zatrudnionych. Przejęty dług, m.in. w wyniku postępowań ugodowych z bankami został w całości uregulowany przez ANR do końca 2000 r.

Do końca 2014 r. z przejętych do Zasobu 4,74 mln ha, ANR rozdysponowała w sposób trwały (przenosząc własność) około 67,5% gruntów, czyli ponad 3,2 mln ha, w tym poprzez sprzedaż 2,6 mln ha (około 55%).

W Zasobie wg stanu na 31.12.2014 r. pozostawało około 1,5 mln ha, większość z tych gruntów znajdowała się w dzierżawie – około 1,1 mln ha. Do rozdysponowania pozostawało około 319 tys. ha, w tym w ewidencji Zasobu znajdowało się około 51 tys. ha tzw. „gruntów obcych” – głównie gruntów pod wodami, które na mocy ustawy Prawo wodne nie wchodzi już w skład Zasobu i będą przekazane protokolarnie regionalnym zarządom gospodarki wodnej, marszałkom województw i starostom. ANR przekazuje je sukcesywnie ww. uprawnionym podmiotom na mocy stosownych decyzji. Faktycznie, po odjęciu gruntów obcych głównie wód płynących i stojących, w Zasobie do rozdysponowania pozostawało na koniec 2014 r. około 269 tys. ha.

Efektom prowadzonych przez Agencję przekształceń, była zmiana udziału sektora prywatnego i publicznego w strukturze władania użytkami rolnymi w Polsce, poprzez uruchomienie rynku państwowej ziemi oraz wpływ na wzrost średniej powierzchni gospodarstw rolnych. Proces transferu ziemi był zróżnicowany terytorialnie. Ze względu na położenie nieruchomości Zasobu przejętych przez ANR, następował głównie na terenach Polski zachodniej i północnej (mapka 1).

Według danych GUS w 1992 r. w początkowym etapie działania Agencji 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 r. gospodarstwa sektora prywatnego stanowiły 90% ogólnej powierzchni (15,6 mln ha UR), co oznacza że udział sektora prywatnego zwiększył się

o 18 pkt proc. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w 2014 r. według danych GUS wyniosła 10,5 ha. W układzie terytorialnym, gospodarstwa o największej średniej powierzchni gruntów były położone w województwach zachodniopomorskim (30,29 ha) i warmińsko-mazurskim (22,92 ha), a o najmniejszej w pasie województw południowych: małopolskim (3,95 ha), podkarpackim (4,63 ha) i świętokrzyskim (5,57 ha).

Według danych GUS liczba gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha w 2013 r. wynosiła 1.391 tys. Z tej liczby 1428,4 tys. gospodarstw należało do sektora prywatnego, a zaledwie 0,6 tys. gospodarstw do sektora publicznego. Spośród 1394,6 tys. gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych (UR) – 99,7% (1391,1 tys.) stanowiły gospodarstwa indywidualne. Niewątpliwie działania ANR dotyczące prywatyzacji nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przyczyniły się do istotnych zmian stosunków własnościowych, o czym świadczy wzrost udziału sektora prywatnego w Polsce o ponad 27,7% w okresie 1992-2013.

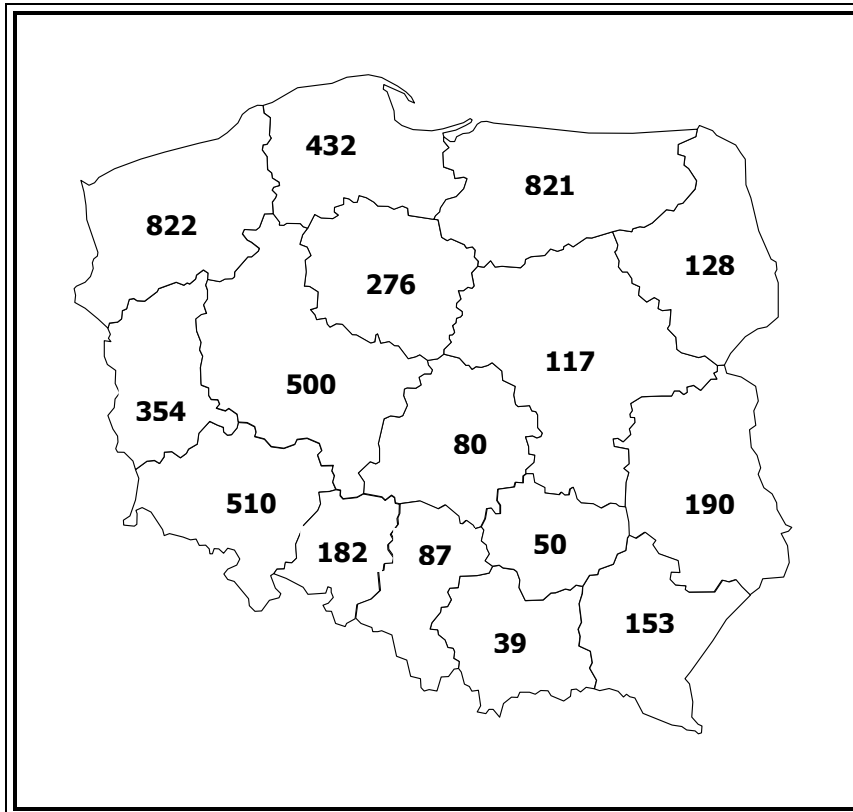
Agencja rozpoczynając funkcjonowanie, najwięcej gruntów przejęła do Zasobu na terenach o dużym udziale sektora państwowego w rolnictwie, a więc w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, dolnośląskim, wielkopolskim i pomorskim. Najmniejszy areal przejęty został na terenie woj. małopolskiego,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

Obecnie głównym źródłem pozyskiwania gruntów przez ANR jest ich kupno na rynku prywatnym. ANR może na podstawie prawa pierwokupu – przy umowach sprzedaży lub wykupu – przy innym przeniesieniu własności nieruchomości rolnych (darowizny, aporty) nabywać grunty do Zasobu na cele określone w ustawie, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych.

Od początku działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ANR złożyła wolę zakupu ponad 619 nieruchomości o łącznej powierzchni 15,4 tys. ha. W 2014 r. Agencja zakupiła do Zasobu 115 ha.

Mapka 1.

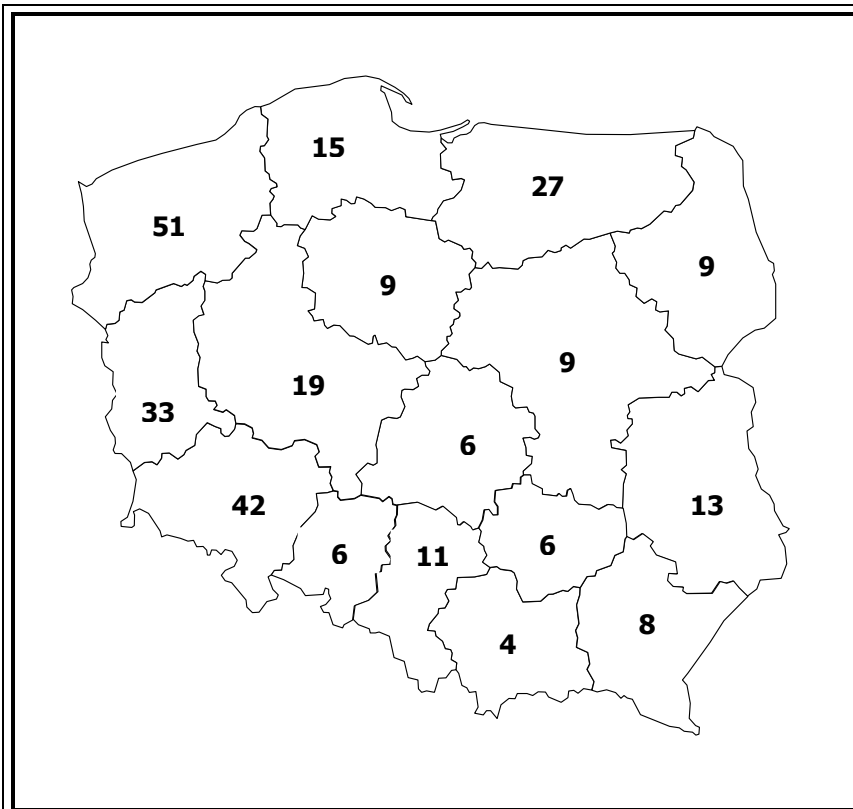
Grunty przejęte do Zasobu w tys. ha (stan na 31.12.2014 r.)



Źródło: Dane ANR

Mapka 2.

Grunty Zasobu do rozdysponowania w tys. ha (stan na 31.12.2014 r.)



Źródło: Dane ANR

Na koniec 2014 r. pozostawało do rozdysponowania 319,6 tys. ha, po ujęciu gruntów obcych, które z mocy prawa podlegają będą przekazaniu stosownym instytucjom (wody płynące, jeziora) do rozdysponowania ANR pozostaje faktycznie 268,7 tys. ha.

Grunty pozostałe w Zasobie posiadają niską albo bardzo niską przydatność rolniczą, część z nich jest odłogowana. Nieruchomości te położone są na około

500 tys. działek i są bardzo rozdrobnione, leżą w tzw. szachownicy pól – rozdysponowanie tych działek przez ANR jest dość kosztowe i trudne. Ich racjonalne zagospodarowanie wymagałoby zwiększenia tempa procesów wymiany i scażeń oraz regulacji stanów prawnych. Najwięcej gruntów do rozdysponowania ANR posiada na terenach woj. zachodniopomorskiego (61 tys. ha), dolnośląskiego (43 tys. ha) i lubuskiego (37 tys. ha). Ponad 207 tys. ha (67,6%) zakwalifikowa-

no do produkcji rolnej, ale z uwagi na ich cechy fizyczne i prawne, trudno znaleźć na te grunty nabywców lub dzierżawców. Z uwagi na ich małą przydatność rolniczą alternatywnym kierunkiem do zagospodarowania może być zalesienie (kwalifikuje się do tego ponad 30,8 tys. ha) lub przeznaczanie do innego, nierolniczego wykorzystania. Największy udział w ujęciu powierzchniowym do rozdysponowania pozostał ANR w woj. zachodniopomorskim, dolnośląskim i lubuskim.

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

Odnosząc sytuację na rynku ziemi rolniczej w 2014 roku do poprzedniego roku należy przede wszystkim zaznaczyć, że w tym czasie liczba transakcji uległa widocznemu zmniejszeniu. Według zapisów notarialnych obejmujących umowy kupna sprzedaży nieruchomości rolnych, ogółem w 2014 roku było ich niewiele ponad 84 tys., czyli o 7%, mniej niż rok wcześniej. Tym samym pogłębieniu uległy tendencje obserwowane już w poprzednich latach, które charakteryzowały się względną stagnacją w rynkowym

obrocie ziemią. W okresie 2011-2012 miał miejsce jednoczynny spadek w liczbie kontraktów kupna-sprzedaży ziemi, a w czasie 2012-2013 jedynie trzyprocentowy wzrost skali tego zjawiska.

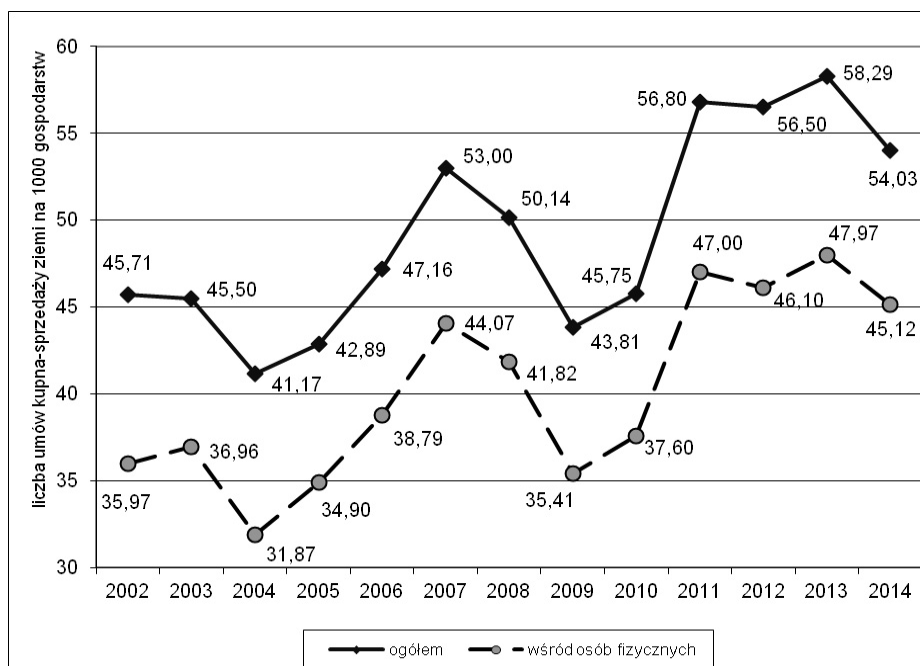
Najsilniej zmniejszyła się liczba transakcji zawieranych z udziałem osób prawnych (w tym głównie Agencji Nieruchomości Rolnych) niż w odniesieniu do osób fizycznych. W pierwszym przypadku liczba zawartych uległa obniżeniu o 14%, a w drugim o 6%. W konsekwencji udział osób

prawnych w całym obrocie gruntami w formie kupna-sprzedaży ziemi zmalał z 18% w 2013 roku do 16% w 2014 roku. Wśród przyczyn tego zjawiska należy uwzględnić przede wszystkim coraz bardziej ograniczoną ofertę Agencji Nieruchomości Rolnych, ponieważ większość gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa została już wcześniej zagospodarowana.

Zaznaczyć jednak należy, że chociaż ograniczenia z tytułu braku wolnych gruntów oferowanych przez Agencję

Diagram 1.

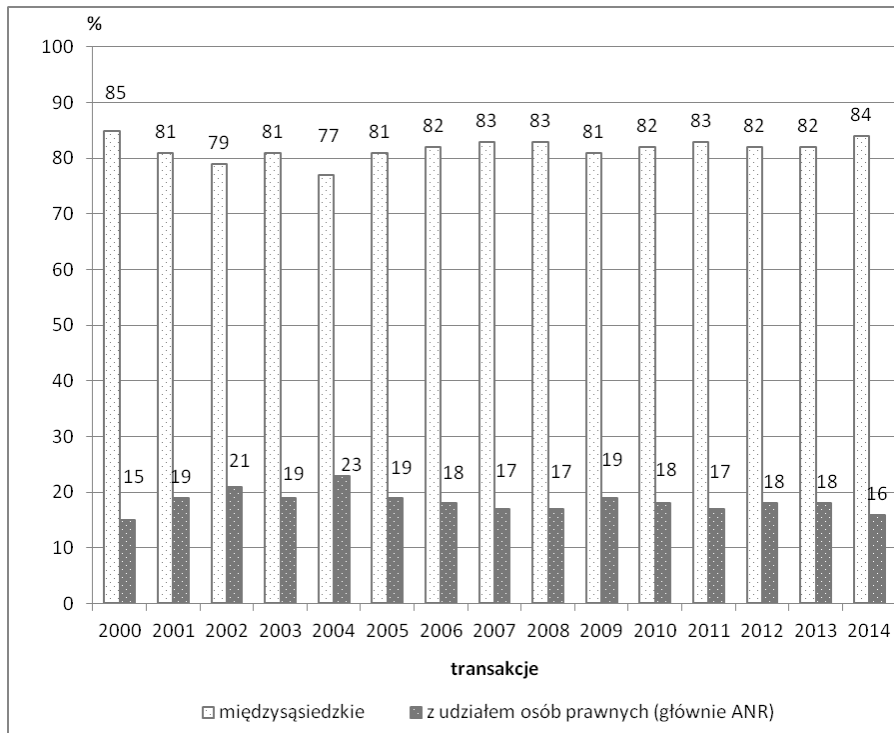
Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2014



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

spowodowały, że lokalnie liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi z udziałem osób prawnych znacząco się zmniejszyła (na przykład w województwie pomorskim aż o 33%) to nie uległo zmianie natężenie skali tego zjawiska w przeliczeniu na 1 gospodarstwo rolne w ujęciu regionalnym. Wynikało to z faktu, że na terenach, gdzie przed transformacją ustrojową dominowało uspołecznione rolnictwo, a następnie przemiany w strukturze agrarnej były głównie kreowane przez działalność Agencji Nieruchomości Rolnych procesy koncentracji gruntów są daleko bardziej zaawansowane niż na pozostałych obszarach kraju.

W przeliczeniu na 1000 gospodarstw, w 2014 roku ogólna liczba umów kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych wynosiła 54 transakcje (w 2013 roku było ich 58). Na tę liczbę składało się 45 kontraktów zawartych między osobami fizycznym (poprzednio 48) i 9 z udziałem osób prawnych (rok wcześniej było ich 10). Choć różnice w wartościach przytoczonych wskaźników nie są znaczące to należy podkreślić, że świadczą one o kontynuowaniu już wcześniej za-

obserwowanych trendów. W przeliczeniu na 1000 gospodarstw w 2012 roku zawarto 46 umów kupna-sprzedaży na rynku prywatnym i 11 z udziałem osób prawnych.

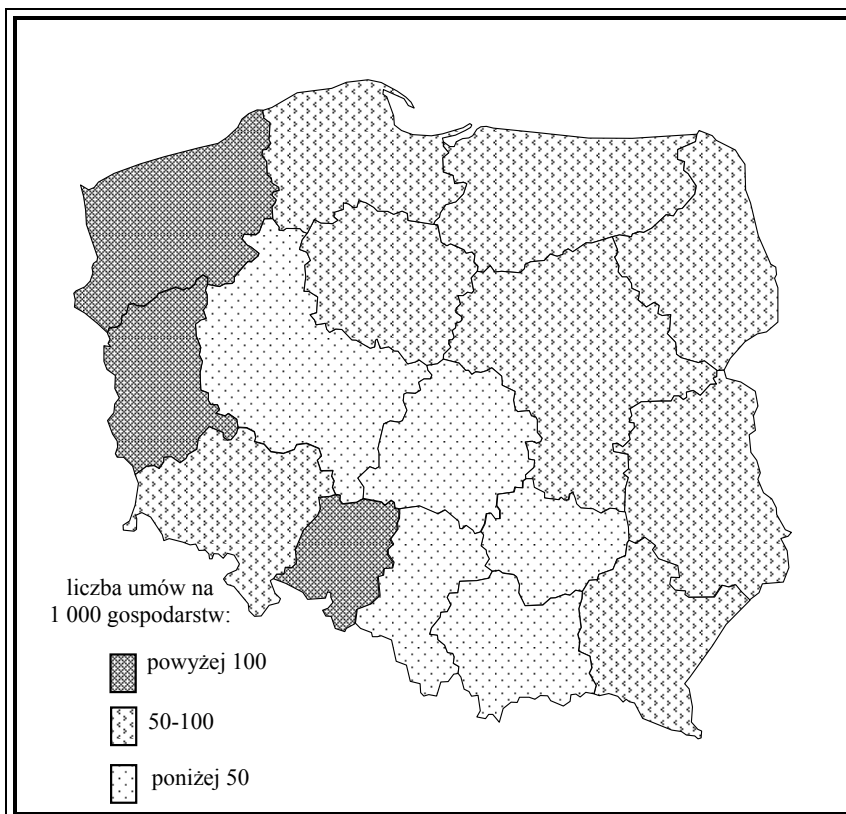
W ujęciu regionalnym, podobnie jak i rok wcześniej, najwięcej transakcji odnotowały notariaty na terenach województw: lubuskiego (116 na 1000 gospodarstw), zachodniopomorskiego (114) i opolskiego (109), czyli na tych obszarach, gdzie bezwzględna liczba gospodarstw jest najniższa w skali kraju. Zależność między liczbą gospodarstw, a względnym natężeniem w rynkowych zmianach własności gruntów nie była tak jednoznaczna w odniesieniu do terenów, na których ta forma obrotu ziemią w przeliczeniu na 1000 gospodarstw była stosunkowo niewielka. W województwie śląskim, najniższa w skali kraju wielkość wyliczonego wskaźnika (23 transakcje kupna-sprzedaży na 1000 gospodarstw) korespondowała z najmniejszą, w porównaniu z innymi terenami, rzeczywistą liczbą zawieranych umów (1,8 tys.). Odmienne uwarunkowania decydowały o stosunko-

wo niskim natężeniu w rynkowym obrocie ziemią na obszarze województwa małopolskiego. Choć liczba odnotowanych transakcji była tam znacząca (5,3 tys.), to duża liczba gospodarstw powodowała, że wartość wskaźnika określającego natężenie kupna-sprzedaży ziemi w przeliczeniu na 1000 gospodarstw była bardzo niska (wynosiła 33 umowy).

Zestawienie danych o regionalnym zróżnicowaniu w natężeniu rynkowego obrotu ziemią rolniczą w formie kupna-sprzedaży wskazuje, że lokalnie w dalszym ciągu na tym rynku duże znaczenie ma działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Ograniczenie analizy wyłącznie do badania skali zjawiska w obrocie międzysąsiedzkim powoduje, że liczba województw zaliczonych do grupy o najniższym wskaźniku zmian własności ziemi (do 50 umów na 1000 gospodarstw) wzrasta z 6 do 9, a jednocześnie żadne województwo nie przekracza wartości 100 transakcji (z uwzględnieniem obrotu w ramach gruntów z Zasobu Skarbu Państwa w tym zbiorze mieszczą się 3 województwa).

Mapka 3.

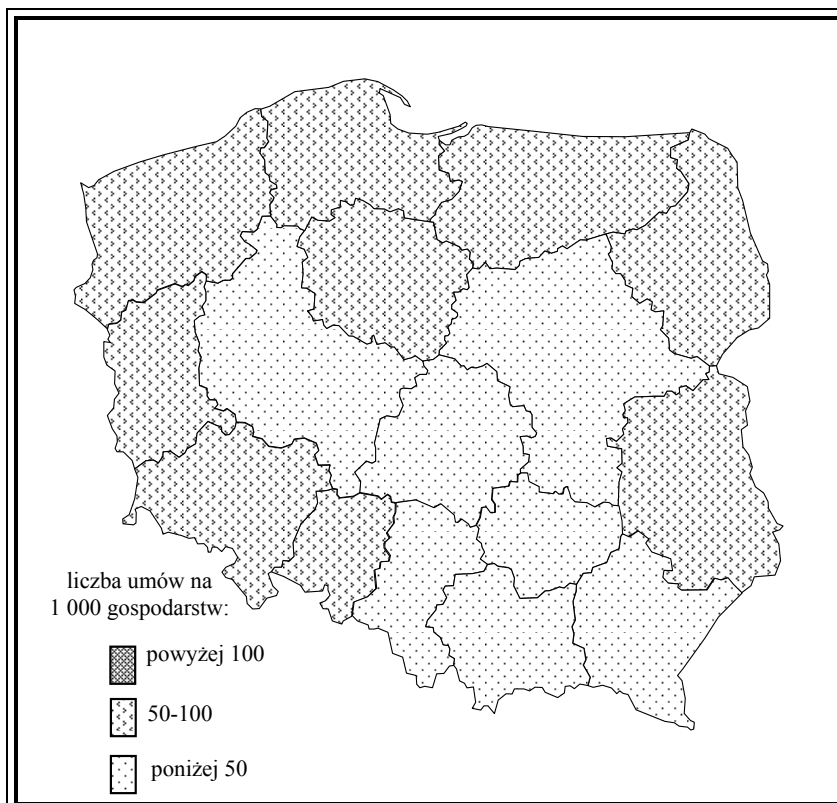
Ogółem transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w 2014 roku



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

Mapka 4.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 2014 roku



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

Tym samym utrzymując się od okresu transformacji ustrojowej przestrzenne zróżnicowanie w nasileniu rynkowego obrotu ziemią rolniczą stale pogłębia ukształtowane historycznie odmienności w cechach struktury agrarnej na poszczególnych terenach. W efekcie odmiennego nasilenia procesów koncentracji, rozpiętość w wielkości średniego obszaru gospodarstw indywidualnych kształtuje się od około 20 ha UR na obszarze północno-zachodnim do niewiele ponad 4 ha UR na terenach południowo-wschodnich.

Sprzedaż ziemi rolniczej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2014 r. około 2.608,5 tys. ha gruntów, tj. ponad 55% gruntów przejętych 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 barierą braku kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych rolników jak i przedsiębiorców. Przejęte nieruchomości nie były przy-

gotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji w tej formie (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Należy dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę – jako formę pozyskania nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w wypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

Przejęte do Zasobu mienie podlegało tzw. restrukturyzacji, w ramach której na podstawie analizy lokalnych potrzeb i uwarunkowań, określano przedmiot i kierunki rozdysponowania poszczególnych części przejętych państwowych gospodarstw rolnych.

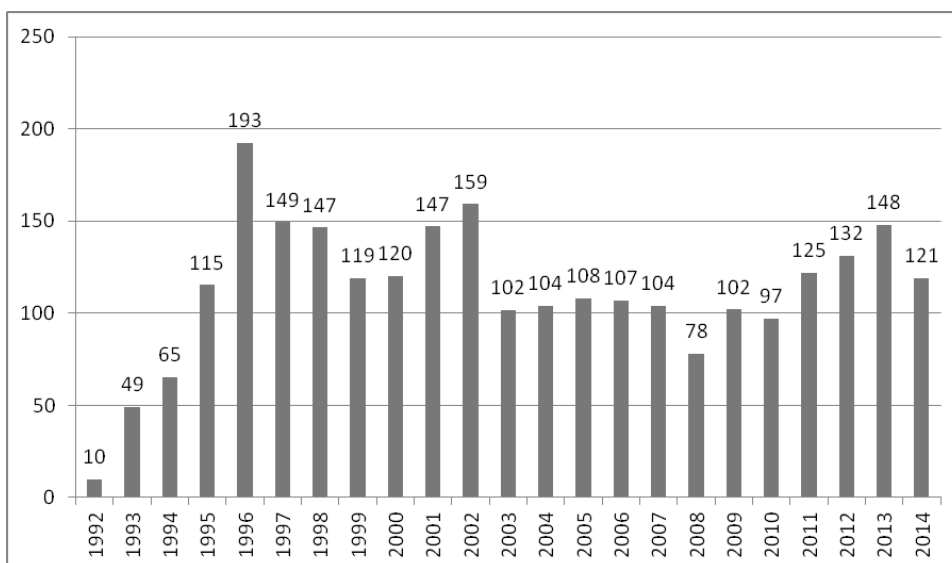
Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu zanotowano w 1996 r. (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych Zasobu mogli ubiegać się o zwolnienie na okres 5 lat z podatku rolnego od nabytych gruntów, niezależnie od ich

powierzchni. Począwszy od 1 stycznia 1997 r. zwolnienie takie ograniczone zostało przy nabywaniu nieruchomości do powierzchni 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 r. roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ustawowe wyłączenie możliwości zaliczania wartości mienia pozostawionego na wschodzie na poczet ceny nabycia nieruchomości Zasobu. W ten sposób stworzone zostały podstawy do umożliwienia „zabużanom” zaspokajania swych roszczeń na mieniu Zasobu. Brak było jednak przepisów prawnych regulujących zarówno zasady, jak i tryb nabywania nieruchomości przez te osoby od Agencji. Z tego względu, konieczne było znaczne ograniczenie sprzedaży przetargowej nieruchomości Zasobu – do czasu uchwalenia przez Sejm stosowanej ustawy. Weszła ona w życie dopiero pod koniec stycznia 2004 r. 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 nieru-

Diagram 3.

Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2014 (w tys. ha)



Źródło: Dane AWRSP i ANR

chomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zaburzenie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich wybiera wypłatę środków z Funduszu Rekompensacyjnego zasilanego głównie z wpłat ANR. Do 31.12.2014 r. nabyli oni od ANR zaledwie 5,5 tys. ha, za około 80 mln zł, z czego uprawnieniami zapłacono około 94% tej sumy.

W 2014 r. sprzedano około 120,6 tys. ha, w tym bez przetargu 80,7 tys. ha, w tym dzierżawcom 73,1 tys. ha. W trybie przetargowym sprzedano 39,9 tys. ha.

Od kilku lat Agencja realizuje podobną strukturę sprzedaży. Większość gruntów sprzedawana jest w trybie bezprzetargowym, głównie na rzecz dotychczasowych dzierżawców.

Jedną z form sprzedaży ziemi, poza przetargami nieograniczonymi, w których każdy może brać udział, są tzw. przetargi ograniczone. Mają one prefe-

rować wg ustawodawcy określone grupy nabywców. Agencja może organizować przetargi ograniczone do określonej grupy uprawnionych, są to najczęściej osoby fizyczne spełniające warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego zamierzające powiększyć gospodarstwa rodzinne – rolnicy indywidualni. Jak wspomniano, polityka w zakresie tego typu sprzedaży uległa zasadniczej zmianie w dwu ostatnich latach. Obecne kierunki prywatyzacji ANR przewidują sprzedaż nieruchomości rolnych w pierwszej kolejności właśnie w tym trybie. W 2014 r. ogłoszono około 5,7 tys. przetargów ograniczonych (3,1 tys. na sprzedaż i ponad 2,6 tys. na dzierżawę), oferując do sprzedaży około 32 tys. ha, a do dzierżawy 34,3 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

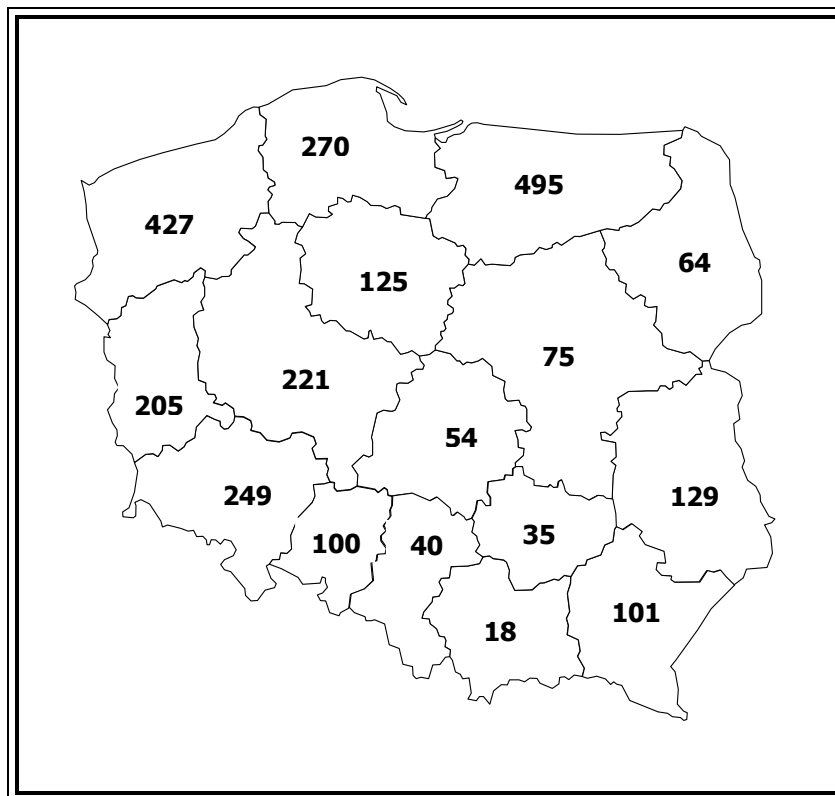
jest zdecydowania wyższa, niż przetargów nieograniczonych.

Największą powierzchnią nieruchomości typowo rolnych ANR sprzedała w 2014 r. w woj. zachodniopomorskim, warmińskomazurskim i dolnośląskim, a najmniejszą w woj. małopolskim, łódzkim i śląskim.

Analizując sprzedaż gruntów rolnych Zasobu w 2014 r. w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż na ogólną powierzchnię 119,2 tys. ha gruntów typowo rolnych, rozkład wielkości sprzedanej powierzchni w poszczególnych grupach obszarowych był podobny jak w latach poprzednich. W 2014 r. dominowały sprzedaże z grupy obszarowej od 10 do 99,99 ha, w której łącznie sprzedano 59,3 tys. ha. Drugą grupą pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 100 do 299,99 ha (28,9 tys. ha). W grupie obszarowej od 1,01 do 9,99 ha sprzedano ponad 15,1 tys. ha, a nieruchomości o pow. 300 ha sprzedano około 13,7 tys. ha.

Mapka 5.

Grunty sprzedane z Zasobu w tys. ha (stan na 31.12.2014 r.)



Źródło: Dane ANR

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2014 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	15 131	85	1 483	7 847	4 931	785
Kujawsko-pomorskie	7 851	43	538	3 361	2 000	1 910
Lubelskie	4 683	327	1 464	1 891	694	307
Lubuskie	11 943	191	1 648	5 475	3 156	1 473
Łódzkie	1 401	90	325	466	162	359
Małopolskie	579	89	199	291	-	-
Mazowieckie	2 691	146	536	827	871	311
Opolskie	5 890	97	425	3 085	1 423	860
Podkarpackie	3 122	412	697	1 489	524	-
Podlaskie	2 338	64	847	1 427	-	-
Pomorskie	10 573	73	969	5 975	2 492	1 064
Śląskie	1 639	60	380	896	303	-
Świętokrzyskie	1 207	191	411	473	132	-
Warmińsko-mazurskie	17 001	167	2 195	8 054	3 991	2 595
Wielkopolskie	12 649	53	1 044	4 941	4 421	2 191
Zachodniopomorskie	20 524	119	1 975	12 776	3 759	1 896
RAZEM	119 222	2 205	15 136	59 274	28 857	13 749

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 2014 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	836	159	369	278	28	2
Kujawsko-pomorskie	416	156	107	136	12	5
Lubelskie	1 417	770	572	69	5	1
Lubuskie	1 245	503	529	192	18	3
Łódzkie	343	201	124	16	1	1
Małopolskie	340	240	88	12	-	-
Mazowieckie	542	325	175	36	5	1
Opolskie	494	243	140	101	8	2
Podkarpackie	1 462	1 096	322	40	4	-
Podlaskie	433	135	241	57	-	-
Pomorskie	695	193	251	232	16	3
Śląskie	340	180	122	36	2	-
Świętokrzyskie	625	435	173	16	1	-
Warmińsko-mazurskie	1 336	396	598	315	21	6
Wielkopolskie	575	109	247	186	27	6
Zachodniopomorskie	1 244	275	488	455	22	4
RAZEM	12 343	5 416	4 546	2 177	170	34

Źródło: Dane ANR

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

W 2014 r. zawarto 12,3 tys. umów sprzedaży, było to mniej niż w 2013 r. (ponad 14 tys.) umów sprzedaży i więcej niż w 2012 r. (12,9 tys.). Najwięcej umów podpisano na grunty w przedziale do 1 ha (5,4 tys.) i w grupie od 1 do 9,99 ha (4,5 tys.). Umów na sprzedaż nieruchomości w przedziale od 10

do 99,99 ha zawarto 2,2 tys. Transakcji sprzedaży nieruchomości o pow. od 100 ha do 299,99 ha było w 2014 r. 170, a w 2013 r. 151, prawie tyle samo co w 2012 r. (150). Nieruchomości o powierzchni równej i większej niż 300 ha i większych było w 2014 r. 34, czyli więcej niż w 2013 r. (20).

Z analizy powyższych danych wynika, iż transakcje sprzedaży zawieranych dla nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha było niewiele (204) i stanowiły one tylko 1,7% podpisanych umów. Jednak w ujęciu powierzchniowym odgrywały istotną rolę, gdyż stanowiły ponad

42,6 tys. ha, czyli 35,7% całej rocznej sprzedaży.

Tendencja, iż najwięcej umów sprzedaży ANR zawiera w grupie mniejszych obszarowo nieruchomości, utrzymuje się od kilku lat. Wynika to głównie z przyjętych kierunków prywatyzacji, w tym znacznego ograniczenia liczby umów dzierżawy małych obszarowo nieruchomości.

Charakterystyka nabywców nieruchomości Zasobu od kilku lat praktycznie nie ulega zmianie. Są nimi zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. W 2014 r. osoby fizyczne nabyły 92,8 tys. ha, czyli ponad trzy razy większą powierzchnię gruntów rolnych, niż osoby prawne (26,4 tys. ha). Tym samym pogłębił się trend obserwowany w poprzednim roku, bowiem ilość nabytej ziemi przez osoby fizyczne uległa wzrostowi. Ogółem od początku działa-

nia Agencji osoby fizyczne nabyły około 2 030,2 tys. ha (80,8%), natomiast osoby prawne około 482,7 tys. ha (19,2%). W kolejnych latach stałemu powiększeniu ulegał areal nabytej ziemi przez osoby fizyczne.

Od początku działalności ANR do 31.12.2014 r. zawarła 291,9 tys. umów sprzedaży, co stanowi średniorocznie ponad 13,3 tys. zawartych transakcji sprzedaży.

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu według podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2014			W tym w 2014		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	55 661	54 837	824	2 205	2 165	40
1,01 - 1,99	65 979	64 841	1 139	2 542	2 501	41
2,00 - 4,99	140 720	137 164	3 556	5 504	5 350	154
5,00 - 9,99	174 086	168 044	6 042	7 091	6 849	242
10,00 - 19,99	276 125	262 364	13 761	13 790	12 972	818
20,00 - 49,99	670 981	603 659	67 322	32 334	28 965	3 369
50,00 - 99,99	210 366	180 163	30 203	13 149	10 895	2 254
100,00 - 499,99	671 902	453 611	218 291	40 033	23 127	16 906
100,00 - 299,99	.	.	.	28 858	17 999	10 859
300,00 - 499,99	.	.	.	11 175	5 128	6 047
500,00 - 999,99	186 440	88 924	97 516	2 574	0	2 574
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	0	0	0
RAZEM	2 512 899	2 030 229	482 670	119 222	92 824	26 398
w tym do 99,99	1 593 918	1 471 072	122 846	76 615	69 697	6 918
100,00 i więcej	918 981	559 157	359 824	42 607	23 127	19 480

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 4.

Liczba umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu według podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2014			W tym w 2014		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	130 527	128 660	1 867	5 416	5 319	97
1,01 - 1,99	46 405	45 612	793	1 794	1 766	28
2,00 - 4,99	44 331	43 249	1 082	1 752	1 705	47
5,00 - 9,99	24 541	23 692	849	1 000	965	35
10,00 - 19,99	19 500	18 561	939	967	912	55
20,00 - 49,99	20 474	18 599	1 875	1 026	927	99
50,00 - 99,99	2 973	2 563	410	184	153	31
100,00 - 499,99	2 864	2 057	807	199	128	71
100,00 - 299,99	.	.	.	170	114	56
300,00 - 499,99	.	.	.	29	14	15
500,00 - 999,99	293	142	151	5	0	5
1000,00 i więcej	37	12	25	0	0	0
RAZEM	291 945	283 147	8 798	12 343	11 875	468
w tym do 99,99	288 751	280 936	7 815	12 139	11 747	392
100,00 i więcej	3 194	2 211	983	204	128	76

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

Głównymi kontrahentami ANR były osoby fizyczne, z którymi od 1992 r. do końca 2014 r. zawarto 283 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi – 8,8 tys. umów (3%). W 2014 r., podobnie jak w 2013 roku ANR zawarła 11,8 tys. umów z osobami fizycznymi i 0,5 tys. z osobami prawnymi.

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

Licząc narastająco od początku działania ANR średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę wzrosła w 2014 r. do 9,7 ha, w 2013 r. było to 8,6 ha (w 2012 r. 8,5 ha).

Z analizy danych wynika, że osoby prawne z reguły nabywały większe obszarowo nieruchomości, niż osoby fizyczne. Średnia powierzchnia nabycia w całym okresie badania 1992-2014 dla osób prawnych wynosiła około 54,9 ha na 1 umowę, a w wypadku osób fizycznych 7,2 ha na 1 umowę.

Najwięcej sprzedanych przez ANR nieruchomości mieściło się w grupie obszarowej do 99,99 ha (łączna sprzedaż w latach 1992-2014 r. wyniosła ponad 1,59 mln ha), również w tej grupie obszarowej podpisano najczęściej umów sprzedaży (ponad 288,8 tys.).

Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Zmiany własnościowe w odniesieniu do gruntów rolnych zachodzą nie tylko w efekcie rynkowego obrotu ziemią rolniczą, ale również w formie aktów notarialnych, które obejmują przejęcia nieruchomości rolnych w wyniku darowizn, spadków, umów o dożywocie itp. W większości dotyczy to umów zawieranych w ramach rodziny. W odróżnieniu od transakcji rynkowych, które służą przede wszystkim racjonalizacji struktur rolniczych (procesy koncentracji), obrót rodzinny ma zazwyczaj charakter zwyczajowego przekazywania zgromadzonego majątku kolejnemu pokoleniu w rodzinie, co sprzyja narastaniu problemu jednostek niskotowarowych i wyłącznie samozaopatrzeniowych. Z badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynikało, że

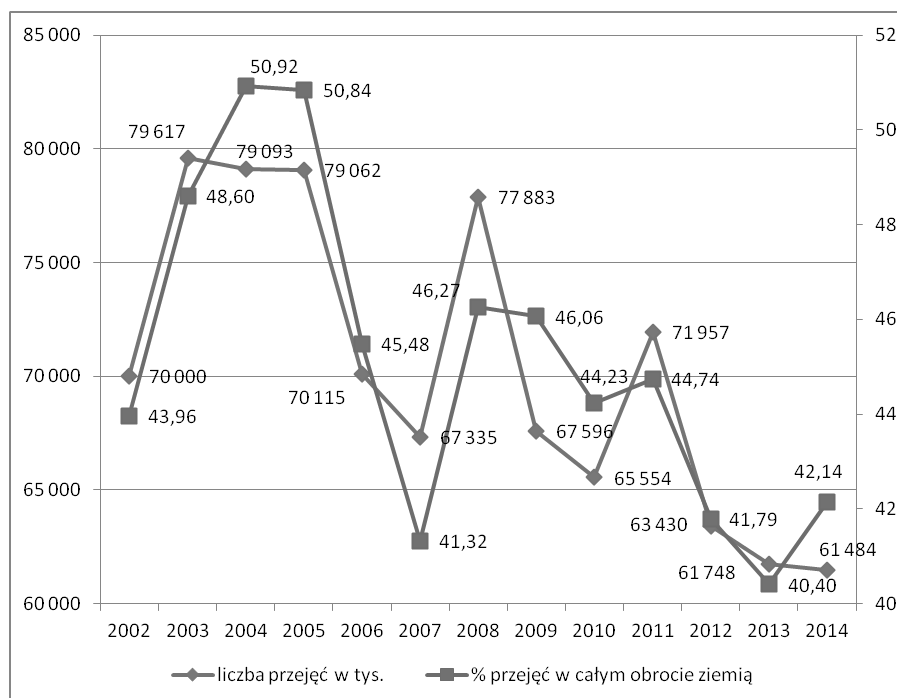
w 2011 roku obie te grupy obejmowały łącznie połowę indywidualnych gospodarstw o obszarze od 1 ha UR. Uwzględniając, że większość indywidualnych gospodarstw rolnych funkcjonuje na bazie schedy rodzinnej, fakt że z roku na rok maleje liczba transakcji nierynkowych należy zatem uznać za korzystny dla przeobrażeń w strukturach rolniczych.

Z zapisów notariatów wynika, że w 2014 roku łącznie zawarto około 61 tys. umów dotyczących przejęć własności gruntów w formach nierynkowych. Ich liczba była tylko o niespełna 1% mniejsza niż rok wcześniej, a ponieważ w tym czasie zdecydowanie silniej zmalała liczba transakcji rynkowych, w całym obrocie ziemią do 42% wzrósł udział kontraktów zawieranych poza rynkiem (w 2013 roku stanowiły one 40%). Nie zmienia to faktu, że w 2014 roku utrzymał się, obserwowany już od ośmiu lat, trend świadczący o stopniowym zmniejszaniu się znaczenia takich umów w całości zmian własnościowych w odniesieniu do nieruchomości rolnych.

W analizowanym okresie, podobnie w latach wcześniejszych, wśród nierynkowych form obrotu ziemią rolniczą

Diagram 4.

Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią w latach 2002-2014



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

dominowały darowizny. Stanowiły one 76% wszystkich przejęć własności, co oznacza, że ich względna liczba utrzymywała się na podobnym poziomie, co rok wcześniej (w 2013 roku darowizny stanowiły 75%). Nieznaczny ilościowy i procentowy wzrost liczby darowizn i w tym przypadku nie oznacza zmian ogólnego trendu wskazującego na powolne zmniejszanie się tej formy przekazywania nieruchomości rolnych w dłuższych przedziałach czasowych.

Obok dominacji darowizn, pozostałe pozarynkowe formy przejmowania gruntów zdarzały się stosunkowo rzadko. Najlichniesze wśród nich – spadki i działy rodzinne stanowiły w 2014 roku 12,4% z ogółu odnotowanych w tym czasie nierynkowych umów dotyczących zmian własności ziemi rolniczej. W stosunku do poprzedniego roku bezwzględna liczba takich aktów uległa zmniejszeniu o 8,5%, co przynajmniej po części może wynikać z ich stosunkowo znaczącego wzrostu w okresie 2012-2013 (o 62%). Zwiększające się okresowo zainteresowanie

egzekwowaniem należnej zwyczajowo schedy rodzinnej łączyć należy z rosnącą wartością kapitałową nieruchomości gruntowych. Chociaż ta forma przejmowania gruntów, zwłaszcza w odniesieniu do działów rodzinnych, nie sprzyja procesowi racjonalizacji struktury agrarnej, należy uwzględnić, że współcześnie odgrywa marginalną rolę w całym obrocie ziemią (łącznie rynkowym i nierynkowym). W 2014 roku dotyczyła 5,2% wszystkich zawartych notarialnie aktów zmian własności gruntów rolnych, gdy w 2013 roku było ich 5,4%. Tym samym należy uznać, że w porównywanym okresie znaczenie spadków i działów rodzinnych w przeobrażeniach struktur własnościowych w rolnictwie było dość stabilne i ilościowo plasowało się na stosunkowo niskim poziomie.

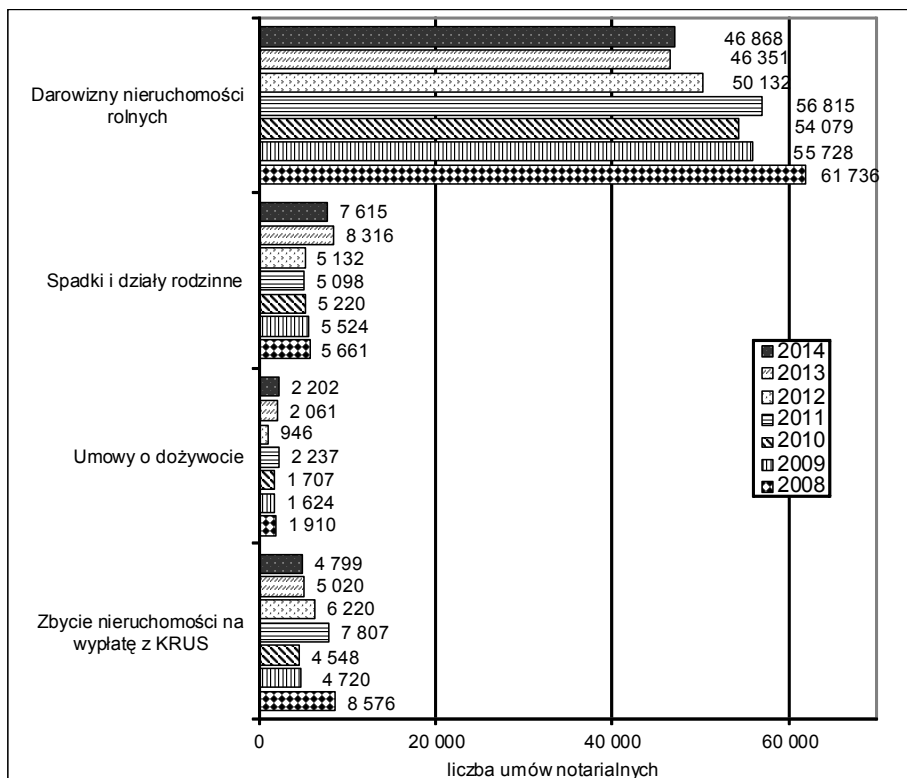
W ramach rodzinnego obrotu ziemią rolniczą stosunkowo najmniej przekazań gruntów wynikało z umów o dożywocie. W 2014 roku stanowiły one zaledwie 3,6% z ogółu przejęć o charakterze nierynkowym. Nie zmienia to faktu, że w ostatnich dwu latach takie przypadki uległy nasile-

niu. Jeszcze w 2012 roku umowy o dożywocie obejmowały tylko 2,5% transakcji nierynkowych, natomiast w 2013 roku było ich już 3,3%. Przy interpretacji tych zmian należy brać pod uwagę, że umowy o dożywocie są w zasadzie bardziej asekuracyjną, w odniesieniu do zstępującego pokolenia, formą darowizn, co wobec postępującego procesu atomizacji wiejskich rodzin stanowić ma dodatkową gwarancję opieki starszych osób przez młodszych członków rodziny.

Wśród pozarynkowych zmian własności gruntów wyróżnić należy również te, które odbywają się poza układami rodzinnymi. Dotyczą one zazwyczaj przekazywania ziemi do Skarbu Państwa w zamian za wypłatę z KRUS. W 2014 roku takie sytuacje obejmowały 7,8% wszystkich nierynkowych przejęć gruntów rolnych, co oznacza, że utrzymał się trend obserwowany już od 2011 roku polegający na stopniowym zmniejszaniu się częstości zawierania takich transakcji. W 2013 roku było ich o 5% więcej, a w roku 2012 takie akty zawierano aż

Diagram 5.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2008-2014



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

30% częściej niż w 2014 r. Uwzględniając, że decyzje o przekazaniu posiadanych nieruchomości gruntowych Państwu są podejmowane w szczególnych przypadkach losowych, a wzrastające ceny rynkowe gruntów skłaniają do poszukiwania najkorzystniejszej formy ich upłynienia, należy przewidywać, że ten rodzaj transakcji będzie coraz mniej popularny.

Przy określaniu trendów w nierynkowym przejmowaniu gruntów należy uwzględnić nie tylko fakt, że w dłuższych okresach czasowych zmniejsza się ich rola w zmianach własności-

wych na rzecz transakcji rynkowych, ale również zwraca uwagę utrzymywanie się przestrzennych różnic w skali tego zjawiska. Analiza materiałów z badań ankietowych wykazała, że lokalnie skala nierynkowych przejęć gruntów niezmiennie jest uwarunkowana postawami zwyczajowymi. Na terenach, gdzie ciągle żywotna jest tradycja dostrzegania w posiadanej nieruchomości przede wszystkim majątności rodzinnej (głównie województwa: małopolskie i podkarpackie) rynkowy obrót ziemią odgrywa zdecydowanie mniejszą rolę w zmianach wła-

snościowych niż na obszarach, skupiających wysokowydajne jednostki produkcyjne (północne i zachodnie tereny kraju). Tym samym regionalne różnice w charakterze obrotu ziemią rolniczą (dominacja rynku lub przejęć rodzinnych) zazwyczaj pokrywają się z odmiennymi cechami struktury agrarnej. Na obszarach o nasileniu przejęć rodzinnych cechuje się ona znacznym rozdrobnieniem w użytkowaniu gruntów, gdy na terenach o widocznej przewadze transakcji rynkowych procesy koncentracji są zdecydowanie bardziej zaawansowane.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

Wpływ niskiej podaży gruntów przeznaczonych na sprzedaż na odnotowane w 2014 roku zmniejszenie w rynkowym obrocie ziemią rolniczą potwierdziły dane dotyczące zmian w jej cenie. Po okresie 2012-2013 cena ziemi wzrosła tylko o 3,5% za 1 ha, a w 2014 roku grunty rolnicze podrożały aż o 22,7% i śred-

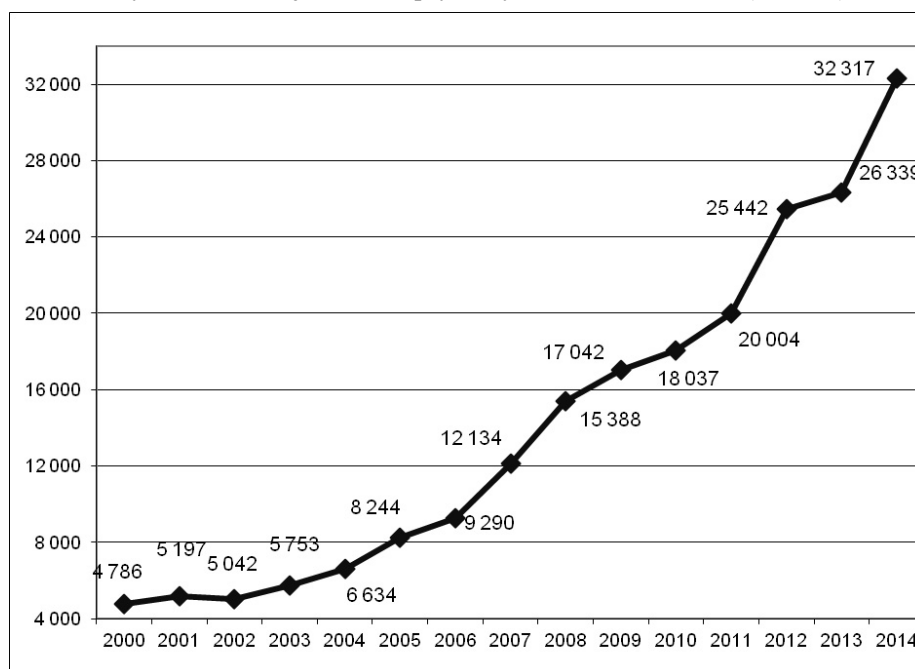
nia cena wyniosła 32,3 tys. zł za 1 ha. Tym samym dynamika wzrostu rynkowej wartości ziemi była tylko nieco niższa niż między 2011, a 2012 rokiem, kiedy kształtowała się na poziomie 27,2%.

Podobnie jak miało to miejsce w ubiegłych okresach, również w 2014 roku natężenie wzrostu cen ziemi było odmienne w poszczególnych regionach kraju. Stosunkowo najszybciej grunty rolne drożały

w województwie warmińsko-mazurskim, gdzie ich rynkowa wartość powiększyła się aż o 34,7%. Znacząco, bo o ponad 30% wzrosły również ceny ziemi w województwie opolskim oraz w województwach: lubelskim (o 28,5%) i śląskim (o 25,7%). Spośród wymienionych terenów tylko w województwie opolskim łączyło się to z znaczącym przekroczeniem średniej ceny gruntów w odniesieniu do całego kraju (o 26%).

Diagram 6.

Ceny ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w latach 2000-2014 (w zł/1ha)



Źródło: Dane GUS.

Jednocześnie zmniejszeniu uległa różnica między sytuacją na rynku ziemi w opolskim, a na środkowozachodnich obszarach kraju, gdzie rynkowa wartość ziemi zawsze była stosunkowo najwyższa. W pozostałych trzech województwach, które wyróżniły się stosunkowo najwyższą dynamiką we wzroście cen ziemi, jej rynkowa wartość w dalszym ciągu była niższa niż średnio w kraju.

W 2014 roku, w stosunku poprzedniego okresu, najmniej zmieniły się ceny gruntów rolnych w województwie ma-

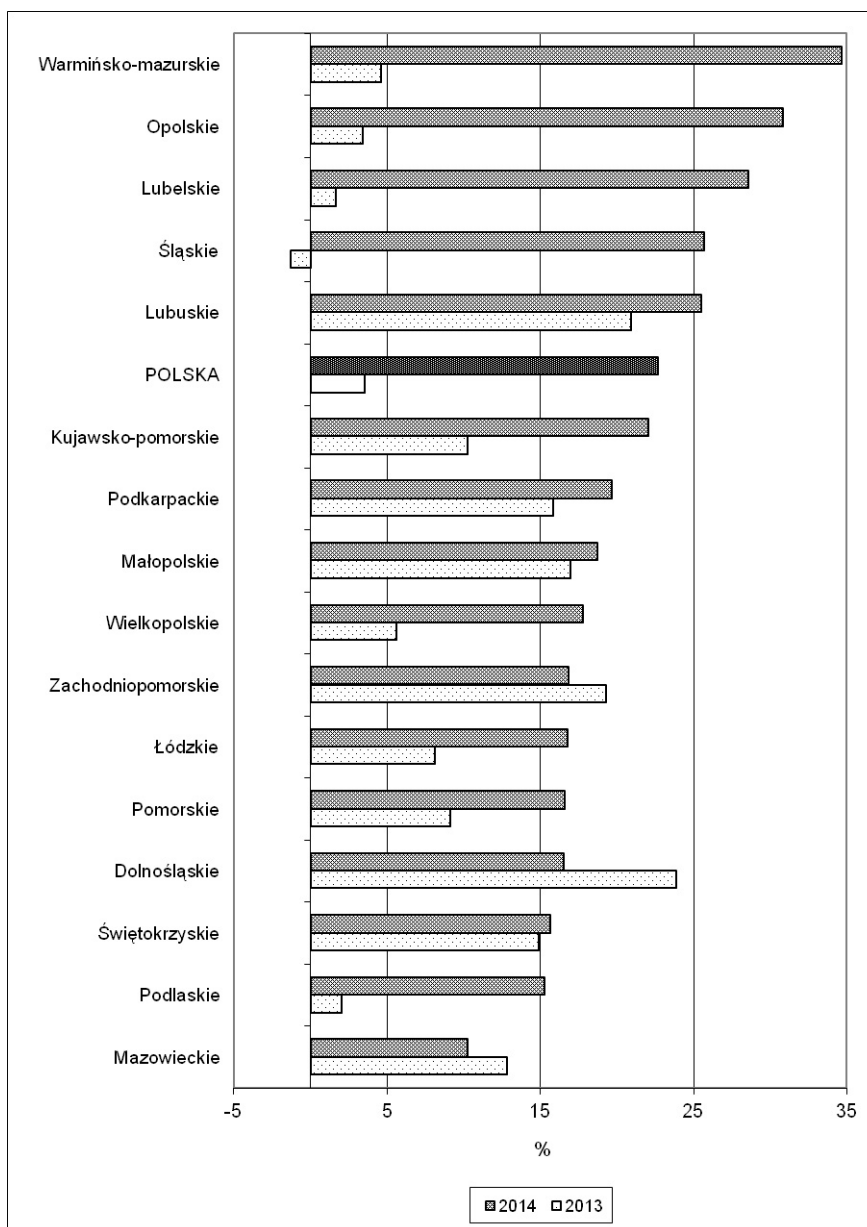
zowieckim (wzrost o 10% w porównaniu z 2013 rokiem), świętokrzyskim (o 15,6%), podlaskim (16,4%) i łódzkim (16,7%). Wśród wymienionych regionów jedynie w województwie świętokrzyskim cena ziemi była niższa niż średnia dla kraju (stanowiła niespełna 70% jej wartości), natomiast w pozostałych przypadkach była do niej zbliżona.

Przy interpretacji różnic w natężeniu zmian cen gruntów rolnych należy uwzględnić, że ponieważ rynek ziemi zawsze ma charakter lokalny, to nie

można jednorodnie interpretować przestrzennych odmienności w tym zakresie. Niemniej, wobec powszechnie zaznaczającego się trendu wzrostu cen nieruchomości rolnych, fakt, że zazwyczaj ceny najtańszych gruntów rosną najszybciej, świadczy przede wszystkim o powszechnej presji popytowej. W konsekwencji w ostatnich latach obniżeniu uległa wartość współczynnika zmienności określającego skalę regionalnego zróżnicowania cen ziemi. W 2014 roku jego wartość wyniosła 24,92 i tym samym była prawie identyczna, co w roku 2013

Diagram 7.

**Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2013 i 2014
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 5.

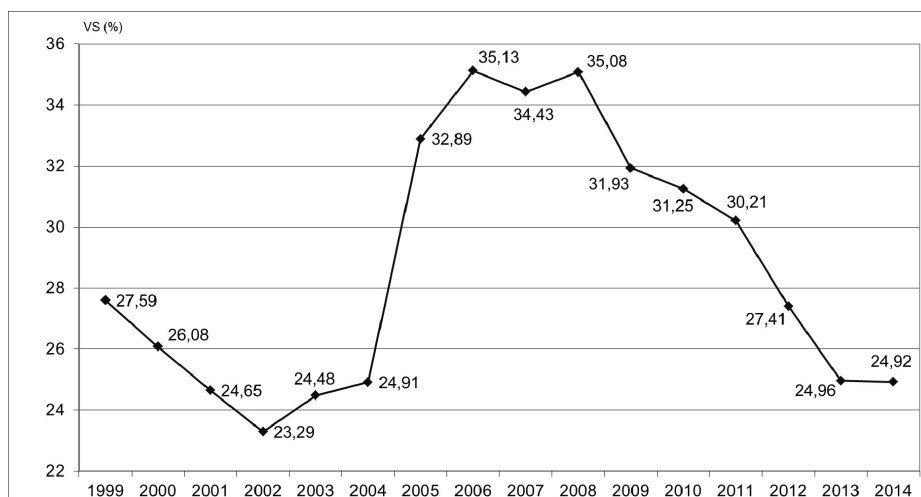
Średnie ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł/ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2014 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2013 r.	2014 r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	26 339	32 317	42 538	32 751	23 460
Dolnośląskie	27 802	32 397	42 106	31 864	23 903
Kujawsko-pomorskie	36 377	44 389	53 841	43 458	32 800
Lubelskie	18 140	23 318	32 980	23 372	16 300
Lubuskie	17 312	21 723	26 398	22 812	18 634
Łódzkie	25 811	30 137	39 367	31 617	22 673
Małopolskie	22 459	26 656	33 423	24 979	19 253
Mazowieckie	28 301	31 202	43 309	32 883	22 173
Opolskie	31 283	40 919	57 096	38 019	25 865
Podkarpackie	16 459	19 699	22 907	20 008	16 094
Podlaskie	26 078	30 059	38 186	31 912	24 537
Pomorskie	27 891	32 517	42 475	32 946	26 638
Śląskie	25 157	31 621	45 100	32 686	20 147
Świętokrzyskie	19 382	22 409	28 950	21 378	14 753
Warmińsko-mazurskie	21 871	29 454	35 840	30 504	24 762
Wielkopolskie	36 838	43 389	54 988	44 782	31 251
Zachodniopomorskie	20 173	23 568	28 571	24 377	19 376

Źródło: Dane GUS

Diagram 8.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w latach 1999-2014



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

(wtedy wynosił on 24,96%). Świadczy to o utrwalaniu się tendencji spłaszczania różnic między rynkową wartością gruntów rolnych w ujęciu wojewódzkim, zwłaszcza, że przyjmuje się, że dopiero przy wartości współczynnika zmienności równej lub większej niż 40%, zróżnicowanie jest statystycznie znaczące.

Niewielka, w ujęciu statystycznym, wartość współczynnika zmienności nie oznacza zanikania wieloletnich różnic regionalnych na rynku ziemi. Nieodmiennie, od wielu lat, stosunkowo najwyższe ceny

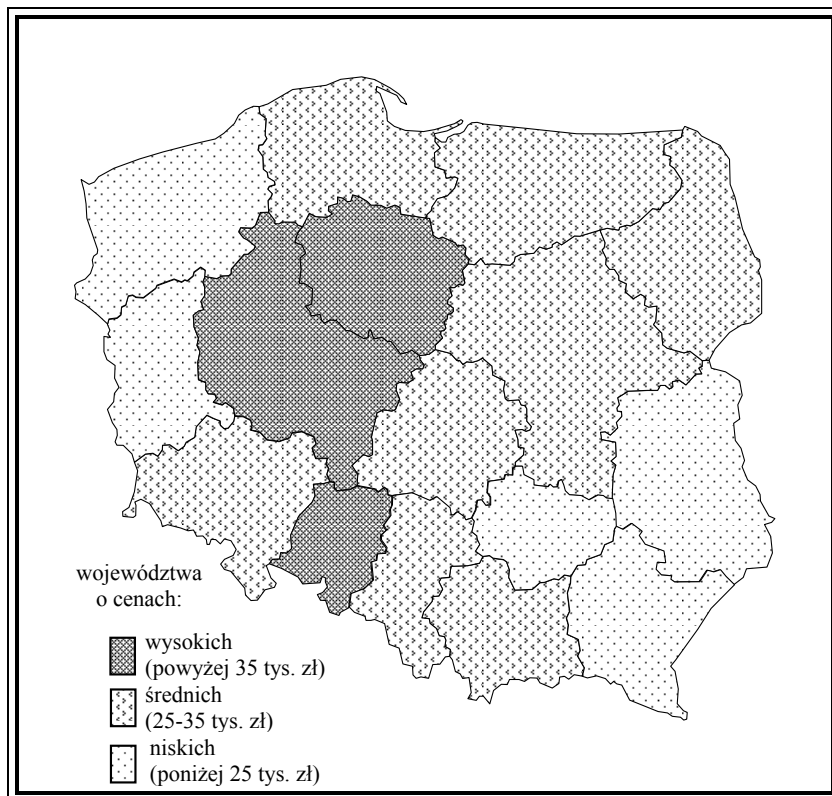
gruntów rolnych dotyczyły województw: kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i opolskiego. Były to tereny tradycyjnie charakteryzujące się szczególnie wysoką kulturą rolną i dużymi skupiskami najbardziej efektywnych i silnych ekonomicznie gospodarstw w Polsce. Na tych terenach szczególnie silnie zaznacza się nierównowaga popytowo-podażowa jako stała cecha rynku ziemi. W konsekwencji kwota zakupu 1 ha jest tam o około jedną trzecią wyższa niż średnio w kraju. Rozpiętość cen ziemi między województwem kujawsko-pomorskim, gdzie są one naj-

wyżej cenione a województwem podkarpackim, w którym są relatywnie najniższe kształtuje się jak 100 do 44.

W odróżnieniu od sytuacji w latach 2012 i 2013, w 2014 roku w wycenie ziemi wzrosło znaczenie jej jakości. O ile dwa lata i rok temu grunty dobrej jakości były droższe tylko o niewiele ponad jedną piątą powyżej ich średniej rynkowej wartości, to w 2014 roku ta rozpiętość wzrosła do niemalże jednej trzeciej. Oznacza to, że w ostatnim okresie, silniej niż poprzednio, presja od strony popytowej

Mapka 6.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2014 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Tabela 6.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014/ 2005*
Ceny nominalne w zł/ha	8 244	9 290	12 134	15 388	17 042	18 037	20 004	25 442	26 339	32 317	392,0
Wskaźnik inflacji ¹	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	100,9	100,0	132,2
Ceny realne według roku 1995 w zł/ha	3 957	4 414	5 625	6 846	7 326	7 557	8 035	9 855	10 112	12 407	313,5
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	224,7	207,6	171,7	239,5	353,1	301,4	244,0	284,8	330,6	472,7	210,4
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	298,3	241,2	201,5	297,9	520,5	428,2	269,5	342,7	475,8	605,9	203,1
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	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	6 704,8	310,7
W USD za 1 ha ⁵	2 552	2 997	4 396	6 412	5 480	5 981	6 758	7 828	8 335	10 259	402,0
W EUR za 1 ha ⁶	2 051	2 388	3 210	4 384	3 945	4 515	4 867	6 087	6 286	7 731	376,9

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

* Wskaźnik zmian 2005=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 2014 r. wynosiła 68,36 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2014 r. wynosiła 53,34 zł

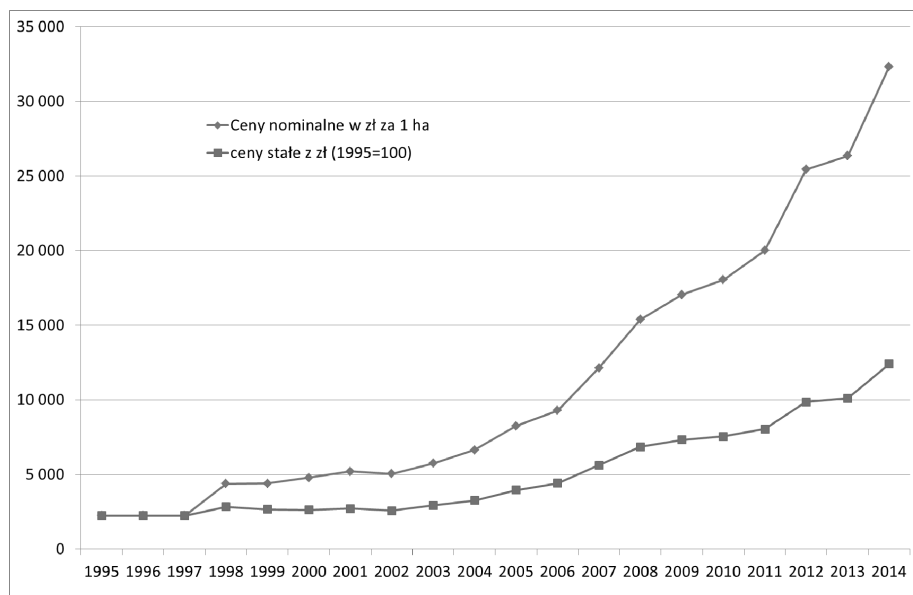
⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2014 r. wynosiła 4,82 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2014 r. wynosiła 3,15 zł.

⁶ Średnia cena EURO w 2014 r. wynosiła 4,18 zł.

Diagram 9.

Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 1995-2014 (w zł/ha)



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 7.

Relacje cen gruntów różnej jakości w 2014 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	slabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	32 317	131,6	101,3	72,6
Dolnośląskie	32 397	130,0	98,4	73,8
Kujawsko-pomorskie	44 389	121,3	97,9	73,9
Lubelskie	23 318	141,4	100,2	69,9
Lubuskie	21 723	121,5	105,0	85,8
Łódzkie	30 137	130,6	104,9	75,2
Małopolskie	26 656	125,4	93,7	72,2
Mazowieckie	31 202	138,8	105,4	71,1
Opolskie	40 919	139,5	92,9	63,2
Podkarpackie	19 699	116,3	101,6	81,7
Podlaskie	30 059	127,0	106,2	81,6
Pomorskie	32 517	130,6	101,3	81,9
Śląskie	31 621	142,6	103,4	63,7
Świętokrzyskie	22 409	129,2	95,4	65,8
Warmińsko-mazurskie	29 454	121,7	103,6	84,1
Wielkopolskie	43 389	126,7	103,2	72,0
Zachodniopomorskie	23 568	121,2	103,4	82,2

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

zaznaczała się głównie w odniesieniu do ziemi wysokiej klasy bonitacji. Na tej podstawie można wnioskować, że najczęściej motywacją zakupu nieruchomości rolnych były względy ekonomiczne związane z dążeniami do rozszerzenia skali produkcji i poprawą konkurencyjności. Taka sytuacja najsilniej zaznaczyła się w województwach: lubelskim, śląskim i mazowieckim. O tym, że na tych terenach dominowały motywacje pro-

dukcyjne przy zakupie gruntów świadczy fakt, że ceny ziemi dobrej jakości były tam zdecydowanie wyższe od średnich, natomiast słabe grunty były relatywnie tanie.

Odmienne uwarunkowania zaznaczyły się na obszarze województw: podkarpackiego, warmińsko-mazurskiego i lubuskiego. Na tych terenach relacje między cenami różnej jakości gruntów były

mocno spłaszczone. Można przypuszczać, że w wymienionych regionach, bardziej niż na pozostałych terenach, uwidoczniły się motywacje spekulacyjne przy zakupie nieruchomości rolnych. W odniesieniu do dwu pierwszych z wymienionych województw mogą być one powiązane z atrakcyjnością przyrodniczo-krajoznawczą i związanymi z tym perspektywami korzyści w przypadku konwersji gruntów na cele nierolnicze.

Z kolei w odniesieniu do województwa lubuskiego na sytuację na rynku ziemi ciągle istotny wpływ ma działalność Agencji Nieruchomości Rolnych, co zmniejsza lokalne nierówności popytowo-podażowe. Jednocześnie relatywnie niska cena gruntów (72% średniej krajowej, w odniesieniu do ziemi słabej jakości 69%), wzmacnia funkcje kapitałowe takiej lokaty niezależnie od klasy bonitacyjnej.

Podsumowując wyniki analizy trendów obserwowanych w obrocie ziemią rolniczą na rynku prywatnym w 2014 roku, należy przede wszystkim podkreślić wpływ przewidywanych zmian w zasadach obrotu ziemią rolniczą w związku ze zbliżającą się datą zakończenia w 2016 roku okresu przejściowego w ograniczaniu nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. Konsekwencją było zmniejszenie obrotu ziemią w formie kupna sprzedaży (ograniczenia podaży w oczekiwa-

niu na wzrost profitów) oraz dynamicznego wzrost jej rynkowej wartości.

Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, 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. Określenie ceny gruntu w ten sposób, może być doko-

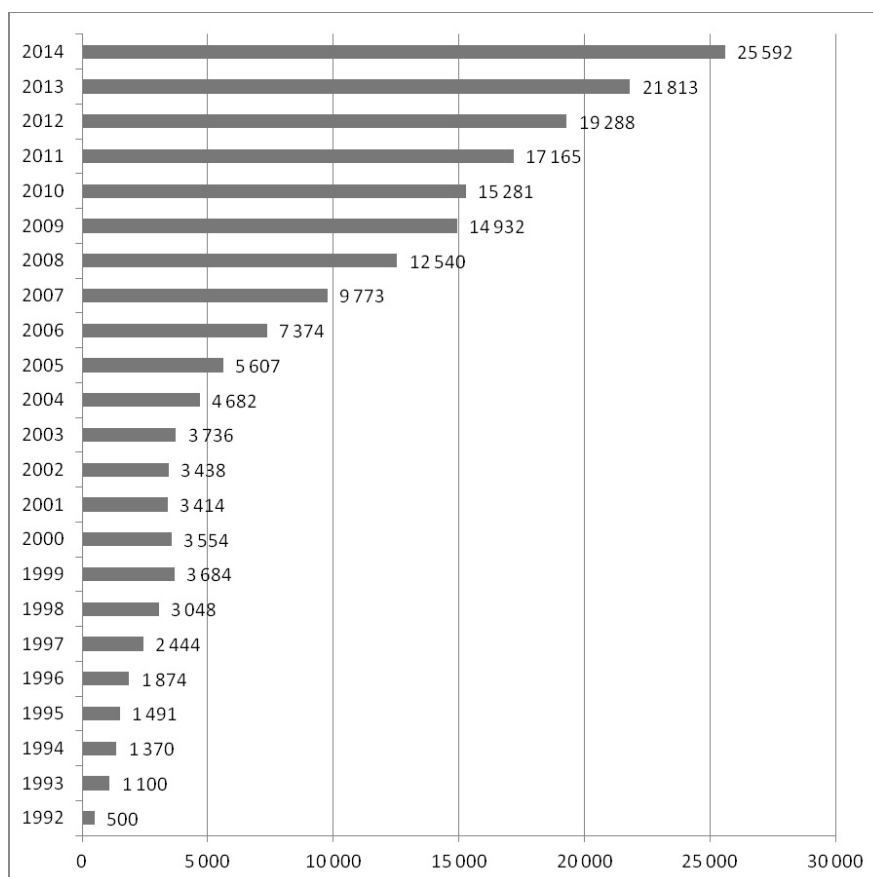
nane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w celu ustalenia:

- 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 obszarowo nieruchomości, a zdecydowana większość wycen opiera się na wartości określonej na podstawie rynku.

Diagram 10.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2014 (w zł/ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 8.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł/ha) w 2014 roku

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2014
Dolnośląskie	31 648	30 213	27 885	32 646	30 808
Kujawsko-pomorskie	30 229	37 646	25 386	39 808	33 154
Lubelskie	15 175	16 660	19 574	16 762	17 144
Lubuskie	16 399	19 253	18 839	20 532	18 920
Łódzkie	32 998	23 691	22 277	21 145	27 193
Małopolskie	24 506	18 506	21 814	27 416	23 817
Mazowieckie	36 288	18 285	22 515	40 225	33 402
Opolskie	30 726	37 561	36 122	38 724	36 428
Podkarpackie	18 059	17 206	16 852	17 217	17 368
Podlaskie	15 944	15 852	16 198	15 903	15 971
Pomorskie	21 936	23 512	28 267	26 199	24 815
Śląskie	32 533	22 324	38 417	31 940	32 106
Świętokrzyskie	13 574	18 557	13 993	15 007	16 495
Warmińsko-mazurskie	19 880	21 241	19 603	22 142	20 883
Wielkopolskie	30 157	31 574	38 626	36 951	35 727
Zachodniopomorskie	18 984	22 181	20 615	22 165	21 389
Średnio	24 166	23 589	24 670	28 339	25 592

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu (w zł/ha) w 2014 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	24 166	23 041	19 963	23 723	26 105	26 409
II	23 589	23 081	21 424	24 080	21 496	27 592
III	24 670	21 986	20 433	25 271	28 101	22 492
IV	28 339	25 515	22 616	27 173	30 001	34 033
Średnio	25 592	23 410	21 219	25 248	27 474	28 335

Źródło: Dane ANR.

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

Ceny gruntów Zasobu rosną praktycznie od początku procesu prywatyzacji. W 2014 r. średnia cena osiągnęła poziom 25,6 tys. zł za 1 ha, tj. o 17,3% wyższy niż w 2013 roku, kiedy wynosiła 21,8 tys.

Wzrost cen dotyczy wszystkich analizowanych grup obszarowych i województw.

Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu w ostatnim okresie były zatem podobne do trendów na rynku międzydziałalnym.

Najwyższe średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości rolnych ANR

osiągała w 2014 r. na terenie województw: opolskiego, wielkopolskiego i mazowieckiego (ponad 33 tys. zł/ha), natomiast najniższe w woj. podlaskim, świętokrzyskim, lubelskim. Porównując przedstawione średnie, zauważyć można dość duże różnice poziomu cen pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski.

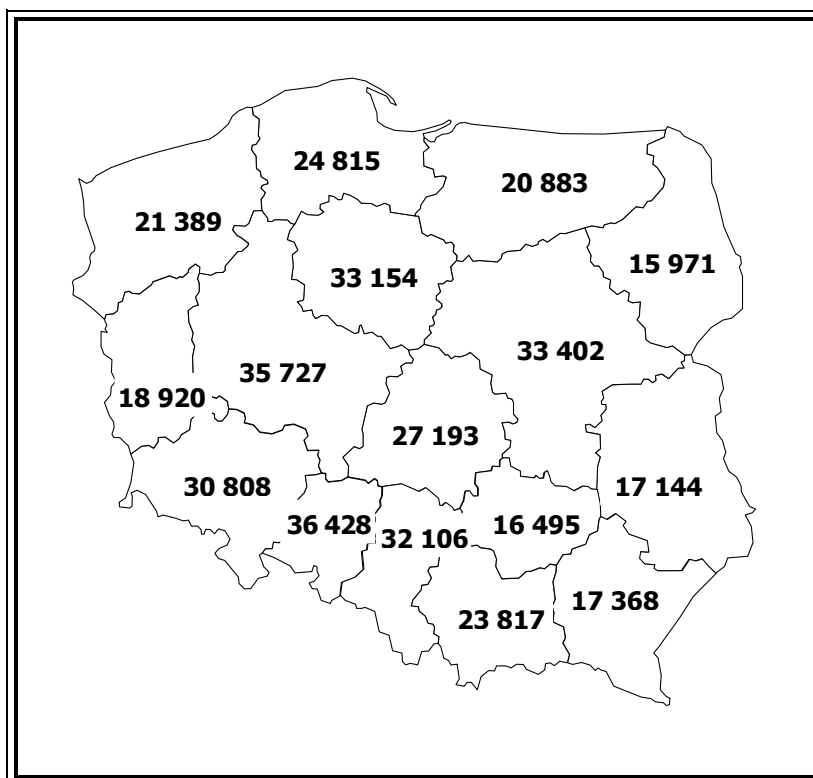
Analizując ceny w poszczególnych kwartałach 2014 r. najwyższe średnie odnotowano w III i IV półroczu.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2014 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowała zmienność w zależno-

ści od średniej powierzchni zbywanej nieruchomości. W ujęciu rocznym najdroższe były grunty w grupie obszarowej 300 i więcej ha (28,3 tys. zł/ha), odnotowano również znaczny wzrost średniej w grupie 100-299,99 ha (z 22,9 tys. zł w 2013 r. do 27,5 tys. zł w 2014 r.). Małe obszarowo nieruchomości do 1 ha zdrożały do 23 410 zł/ha (22,2 tys. zł w 2013 r.). W grupie obszarowej 10 do 99,99 ha cena wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim (z 22,0 tys. zł w 2013 r. do 25,2 tys. zł/ha w 2014 r.). Najtańsze, analogicznie jak w roku poprzednim (21,2 tys. zł/ha), były nieruchomości mieszczące się w grupie obszarowej od 1 ha do 9,99 ha.

Mapka 7.

Średnie ceny gruntów rolnych sprzedawanych przez ANR w 2014 roku (w zł/ha)



Źródło: Dane ANR

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Alternatywą dla zakupu ziemi jest jej dzierżawa. W ujęciu encyklopedycznym jest to „stosunek prawny, na mocy którego osoba fizyczna lub prawna użytkuje cudzą własność w zamian za określona zapłatę”. Umowa dzierżawna, obok wysokości czynszu dzierżawnego i formy jego uiszczania powinna zawierać okres na jaki zostaje ona zawarta oraz wyznaczać prawa i obowiązki obu stron. Stosunki dzierżawy są najbardziej rozpowszechnione w rolnictwie, a ich przedmiotem są zwykle grunty rolne, do rzadkości należy by objęte nimi były inne środki produkcji (np. budynki). W odróżnieniu od państw z przewagą gospodarstw wielkoobszarowych w rolnictwie, w Polsce, zwłaszcza w odniesieniu do gospodarstw indywidualnych dzierżawa jest ciągle słabo rozpowszechniona. Obecnie dzierżawa występuje najczęściej na terenach, gdzie w przeszłości były usytuowane państwowe gospodarstwa rolne, które po transformacji ustro-

jowej znalazły się w Zasobie Skarbu Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych, która została powołana w celu zarządzania tymi nieruchomościami, zwłaszcza w pierwszym okresie swojej działalności, celem szybkiego spożytkowania majątku produkcyjnego najczęściej przekazywała go w dzierżawę zarówno osobom prawnym jak i fizycznym.

Dzierżawy międzysąsiedzkie

Z badań ankietowych prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynika, że prawie wszystkie gospodarstwa indywidualne w Polsce bazują na ziemi własnej i tylko w pojedynczych przypadkach zdarza się, że cała wykorzystywana powierzchnia pochodzi z najmu. Jednocześnie około jedna piąta gospodarstw użytkuje grunty własne i dzierżawione. Uwzględniając, że wobec niedostatku majątku produkcyjnego tylko około 300 tys. spośród 1,5 mln. polskich gospodarstw rolnych ma cha-

rakter rozwojowy i dąży to wzmocnienia swojego potencjału ekonomicznego należy uznać, że dzierżawa odgrywa przy realizacji tych zamiarów istotną rolę. O jej znaczeniu w procesie koncentracji gruntów świadczy fakt, że w jednostkach o obszarze 20 ha UR i większych ponad połowę stanowiły gospodarstwa, w których użytkowano ziemię własną i dzierżawioną, a obszar dzierżaw obejmował w nich średnio 38% całego arealu upraw.

Dotychczas rola dzierżaw w powiększaniu powierzchni gospodarstw najsilniej uwidoczniła się na terenach, gdzie nierównowaga popytowo-podażowa była szczególnie znacząca, a ceny ziemi stosunkowo wysokie. Dotyczyło to głównie terenów województw: wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego. Znacznie mniejsze zainteresowanie dzierżawami odnotowano w południowo-wschodnich, najbardziej rozdrobnionych agrarnie, częściach kraju.

Podkreślić należy, że mimo obserwowanego wzrostu zainteresowania dzierżawami, w rolnictwie indywidualnym niezmiennie preferowaną formą użytkowania ziemi jest jej własność, a większość zawieranych umów ma charakter nieformalny i w odróżnieniu od ofert ANR dotyczy stosunkowo krótkich okresów. Tylko około 10% z nich zawieranych jest na 10 i więcej lat, natomiast w odniesieniu do większości stosuje się zasadę corocznego odnawiania warunków najmu.

Czynsze dzierżawne w obrocie sąsiedzkim

W 2014 roku w stosunku do poprzedniego roku czynsz dzierżawny wzrósł z 718 do 908 zł za 1 ha, tj. o 26,7%. Uwzględniając wcześniejsze tendencje w zmianach wysokości opłat za najem gruntów zwracają uwagę przede wszystkim znaczące wahania w natężeniu obserwowanych trendów. W 2012 roku w stosunku do roku 2011 analogiczny wzrost wynosił aż 63%, natomiast w 2013 roku w odniesieniu do 2012 średni czynsz dzierżawny obniżył się o 6,5%. Nie zmienia to faktu, że dłuższym okresie czasowym opłata za dzierżawę wyraźnie wzrosła i od momentu przystąpienia Polski do UE uległa prawie dwukrotnemu powiększeniu.

Obserwowane w kolejnych latach nierówności w zmianach wysokości czynszów dzierżawnych wiążą się nie tylko z koniunkturą w rolnictwie oraz narastaniem konkurencyjności na rynkach rolnych, która wymusza zazwyczaj konieczność rozszerzenia skali produkcji, ale przede wszystkim są powiązane z nasileniem obrotów w formie transakcji kupna-sprzedaży gruntów. Niezaspokojony lokalny popyt w zakresie nabywania ziemi rolniczej najczęściej łączy się ze zwiększeniem zainteresowania dzierżawami i w konsekwencji powoduje wzrost ich ceny. Takie uwarunkowania zaznaczyły się zwłaszcza w porównywanym okresie, a ich efektem był szybszy wzrost kosztów opłat za najem niż podrożenie zakupu ziemi. W efekcie relacja między średnią ceną ziemi a opłatą za dzierżawę zmniejszyła się ze 100: 2,72 w 2013 roku do 100: 2,81 w 2014 roku. Niemniej, w dalszym ciągu koszty najmu ziemi były stosunkowo niskie. Taką sytuację należy łączyć z faktem, że niezmiennie większość dzierżaw międzysąsiedzkich miała charakter nieformalny.

Podobnie jak w przypadku cen zakupu gruntów, również wysokość czynszów dzierżawy nierównomiernie wrosła w poszczególnych częściach kraju. Między rokiem 2013, a 2014 wielkość

opłaty za najem ziemi stosunkowo najbardziej powiększyła się w województwach: warmińsko-mazurskim i podlaskim. W obu przypadkach cena dzierżawy w 2014 roku była aż o 48% wyższa niż rok wcześniej. W pierwszym z wymienionych terenów obserwowany trend był adekwatny do wzrostu kosztów zakupu gruntów – w obu przypadkach tempo zmian w opłatach za ziemię było najwyższe w skali kraju. Z kolei w drugim z wymienionych regionów stosunkowo wysoki wzrost cen dzierżawy wiązać należy z niestabilnością lokalnych rynków ziemi, bowiem rok wcześniej, czyli w latach 2012-2013 odnotowano tam stosunkowo wysoki spadek w wysokości opłat za najem gruntów (o 12%). Należy przy tym podkreślić, że w dalszym ciągu były to tereny o stosunkowo niskich opłatach za dzierżawę ziemi – w województwie warmińsko-mazurskim były one niższe o 11% niż średnio w kraju, a w województwie podlaskim aż o 35%.

Obok regionów, gdzie ceny najmu gruntów wyraźnie wzrastały, zaznaczyły się również obszary o przeciwstawnej tendencji, tj. z obniżeniem kosztu dzierżawy oraz stagnacji w tym zakresie. Takie sytuacje dotyczyły głównie terenów o rozdrobnionej strukturze agrarnej i stosunkowo dużym udziale wiejskich rodzin

Tabela 10.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2014 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2013 r.	2014 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	718	908	1 110	920	675
Dolnośląskie	848	1 024	1 285	987	819
Kujawsko-pomorskie	1 059	1 308	1 503	1 279	1 047
Lubelskie	639	796	906	799	639
Lubuskie	658	736	689	780	675
Łódzkie	733	748	870	768	639
Małopolskie	840	760	843	743	571
Mazowieckie	652	787	1 010	796	668
Opolskie	750	827	1 149	785	498
Podkarpackie	583	587	669	590	494
Podlaskie	399	591	713	607	527
Pomorskie	710	781	976	794	623
Śląskie	502	611	784	619	461
Świętokrzyskie	678	735	833	689	621
Warmińsko-mazurskie	547	809	929	838	682
Wielkopolskie	968	1 165	1 411	1 193	851
Zachodniopomorskie	615	648	822	651	571

Zródło: Dane GUS.

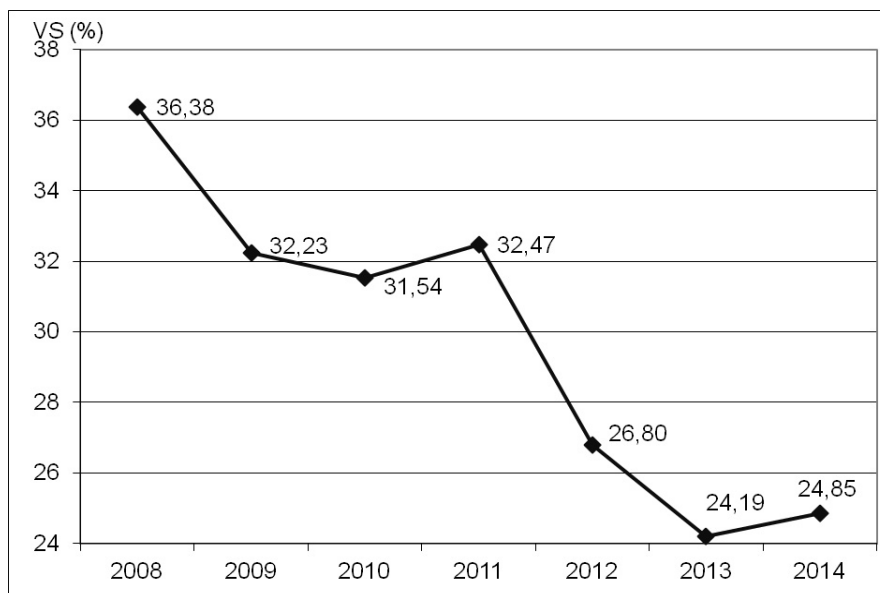
utrzymujących się głównie ze źródeł niezarobkowych. W większości były to tereny o relatywnie niskich cenach najmu gruntów rolnych. Na przykład w województwie podkarpackim opłata za dzierżawę była o 36% mniejsza niż średnio w kraju.

Uwzględniając, że wysokość czynszów dzierżaw w obrocie prywatnym jest zazwyczaj ustanawiana na stosunkowo krótkie terminy, zmiany w ich wysokości w pełni potwierdzają ich wrażliwość na przeobrażenia w lokalnych uwarunkowaniach na rynku ziemi. W konse-

kwencji w odróżnieniu od obserwowanej w 2012 roku stagnacji w przestrzennym zróżnicowaniu cen ziemi, w przypadku opłat za dzierżawę w 2014 roku nastąpił niewielki wzrost (wartość współczynnika zmienności uległa powiększeniu z 24 do 25%).

Diagram 11.

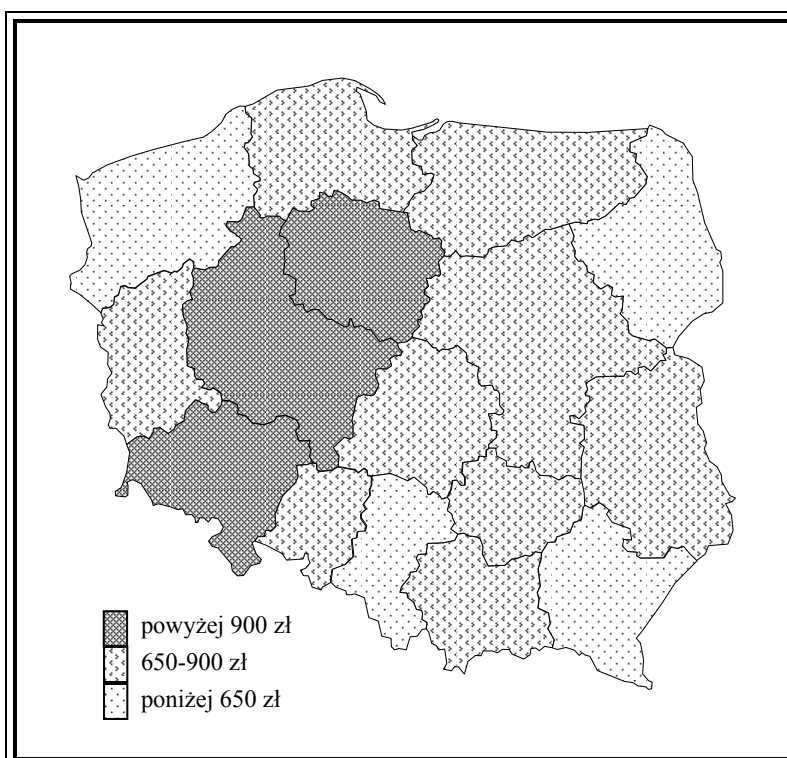
Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawnego w latach 2008-2014



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Mapka 8.

Średnia cena dzierżawy w zł/ha w 2014 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 11.

Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2014 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy w zł za ha	Cena dzierżawy gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	stabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	908	122,3	101,4	74,4
Dolnośląskie	1 024	125,5	96,4	80,0
Kujawsko-pomorskie	1 308	114,9	97,8	80,0
Lubelskie	796	113,8	100,3	80,2
Lubuskie	736	93,7	106,0	91,8
Łódzkie	748	116,4	102,7	85,5
Małopolskie	760	110,9	97,8	75,1
Mazowieckie	787	128,4	101,2	84,9
Opolskie	827	139,0	95,0	60,3
Podkarpackie	587	114,0	100,5	84,2
Podlaskie	591	120,7	102,8	89,2
Pomorskie	781	124,9	101,6	79,7
Śląskie	611	128,4	101,4	75,5
Świętokrzyskie	735	113,4	93,8	84,5
Warmińsko-mazurskie	809	114,8	103,5	84,3
Wielkopolskie	1 165	121,1	102,4	73,0
Zachodniopomorskie	648	126,8	100,4	88,1

Zródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Niezależnie od odnotowanych w latach 2013-2014 terytorialnych różnic w natężeniu zmian w wysokości opłat za dzierżawę gruntów, niezmiennie najwyższe czynsze, podobnie jak miało to miejsce w odniesieniu do cen zakupu ziemi, dotyczyły terenów skupiających najbardziej zasobne i dochodowe gospodarstwa rolne. W województwie kujawsko-pomorskim, czynsz za dzierżawę ziemi był o 44% wyższy niż średnio w kraju, a w województwie wielkopolskim o 28%.

O znaczącej roli dzierżaw w poprawie konkurencyjności i umacnianiu pozycji rynkowej gospodarstw świadczą również różnice w wysokości kosztów najmu gruntów w zależności od ich jakości.

Chociaż w 2014 roku rozpiętość opłat za najem ziemi w zależności od jej klasy bonitacyjnej uległa niewielkiemu zwiększeniu w stosunku do analogicznych wielkości w 2013 roku, w obu porównywanych latach koszt dzierżawy wysokiej jakości gruntów był nieco ponad jedną piątą wyższy od średniego, a opłata za użytkowanie ziemi słabej jakości o jedną trzecią niższa.

W porównaniu z sytuacją w 2013 roku zmianie uległy natomiast relacje między wysokością średniego czyn-

szu za dzierżawę, a kwotą jednolitych płatności obszarowej. Poprzednio była ona o 16% wyższa od ceny najmu, gdy w 2014 roku te wielkości uległy wyrównaniu. Jednocześnie należy podkreślić, że tylko w trzech województwach: kujawsko-pomorskim, wielkopolskim i dolnośląskim, średnia cena najmu gruntów przewyższała wielkość dopłat (w województwie kujawsko-pomorskim aż o 44%). Na wszystkich pozostałych terenach czynsz za dzierżawę był niższy niż kwoty dopłat gruntowych, a w województwie podkarpackim, w którym dzierżawa była najtańsza dopłaty były aż o 35% wyższe niż cena najmu ziemi. Zróżnicowane relacje między ceną opłat za okresowe użytkowanie gruntów a znormalizowaną wielkością płatności gruntowych odzwierciedlają zarówno odmienności przestrzenne w strukturze agrarnej i dywersyfikację w funkcjach posiadanych własności gruntowych, jak i są konsekwencją niesformalizowanego charakteru większości zawieranych umów dzierżawy w obrocie prywatnym.

Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

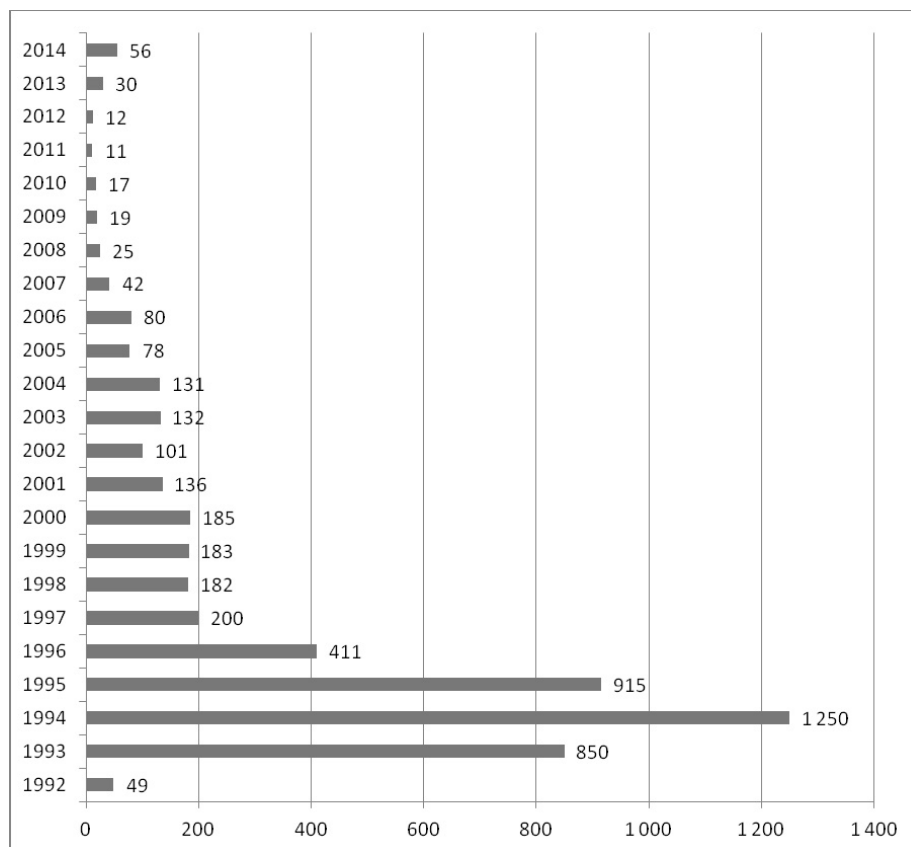
Dzierżawa była główną formą zagospodarowania przejmowanych nieruchomości rolnych na początku funkcjonowania Agencji. W latach 1993-1995 wydzier-

żawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część powierzchni Zasobu (4,7 mln ha). W tym samym okresie sprzedano około 230 tys. ha. Wówczas główną barierą sprzedaży był brak możliwości pozyskania kapitału na wykup gospodarstw i wykup majątku ze strony potencjalnych nabywców. Część nieruchomości Zasobu wymagała także dokończenia procesów restrukturyzacji, wydzielenia zbędnego majątku, wyodrębnienia zakładów produkcyjnych z dużych gospodarstw. Na koniec roku 2014 w trwających dzierżawach pozostawało około 1,2 mln ha, tj. ponad 138 tys. ha mniej, niż na koniec 2012 r.

Tendencja spadku ogólnej powierzchni dzierżawy gruntów rolnych Zasobu utrzymuje się od kilku lat, głównie ze względu na preferowanie przez Agencję sprzedaży. Ten kierunek prywatyzacji umocniono w zapisach nowelizowanej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jako główną formę gospodarowania Zasobem. W latach 2011-2012 ilość nowych terenów rolnych wydzierżawionych była niewielka, około 11-12 tys. ha. Znacznie więcej, bo około 30 tys. ha wydzierżawiono w 2013 r. co było odpowiedzią na zgłaszane zainteresowanie tą formą gospodarowania państwowymi gruntami. W 2014 r. wolumen dzierżaw wzrósł do ponad 55,7 tys. ha.

Diagram 12.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2014 (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR (bez powrotów z dzierżawy)

Tabela 12.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu wydzierżawionych w 2014 roku*

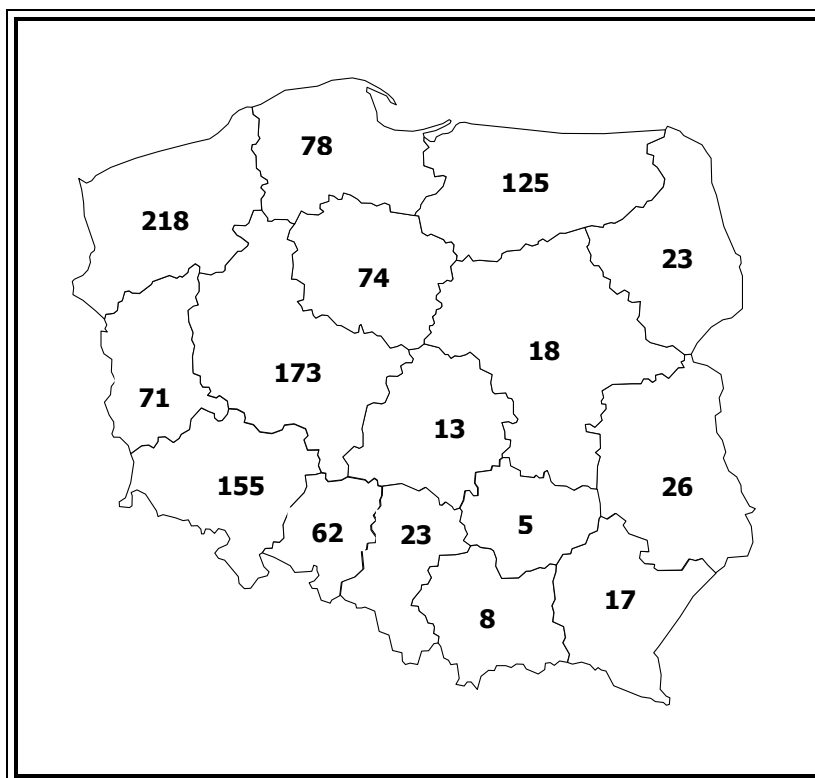
Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	5 995	23	774	3 198	687	1 313
Kujawsko-pomorskie	3 595	121	772	2 525	177	-
Lubelskie	303	42	163	98	-	-
Lubuskie	10 137	56	882	7 082	2 117	-
Łódzkie	154	2	32	-	120	-
Małopolskie	409	37	181	190	-	-
Mazowieckie	470	6	73	392	-	-
Opolskie	1 534	64	314	1 155	-	-
Podkarpackie	1 460	53	461	947	-	-
Podlaskie	771	21	430	320	-	-
Pomorskie	5 920	61	1 606	3 713	541	-
Śląskie	1 107	26	288	608	185	-
Świętokrzyskie	465	13	180	273	-	-
Warmińsko-mazurskie	5 245	34	667	4 195	349	-
Wielkopolskie	7 533	24	1 376	5 404	139	591
Zachodniopomorskie	10 627	45	1 522	8 957	103	-
RAZEM	55 725	625	9 721	39 057	4 417	1 904

Źródło: Dane ANR

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

Mapka 9.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie w tys. ha (stan na 31.12.2014 r.)



Źródło: Dane ANR

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego (218 tys. ha), wielkopolskiego (172 tys. ha) i dolnośląskiego (155 tys. ha), natomiast najmniejsza w woj. świętokrzyskim (5,3 tys. ha), małopolskim (7,7 tys. ha) i łódzkim (12,5 tys. ha). Rozkład tych wielkości związany jest bezpośrednio z ilością gruntów przejętych przez ANR w poszczególnych województwach.

W 2014 r. najwięcej gruntów rolnych wydierżawiono w województwach zachodniopomorskim i lubuskim (po ponad 10 tys. ha), natomiast najmniej w łódzkim, lubelskim i małopolskim. W ujęciu powierzchniowym, dominowały dzierżawy nieruchomości w grupie obszarowej o pow. 10-99,99 ha, w której wydierżawiono około 39 tys. ha. W tej grupie nastąpił istotny wzrost o około 19 tys. ha powierzchni wydierżawionej przez ANR, natomiast w grupie obszarowej do 1 ha nowymi dzierżawami objęto tylko 625 ha. W porównaniu z rokiem poprzednim, zwiększenie powierzchni wy-

dzierżawionych gruntów odnotowano także w grupie 1,01 ha do 9,99 ha, w której w 2014 r. wydierżawiono o ponad 7 tys. ha więcej niż w 2013 r.

Analogicznie jak w wypadku wzrostu wydierżawionej powierzchni, w 2014 r. znacznie zwiększyła się liczba nowych dzierżaw. W 2013 r. zawarto 1 656 umów dzierżawy, a w 2014 r. – 5 483, czyli ponad trzy krotnie więcej niż w roku poprzednim. Wzrost nowo zawieranych umów dzierżawy o ponad 2 760 kontraktów, odnotowano w szczególności w grupie obszarowej 1,01-9,99 ha oraz 10-99,99 ha.

Wybór dzierżawy jako formy zagospodarowania gruntu, stosowany był przez ANR głównie w sytuacjach, gdy nieruchomość nie mogła być przeznaczona do sprzedaży np. ze względu na nieuregulowany stan prawny, konieczność dokonania podziałów geodezyjnych, wyłączeń, złożone roszczenia reperywatywacyjne, w odniesieniu do gruntów, na których trwają postępowania (administracyjne lub sądowe) w związku

z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa. Dzierżawa krótkookresowa stosowana była także, gdy niepewna była przyszła funkcja nieruchomości Zasobu (trwały w gminie prace planistyczne nad zmianą planu lub studium), na wniosek izby rolniczej lub gdy wynikało to ze zgłaszanych do Agencji preferencji lokalnych rolników.

Od początku funkcjonowania ANR wydierżawiła narastająco 4,74 mln ha (część nieruchomości wydierżawiana była więcej niż jeden raz). Dzierżawa gruntów Zasobu ma charakter cykliczny, wydierżawione grunty często wracają do Zasobu do ponownego rozdysponowania. Tak zwane „powroty z dzierżaw” wiążą się z wygaśnięciami umów z upływem terminów na jakie zostały zawarte, część umów zostaje rozwiązana np. z powodu trudności z płatnościami przez kontrahentów, niewłaściwego przestrzegania umowy, do powierzchni tej wliczane są również wyłączenia gruntów dzierżawionych (np. ustawowe 30% lub umowne 20%), jak też wyłączenia dotyczą powierzchni, która

Tabela 13.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu w 2014 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	353	39	175	132	5	2
Kujawsko-pomorskie	583	254	230	98	1	-
Lubelskie	165	97	63	5	-	-
Lubuskie	582	115	206	248	13	-
Łódzkie	15	3	11	-	1	-
Małopolskie	152	83	60	9	-	-
Mazowieckie	46	17	18	11	-	-
Opolskie	277	139	102	36	-	-
Podkarpackie	270	93	136	41	-	-
Podlaskie	209	75	117	17	-	-
Pomorskie	728	90	460	174	4	-
Śląskie	193	77	90	25	1	-
Świętokrzyskie	87	24	49	14	-	-
Warmińsko-mazurskie	379	72	158	146	3	-
Wielkopolskie	635	39	279	315	1	1
Zachodniopomorskie	809	78	336	394	1	-
RAZEM	5 483	1 295	2 490	1 665	30	3

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 14.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych według podmiotów narastająco

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2014			W tym w 2014		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	71 759	71 498	260	625	608	18
1,01 - 1,99	86 279	85 726	553	1 113	1 046	67
2,00 - 4,99	148 820	146 922	1 898	2 965	2 843	122
5,00 - 9,99	168 805	165 087	3 719	5 642	5 453	189
10,00 - 19,99	246 054	237 664	8 390	13 020	12 749	272
20,00 - 49,99	451 946	422 426	29 520	19 319	18 742	577
50,00 - 99,99	329 930	292 235	37 695	6 718	6 053	664
100,00 - 499,99	1 315 139	902 958	412 180	4 750	3 952	798
100,00 - 299,99	.	.	.	4 417	3 619	798
300,00 - 499,99	.	.	.	333	333	0
500,00 - 999,99	976 810	417 536	559 274	1 571	0	1 571
1000,00 i więcej	940 203	180 090	760 113	0	0	0
RAZEM	4 735 745	2 922 142	1 813 603	55 725	51 447	4 278
w tym do 99,99	1 503 592	1 421 558	82 035	49 403	47 495	1 909
100,00 i więcej	3 232 153	1 500 584	1 731 568	6 321	3 952	2 369

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

jest sprzedawana dzierżawcy bez przetargu w ramach tzw. pierwszeństwa nabycia. W 2014 r. z dzierżaw powróciło około 147 tys. ha.

Podział powierzchni dzierżawy ze względu na status kontrahentów był bardziej wyrównany, niż w przypadku sprzedaży, w której nabywcami z reguły były osoby fizyczne.

Łącznie do 2014 roku osoby fizyczne narastająco wydzierżawiły 2,9 mln ha (61,7%), a osoby prawne 1,81 mln ha (38,3%). W 2014 r. sytuacja przedstawiała się podobnie jak w poprzednich latach, kontrahentami ANR zostały głównie osoby fizyczne, które wydzierżawiły 51,4 tys. ha, czyli około 12-krotnie większą powierzchnię gruntów, niż osoby prawne (4,3 tys. ha).

Z analizy powierzchni wydzierżawianej narastająco od początku działania ANR, tj. od 1992 r. do końca 2014 r. wynika, iż z reguły zawierano umowy na stosunkowo duże obszary nieruchomości, mieszczące się w grupie powyżej 100 ha. W tym zbiorze ANR wydzierżawiła przeszło 3,2 mln ha. W grupie poniżej 100 ha wydzierżawiono 1,5 mln ha. Przy uwzględnieniu bardziej szczegóło-

wego podziału na grupy obszarowe znaczący wydierżawiony obszar, bo ponad 1,3 mln ha dotyczy nieruchomości rolnych z grupy 100-499,99 ha. Stosunkowo liczną zbiorowość tworzyły również dwie kolejne grupy: 500-999,99 ha oraz 1 000 ha i więcej ha. W obu wymienionych zbiorach ANR po zawarciu blisko 2 tys. umów wydierżawiła około 1,9 mln ha.

Z kolei w 2014 r. dominowały dzierżawy relatywnie mniejszych nieruchomości, w ujęciu powierzchniowym największej umów zawarto w przedziale 20-49,99 ha, w którym wydierżawiono 19,3 tys. ha, następnie 13 tys. ha wydierżawiono z grupy 10-19,99 ha.

Oferta dzierżawy gruntów o powierzchni powyżej 100 ha była niewiel-

ka i zawarto tylko 33 umowy dotyczące takiej powierzchni, co łącznie stanowiło ponad 6 tys. ha.

Od 1992 r. do końca 2014 r. ANR zawarła 322 tys. umów dzierżawy. Kontrakty dzierżawne zawierały głównie osoby fizyczne (315 tys. umów). Osoby prawne w analogicznym okresie zawarły jedynie 6,6 tys. umów. Także w no-

Diagram 13.

Powroty z dzierżawy w tys. ha w latach 1994-2014



Źródło: Dane ANR

Tabela 15.

Liczba umów dzierżawy zawartych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2014			W tym w 2014		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	143 715	143 211	504	1 295	1 259	36
1,01 - 1,99	61 704	61 360	344	776	729	47
2,00 - 4,99	48 119	47 579	540	928	887	41
5,00 - 9,99	23 869	23 356	513	786	761	25
10,00 - 19,99	17 670	17 105	565	907	889	18
20,00 - 49,99	14 585	13 683	902	658	638	20
50,00 - 99,99	4 780	4 256	524	100	91	9
100,00 - 499,99	5 504	4 036	1 468	31	26	5
100,00 - 299,99	.	.	.	30	25	5
300,00 - 499,99	.	.	.	1	1	0
500,00 - 999,99	1 410	630	780	2	0	2
1000,00 i więcej	561	135	426	0	0	0
RAZEM	321 917	315 351	6 566	5 483	5 280	203
w tym do 99,99	314 442	310 550	3 892	5 450	5 254	196
100,00 i więcej	7 475	4 801	2 674	33	26	7

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

wych kontraktach dzierżawy zawartych przez ANR w 2014 r. dominowały osoby fizyczne, z którymi zawarto 5,3 tys. umów, gdy w odniesieniu do osób prawnych było ich 203. Łącznie ANR zawarła 5,5 tys. umów, czyli ponad tysiąc więcej niż w 2013 r.

W 2014 r. średnia powierzchnia wydzielanej nieruchomości zmniejszyła się z 18 ha w 2013 r. do 10 ha. Analiza liczby umów zawartych przez ANR narastająco od 1992 r. do końca 2014 r. wskazuje, że dominowały kontrakty dzierżawne nieruchomości o po-

wierzchni mniejszej niż 100 ha (314 tys. umów) w porównaniu z 7,5 tys. umów dzierżawy zawartymi na nieruchomości Zasobu o powierzchni większej niż 100 ha. Znaczną liczbę umów – około 144 tys. (45%) zawarto na małe nieruchomości do 1 ha.

Tabela 16.

Grunty Zasobu trwające w dzierżawie* (stan na 31.12.2014 r.)

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w dzierżawie – w ha											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	155 249	1 432	1 732	3 109	4 036	6 785	15 266	12 685	34 076	34 638	18 890	22 598
Kujawsko-pomorskie	73 226	507	778	2 153	2 867	3 985	5 363	4 748	13 846	14 145	7 287	17 547
Lubelskie	25 847	1 663	2 259	3 375	1 643	1 082	1 596	1 713	4 011	3 612	2 010	2 884
Lubuskie	70 671	772	1 163	2 219	2 926	4 816	10 174	9 148	15 547	8 688	6 839	8 380
Łódzkie	12 539	16	41	83	88	68	328	845	3 439	3 177	2 023	2 431
Małopolskie	7 779	280	311	403	302	340	246	661	1 955	496	907	1 878
Mazowieckie	17 730	134	274	537	467	621	1 726	2 163	6 173	2 022	3 264	351
Opolskie	62 443	588	560	922	798	955	2 354	897	10 216	7 361	10 886	26 905
Podkarpackie	17 382	391	350	587	598	930	2 571	2 845	5 785	1 542	1 325	460
Podlaskie	22 934	999	1 592	2 737	3 094	1 982	2 058	2 176	4 638	2 482	1 177	-
Pomorskie	78 377	247	513	1 950	2 769	4 726	8 883	7 330	16 101	16 309	11 594	7 954
Śląskie	22 677	463	686	1 117	759	1 263	2 694	2 637	5 505	3 026	-	4 526
Świętokrzyskie	5 386	21	53	205	149	299	650	727	1 834	397	1 049	-
Warmińsko-mazurskie	125 121	328	857	3 163	6 019	8 804	18 004	13 801	26 212	20 921	12 334	14 679
Wielkopolskie	172 962	348	568	1 834	3 719	7 700	12 171	10 725	24 721	28 067	25 251	57 857
Zachodnio-pomorskie	219 063	799	1 567	4 640	7 416	14 976	34 750	23 426	42 735	34 175	32 196	22 383
RAZEM	1 089 386	8 988	13 304	29 035	37 650	59 331	118 836	96 526	216 793	181 057	137 032	190 834

Zródło: Dane ANR.

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

Tabela 17.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu (stan na 31.12.2014 r.)

Wyszczególnienie	Liczba umów dzierżawy											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	7 708	3 403	1 250	1 013	569	480	490	184	188	90	28	13
Kujawsko-pomorskie	3 379	1 081	546	672	405	294	177	68	80	37	12	7
Lubelskie	6 456	3 257	1 600	1 157	253	79	50	23	22	10	3	2
Lubuskie	4 693	1 809	828	716	418	335	325	134	91	23	9	5
Łódzkie	169	42	28	28	14	5	10	11	19	8	3	1
Małopolskie	1 115	656	226	133	43	23	9	8	12	1	2	2
Mazowieckie	879	271	190	175	68	42	54	32	38	6	3	-
Opolskie	2 385	1 321	407	295	113	68	75	13	51	19	17	6
Podkarpackie	1 558	806	253	191	82	66	80	40	34	4	2	-
Podlaskie	4 557	1 810	1 145	896	419	153	69	30	27	6	2	-
Pomorskie	2 790	584	351	600	384	326	285	106	87	44	17	6
Śląskie	2 174	954	490	369	110	90	81	37	32	8	-	3
Świętokrzyskie	230	40	37	67	22	21	21	9	11	1	1	-
Warmińsko-mazurskie	4 700	665	590	944	850	625	592	205	149	55	18	7
Wielkopolskie	3 645	801	400	554	519	536	407	155	139	71	37	26
Zachodnio-pomorskie	8 208	1 724	1 100	1 443	1 047	1 046	1 113	337	252	90	44	12
RAZEM	54 646	19 224	9 441	9 253	5 316	4 189	3 838	1 392	1 232	473	198	90

Zródło: Dane ANR.

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

Przy interpretacji danych w ujęciu historycznym od początku działania ANR należy uwzględnić, że nie przedstawiają one aktualnego stanu państwowych dzierżaw, ponieważ w tym okresie ANR wydzierżawiła ponad 4,7 mln ha, a powróciło do dyspozycji Agencji ponad 3,6 mln ha.

W dzierżawie od ANR wg stanu na 31.12.2014 r. pozostawało 1,1 mln ha. Najwięcej gruntów w dzierżawie znajdowało się w grupie obszarowej 100-299,99 ha (ponad 216,8 tys. ha), powyżej 1000 ha (190 tys. ha) oraz 300-499,99 ha (181 tys. ha). Z analizy danych wynika, że dominowały umowy dotyczące powierzchni ponad 100 ha (obejmowały ponad 725,7 tys. ha), natomiast dzierżawy poniżej 100 ha łącznie stanowiły 363,7 tys. ha.

Na koniec 2014 r. liczba trwających umów dzierżawy wynosiła 54,6 tys. i była blisko o 5 tys. mniejsza niż na koniec 2013 r. Coroczny znaczny spadek liczby tych umów odnotowuje się od kilku lat i jest on konsekwencją prowadzonej polityki prywatyzacyjnej, preferującej sprzedaż i ograniczenia kosztów obsługi i nadzoru dzierżawy.

Najwięcej trwających umów dzierżawy Zasobu dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (19,2 tys. umów). Drugą grupę stanowiły kontrakty dotyczące nieruchomości o pow. 1-1,99 ha (9,4 tys.) oraz w przedziale 2-4,99 ha (9,3 tys.). Łącznie umów do 9,99 ha, było 43,3 tys., co stanowiło około 79%, ogólnej liczby umów dzierżawy. Niewielka była zwłaszcza liczba umów dzierżawy nieruchomości wielkoobszarowych, o powierzchni większej niż 100 ha (łącznie około 2 tys.).

Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsze za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalane są najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. Czynsz wywoływaczy na przetarg uwzględnia specyfikę nieruchomości i jej części składowe. Czynsz od gruntów rolnych ustalany jest w zależności od rodzaju użytków i klas gruntów, okręgu podatkowego i jest on powiązany z średnimi cenami nieruchomości Zasobu w danym powiecie (gminie).

W umowach dzierżawy, czynsz określa się z reguły 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 z półrocze poprzedzające termin płatności ogłaszanej przez GUS. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, a o wyborze decyduje kontrahent.

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

Na początku działalności Agencji (lata 1992-2003) oferowany przez dzierżawców czynsz oscylował prze-

Tabela 18.

Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2014 roku w dt pszenicy/ha*

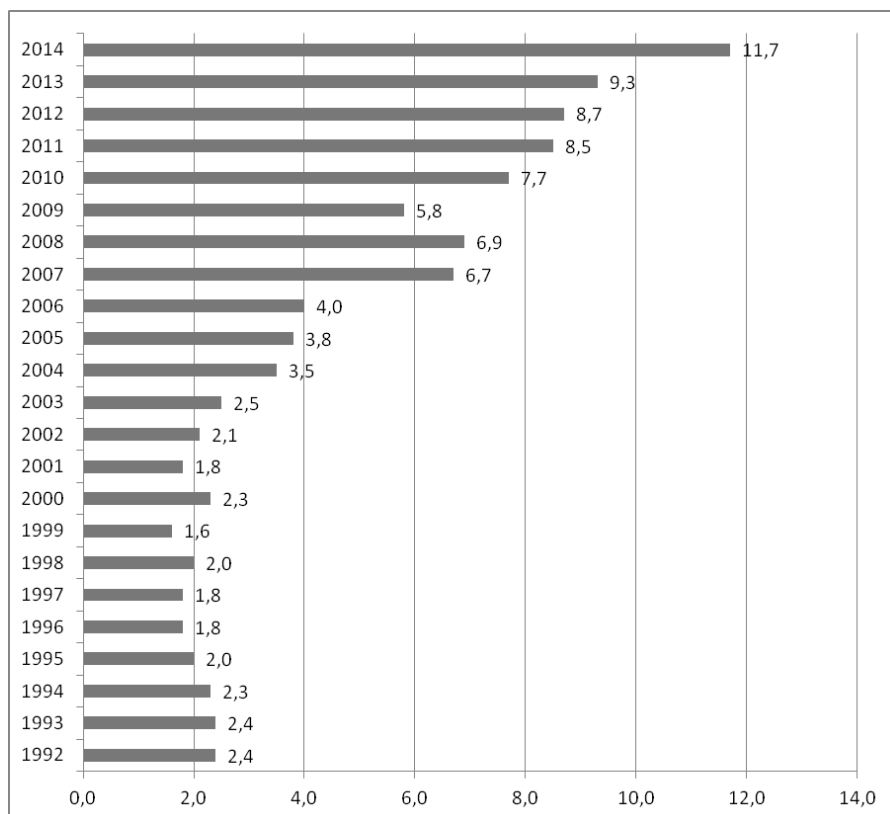
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	14,0	13,4	10,8	10,7	12,6
Kujawsko-pomorskie	23,4	27,3	11,3	22,8	25,0
Lubelskie	17,8	5,2	5,1	2,1	6,9
Lubuskie	7,5	6,9	3,3	8,1	6,8
Łódzkie	-	9,1	1,5	26,1	23,9
Małopolskie	10,5	8,1	7,0	5,5	8,3
Mazowieckie	14,0	21,3	3,5	18,9	17,5
Opolskie	21,4	19,5	5,4	14,2	18,6
Podkarpackie	18,0	8,7	3,3	3,4	11,6
Podlaskie	2,1	5,1	0,9	9,8	5,0
Pomorskie	6,3	6,1	10,9	6,5	6,3
Śląskie	14,7	8,1	10,5	12,2	11,1
Świętokrzyskie	10,4	5,0	8,1	13,0	8,4
Warmińsko-mazurskie	4,8	10,0	6,4	11,7	9,0
Wielkopolskie	18,2	25,7	17,6	12,2	22,7
Zachodniopomorskie	9,9	8,4	1,7	7,2	7,5
RAZEM	12,0	12,3	9,4	10,4	11,7

Źródło: Dane ANR.

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

Diagram 14.

Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2014 w dt pszenicy



Źródło: Dane ANR

ciężnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. W kolejnych latach miał on tendencję wzrostową. W nowo zawieranych umowach dzierżawy w trybie przetargowym w 2013 r. wyniósł on 9,3 dt/ha. W 2014 roku ta wielkość wzrosła do poziomu 11,7 dt/ha, co w przeliczeniu na złotówki daje wzrost o ponad 25%, czyli znacznie więcej niż wzrost ceny sprzedaży 1 ha.

Niewielka ilość gruntów wydzierżawianych w ostatnich latach przez ANR, przy obecnych stawkach czynszu osiągniętych na przetargach, w niewielkim stopniu wpływa na zmianę poziomu średniego czynszu za grunty z trwających umów dzierżawy. W 2013 r. średnio wynosił on 3,5 dt/ha, a na koniec 2014 r. wyliczono go na poziomie 3,9 dt pszenicy. Wynika to z faktu, że większość gruntów ANR wydzierżawiła na początku procesu prywatyzacji w zupełnie innych warunkach

ekonomicznych, przy przewadze podaży gruntów do wydzierżawienia nad popytem.

W 2014 roku najwyższe czynsze dzierżawne w nowo zawieranych umowach uzyskano przez Agencję w woj. kujawsko-pomorskim, łódzkim i wielkopolskim, natomiast najniższe w woj. podlaskim, lubuskim i lubelskim. Płacowana należność stanowi sumę pieniężną określaną na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności czynszu, podawanej przez GUS. Czynsz płatny jest najczęściej w dwóch ratach: do 28 lutego i do 30 września.

W poszczególnych kwartałach 2014 r. przeciętny czynsz za 1 ha gruntu rolnego kształtował się następująco: I kwartał 12 dt, niewielki wzrost w II kwartale do 12,3 dt, III kwartał analogiczny jak

w poprzednim roku spadek do 9,4 dt i IV kwartał wzrost do 10,4 dt – średnio w całym roku 11,7 dt pszenicy z 1 ha.

Tym samym na poziom płatności za dzierżawę z trwających umów od ANR w wymiarze pieniężnym, zasadniczy wpływ miały wahania cen pszenicy.

W 2014 r. w I półroczu cena pszenicy wynosiła 76,13 zł/dt, a w drugim półroczu spadła do poziomu 64,34 zł/dt o 15,5%. Dla porównania w 2013 roku ceny pszenicy kształtowały się na poziomie 97,81 zł w I półroczu i 71,22 zł w II półroczu.

Wahania ceny dzierżawy w mniejszym stopniu dotyczyły dzierżaw, gdzie czynsz ustalono jako sumę pieniężną waloryzowaną wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (pszenica, żyto, żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie). Ten koszykowy wskaźnik,

podstawowych produktów rolnych, nie miał tak znacznych wahań jak w przypadku samej pszenicy.

Należy podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płatność w dt pszenicy, co wo-

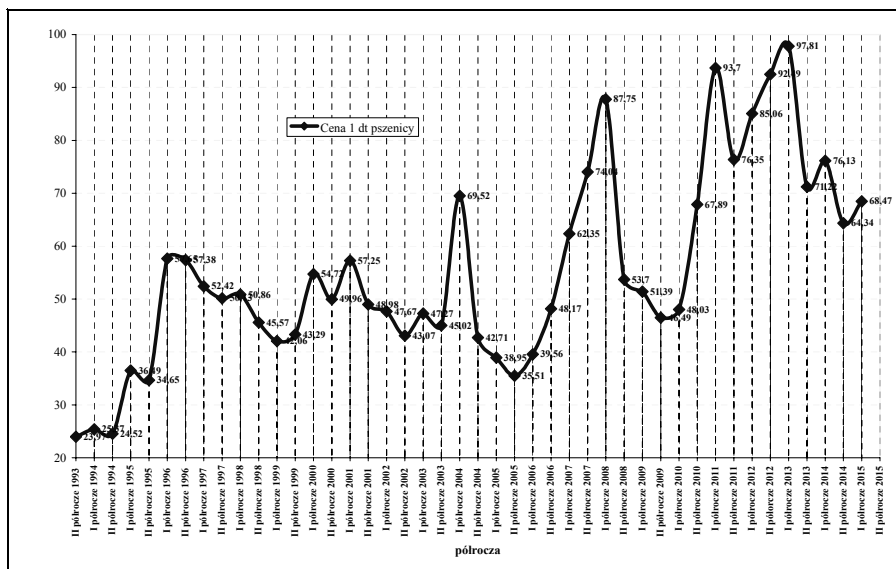
bec wahania jej ceny dla niektórych dzierżawców może stanowić zagrożenia w płynności finansowej.

Z analizy wysokości średnich czynszów za grunty rolne wydzielone od ANR w 2014 r. według poszczególnych grup obszarowych wynika, iż najwyższe

opłaty dotyczyły powierzchni o obszarze 10-99,99 ha – było to 12,5 dt pszenicy z 1 ha. Na podobnym poziomie kształtował się czynsz w grupie obszarowej 100-299,99 ha – 12,4 dt. Najniższy czynsz w przeliczeniu na 1 ha oferowano w odniesieniu do większych obszarowo nieruchomości, w grupie powyżej 300 ha – 5,2 dt.

Diagram 15.

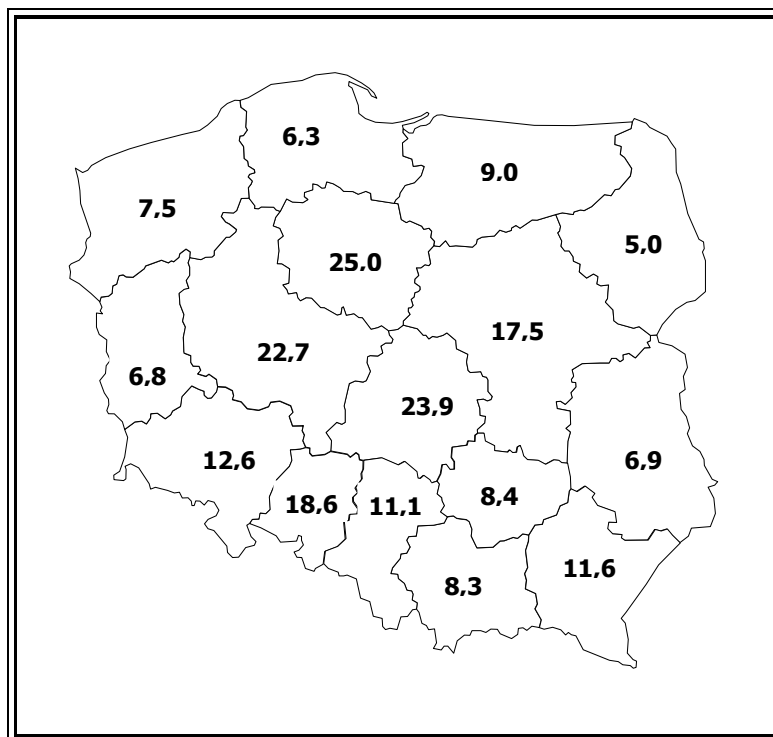
Średnia cena 1 dt pszenicy w zł



Źródło: Dane GUS

Mapka 10.

Średni czynsz dzierżawny za 1 ha w nowozawieranych umowach dzierżawy w dt pszenicy w 2014 roku



Źródło: Dane ANR

Tabela 19.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2014 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	12,0	14,8	11,0	12,6	2,9	-
II	12,3	7,7	9,3	13,2	12,2	0,9
III	9,4	5,9	10,4	10,1	15,6	6,1
IV	10,4	9,9	8,8	10,4	21,3	-
Średnio	11,7	8,8	9,6	12,5	12,4	5,2

Zródło: Dane ANR.

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

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

Podstawy prawne

Rok 2014 był dziesiątym 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 r. w stosunku do tych osób nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabywanie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wyjątek stanowi nabywanie 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. Wy-

móg 7-letniego okresu dzierżawy dotyczy województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, opolskiego, pomorskiego, warmińsko-mazurskiego, wielkopolskiego, i zachodniopomorskiego, natomiast 3-letniego województw: lubelskiego, łódzkiego, małopolskiego, mazowieckiego, podkarpackiego, podlaskiego, śląskiego i świętokrzyskiego.

Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej

W 2014 roku cudzoziemcy uzyskali 273 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1036,49 ha.

W obrębie tych zezwoleń 166 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 1029,74 ha, w tym 38 wyłącznie nieruchomości leśnych o powierzchni 214,76 ha.

Spośród 166 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 58 (dotyczących powierzchni 141,32 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast 108 (obejmujących obszar 888,43 ha) osobom prawnym. Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja między wielkością areалу na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem, na którego zgodę na zakup otrzy-

mały osoby fizyczne. W 2014 roku 86% całej powierzchni gruntów, na których zakup cudzoziemcy uzyskali pozwolenie dotyczyło osób prawnych. Dla porównania w 2013 r. areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 78% całej powierzchni na jaką udzielono zezwoleń, a w 2012 r. było to 88%.

W ramach 58 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 29 (obejmujące powierzchnię 128 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 108 zezwoleń (na 888 ha) jakie uzyskały osoby prawne w całości otrzymały przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

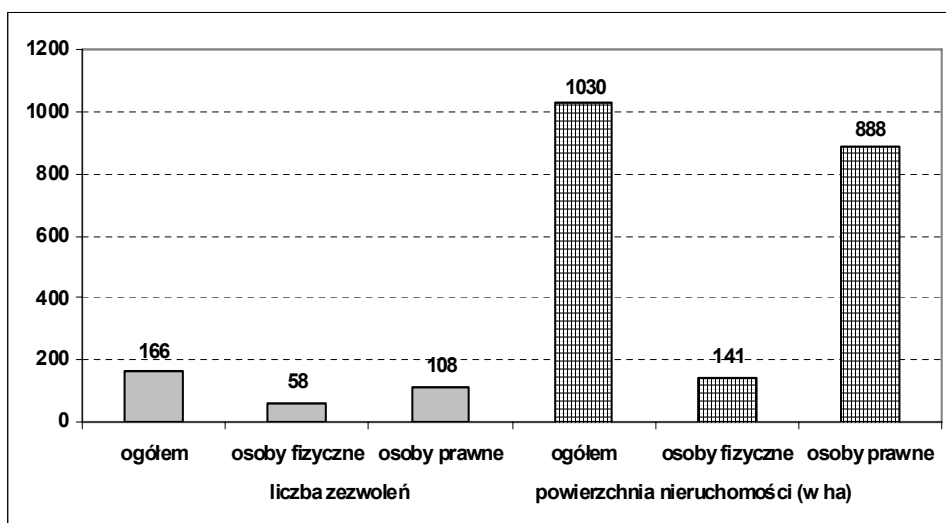
W 2014 r. największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia były położone na terenie województw: wielkopolskiego (195 ha), lubuskiego (163 ha), warmińsko-mazurskiego (160 ha).

Dla porównania, w 2013 r. największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były rozmieszczone w województwach: zachodniopomorskim (144 ha), lubuskim (120 ha), wielkopolskim (86 ha).

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fi-

Diagram 16.

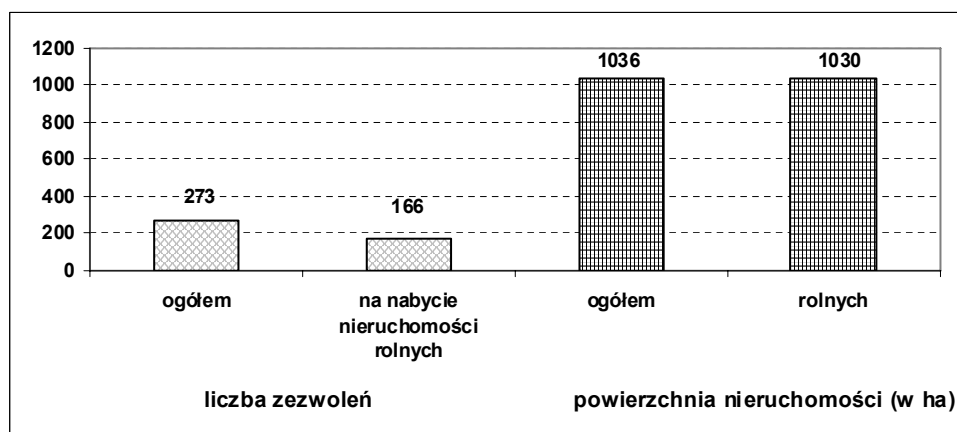
Zezwolenia udzielone w 2014 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSW

Diagram 17.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2014 roku



Źródło: Dane MSW

zyczne i prawne pochodzące z: Niemiec (35 zezwoleń na 78 ha), Ukrainy (18 zezwoleń na 18 ha), Holandii (15 zezwoleń na 485 ha), Francji (13 na 139 ha), Austrii (11 zezwoleń na 55 ha).

Tym samym nie zaszyły istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się inwestorzy uzyskujący największą liczbę zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej. W 2013 r. nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 34 zezwolenia na 139 ha, z Holandii 16 zezwoleń na

142 ha, z Francji 15 zezwoleń na 143 ha, z Ukrainy 13 zezwoleń na 8 ha.

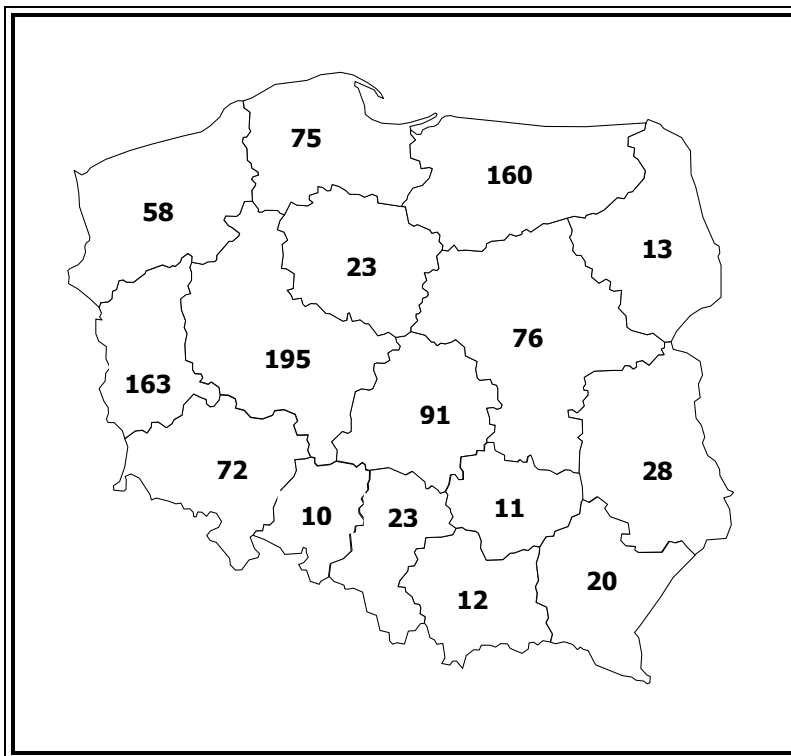
W 2014 r. liczba wydanych przez MSW zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była podobna, jak w 2013 r. (166 w 2014 r., 161 w 2013 r.). Znacznie zwiększyła się natomiast powierzchnia związana z udzielonymi zezwoleniami (1030 ha w 2014 r., 661 ha w 2013 r. – wzrost o 56%). Średnio na jedno zezwolenie w 2014 r. przypadało 6,2 ha, podczas gdy w 2013 r. było to 4,1 ha. Tylko w jednym przypadku w 2014 roku

zezwoleń było objęte 100 ha, a o zakup takiej powierzchni starali się inwestorzy z Norwegii.

W 2014 r. udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości był podobny, jak w roku 2013 (61% w 2014 r., 64% w 2013 r.). Udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem zezwoleń kształtował się w 2013 r. na poziomie 99% i był nieco większy, niż w 2013 r. (95%).

Mapka 11.

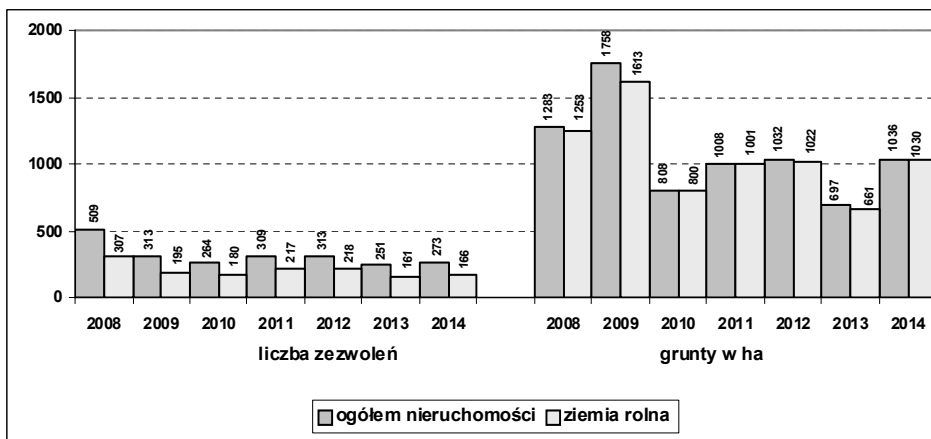
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2014 roku (w ha)



Źródło: Dane MSW

Diagram 18.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców



w latach 2008-2014

Źródło: Dane MSW.

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 przeję-

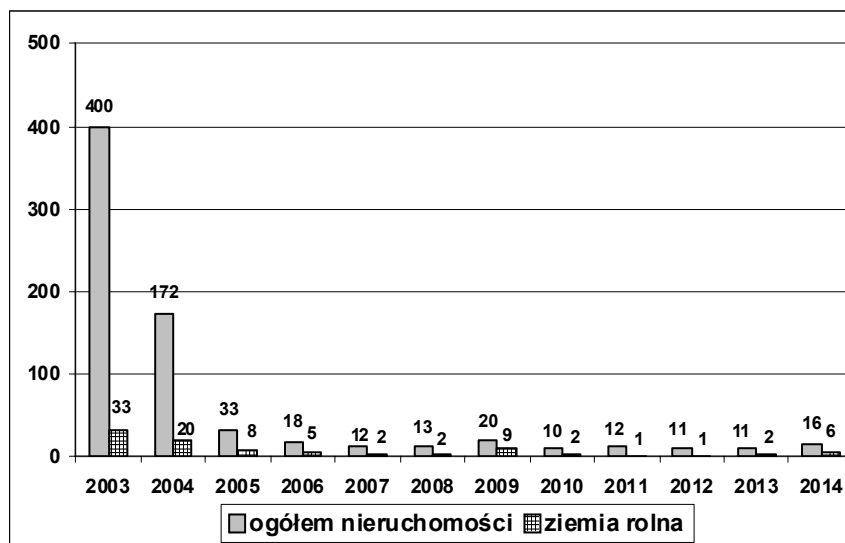
cie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2014 roku cudzoziemcy uzyskali 16 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe o pow. 23,61 ha (w 2013 r. 11 zezwoleń na 12 ha). Spośród tych zezwoleń 6 dotyczyło nieruchomości rolnych

o powierzchni 11,15 ha. Grunty te położone były na terenie województw mazowieckiego, podkarpackiego i świętokrzyskiego. Zezwolenia dotyczyły nabycia ziemi przez obywateli USA, Rosji, Ukrainy i Turcji.

Niewielkie powierzchnie, o których zakup starano się uzyskać zezwolenia wiąże się z faktem, że od 2004 r. obywa-

Diagram 19.

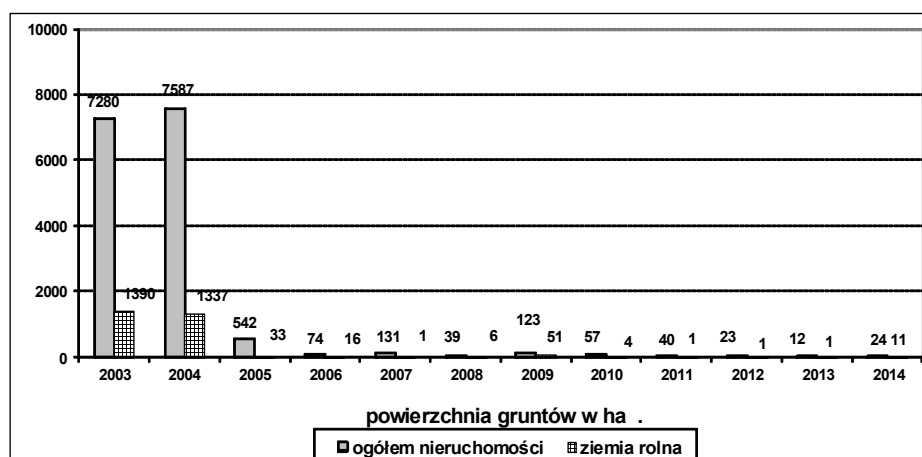
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe w latach 2003-2014)



Źródło: Dane MSW

Diagram 20.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach (lata: 2003-2014)



Źródło: Dane MSW

tele 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 przejętych 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 2014 r. dokonano wpisów, zgodnie z którymi cudzoziemcy, nabyli 4 596 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 4 077 ha.

Pod względem liczby zapisów, rok 2014 niewiele różnił się od roku 2013

(4 327 nieruchomości gruntowych), jednak nabyta powierzchnia była znacznie większa, niż w roku 2013 wynosiła ona 2 941 ha.

Na podstawie wymaganego zezwolenia cudzoziemcy nabyli 408 nieruchomości o pow. 938 ha, bez konieczności ubiegania się o zezwolenie nabyto 4 188 nieruchomości o pow. 3 139 ha, 1 wpis na łączną powierzchnię 0,1 ha dotyczył nabycia za zezwoleniem przez przedstawicielstwo dyplomatyczne państwa obcego. Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzo-

ziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (678 ha), wielkopolskiego (581 ha), śląskiego (478 ha), dolnośląskiego (339 ha) i warmińsko-mazurskiego (307 ha).

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (125 ha), Holandii (46 ha), Ukrainy (23 ha), Austrii (21 ha) i Irlandii (20 ha). W przypadku osób prawnych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (1170 ha), niemieckiego (612 ha), cypryjskiego (340 ha), luksemburskiego (330 ha) i francuskiego (214 ha).

Spśród 4 596 nieruchomości gruntowych nabytych w 2014 roku przez cudzoziemców, 451 o powierzchni 766 ha miało charakter rolny (19% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Skala nabywania ziemi rolniczej przez cudzoziemców w 2014 r. była większa niż w roku 2013 (404 nieruchomości o pow. 573 ha).

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 253 nierucho-

mości rolnych o łącznej powierzchni 706 ha (w 2013 r. 209 nieruchomości o pow. 500 ha). Osoby prawne nabyły 195 nieruchomości rolnych o powierzchni 632 ha, natomiast osoby fizyczne 58 nieruchomości o powierzchni 74 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2014 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 198 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 61 ha (w 2013 r. 195 nieruchomości o powierzchni 73 ha). Osoby prawne nabyły jedynie 0,23 ha.

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w roku 2014 r. 56% (dla porównania w 2013 r. było to 52%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2014 r. 92% arealów dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia. W 2013 r. udział ten wynosił 87%.

W 2014 roku zarejestrowano 163 transakcje dotyczące nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udzia-

łów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Obejmowały one powierzchnię 3 481 ha, tj. 40% mniej, niż w 2013 r., kiedy analogiczny obszar wynosił 5 802 ha (160 transakcji).

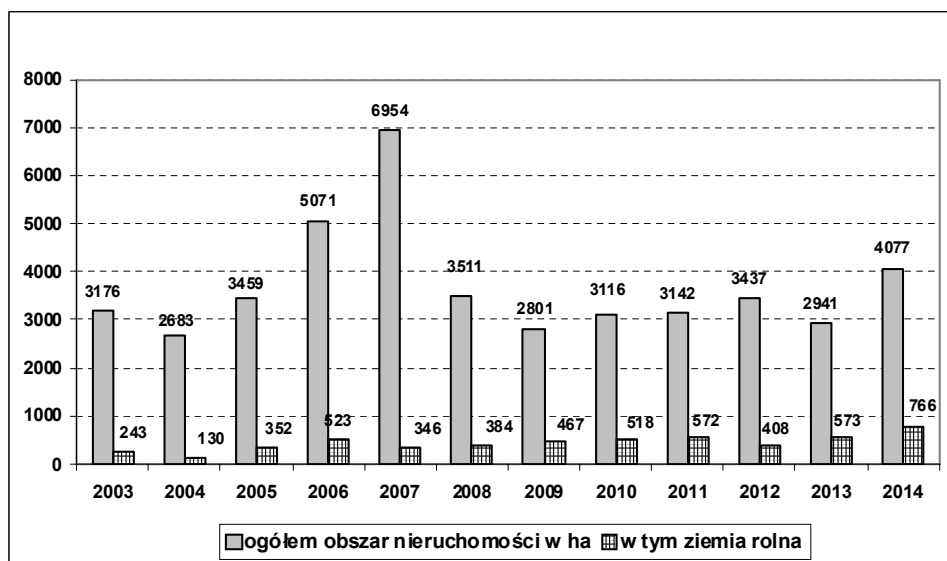
W wymienionych transakcjach uczestniczyli głównie przedstawiciele (osoby fizyczne i prawne) kapitału cypryjskiego (31 wpisów), holenderskiego (29), luksemburskiego (17), niemieckiego (11) i szwajcarskiego (8).

W 2014 r. transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych dotyczyły powierzchni 2 924 ha. Takie kontrakty były realizowane głównie przez podmioty reprezentujące kapitał: niemiecki (1 237 ha), holenderski (1 139 ha), duński (203 ha), włoski (189 ha) i cypryjski (63 ha).

Ogółem w latach 1990-2014 wydano cudzoziemcom 24,7 tys. zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 52 tys. ha. W całym tym okresie cudzoziemcy nabywali najwięk-

Diagram 21.

Obszar ziemi rolniczej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom (lata 2003-2014)



Źródło: Dane MSW

sze arealty ziemi rolniczej w roku 2014 (766 ha), 2013 (573 ha), 2011 (572 ha), 2006 (523 ha) i 2010 (518 ha).

Zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użyt-

kownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2014 dotyczyły powierzchni 56,3 tys. ha.

Łącznie zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź udziałów i akcji, dotyczyły 0,35% ogólnej powierzchni kraju.

Z danych zgromadzonych w rejestrach prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych od 1999 r. wynika, że do końca 2014 r. cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni około 50 tys. ha, co stanowi 0,16% powierzchni całego kraju.

VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Obowiązująca w państwach UE zasada swobodnego przepływu kapitału dotycząca między innymi inwestycji w nieruchomości rolne, od 2016 roku wejdzie w życie również w Polsce. Jednocześnie we wszystkich tych krajach funkcjonują narodowe regulacje prawne dotyczące obrotu ziemią. Zazwyczaj ściśle określają one wymogi przy zakupie gruntów celem zabezpieczenia potrzeb lokalnej społeczności. W tym kontekście szczególnie istotna jest sytuacja na rynku ziemi rolniczej w poszczególnych państwach UE.

W niniejszym opracowaniu szczegółowo scharakteryzowano przede wszystkim tendencje w rynkowym obrocie gruntami rolnymi w krajach, które najsilniej oddziałują na trendy w ramach całej UE (Holandia, Irlandia, Niemcy, Dania, Wielka Brytania, Francja). Wykorzystane w analizie dane zaczerpnięte zostały z upublicznych raportów państwowych, materiałów urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa oraz innych instytucji i organizacji rolnych, w tym agencji pośrednictwa w obrocie gruntami. Celem zapewnienia porówny-

walności danych, cen ziemi zostały podane w euro, przy czym w odniesieniu do innych walut krajowych przeliczeń dokonano przy przyjęciu średnioważonych kursów notowanych przez Narodowy Bank Polski w 2014 r.

Holandia i Irlandia

Postępujący od lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku wzrost liczby ludności Holandii prowadzi do znacznej ekspansji obszarów zurbanizowanych oraz prze-

Tabela 20.

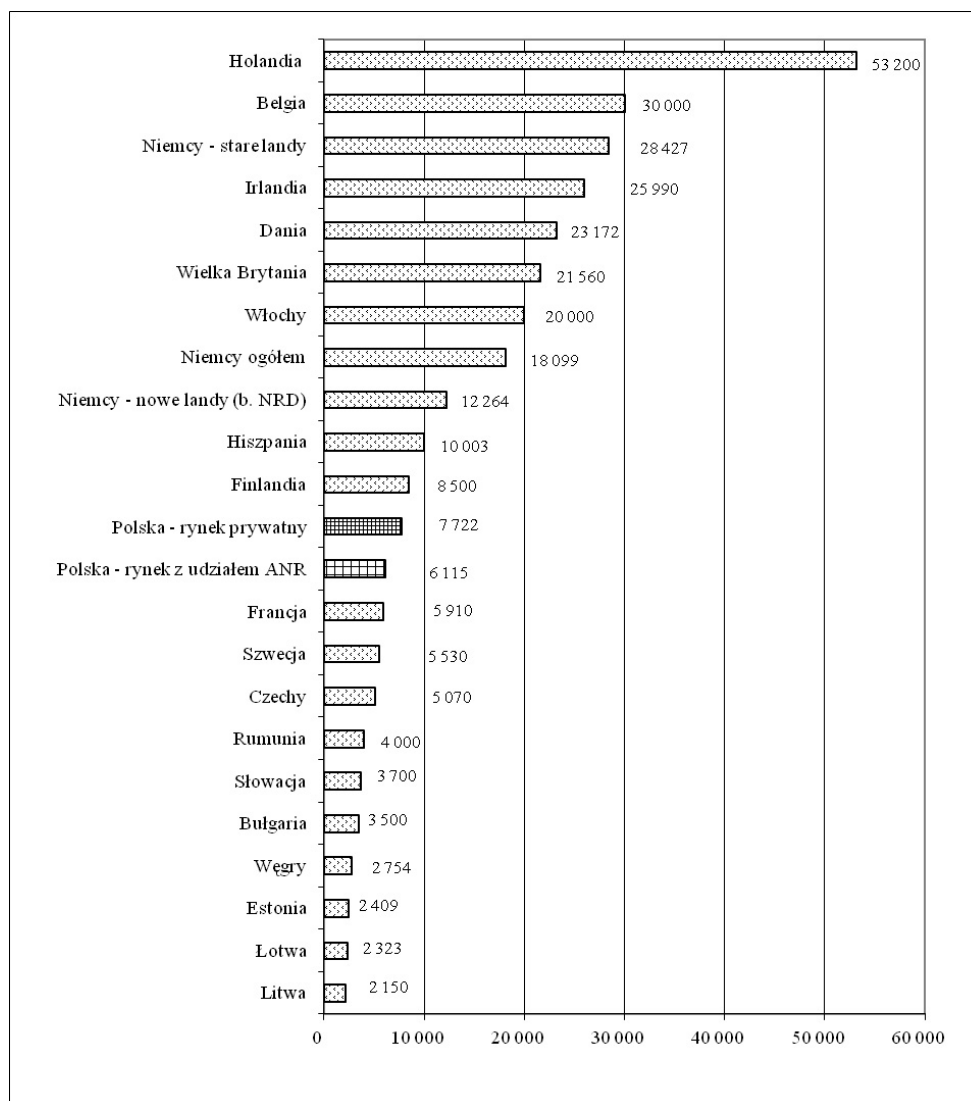
Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w latach 2010-2014 w euro/ha

Kraj	2010	2011	2012	2013	2014
Belgia	23 700	29 400	28 300	28 300	30 000
Bułgaria	1 600	2 096	2 812	3 037	3 500
Czechy	3 000	3 500	3 630	4 600	5 070
Dania	23 320	23 350	21 880	22 240	23 172
Estonia	870	1 600	1 390	1 934	2 409
Finlandia	7 840	7 640	7 500	8 100	8 500
Francja	5 230	5 430	5 420	5 750	5 910
Hiszpania	10 465	10 003	9 705	9 663	10 003
Holandia	48 000	48 328	49 000	52 100	53 200
Irlandia	23 930	24 850	26 138	25 926	25 990
Litwa	1 150	1 480	1 650	2 390	2 150
Łotwa	1 430	1 650	1 100	1 998	2 323
Niemcy ogółem	11 854	13 493	14 424	16 381	18 099
Niemcy – stare landy	18 719	20 503	22 267	25 189	28 427
Niemcy – nowe landy (b. NRD)	7 405	8 838	9 593	10 510	12 264
Rumunia	2 300	2 500	2 500	3 100	4 000
Słowacja	1 210	1 300	3 700	3 700	3 700
Szwecja	4 415	5 590	5 370	5 370	5 530
Węgry	2 090	2 250	2 320	2 550	2 754
Włochy	18 500	19 400	19 380	19 300	20 000
Wielka Brytania	16 740	17 204	18 440	19 057	21 560
Polska rynek prywatny	4 515	4 855	6 080	6 275	7 722
Polska rynek z udziałem ANR	3 825	4 166	4 609	5 197	6 115

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

Diagram 22.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w 2014 roku w euro/ha



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

znaczenia gruntów na cele rozbudowy infrastruktury, rekreację i obszary chronionego środowiska. Również z tych powodów cena gruntu rolnego w Holandii osiągnęła po raz kolejny najwyższą spośród wszystkich państw UE kwotę 53,2 tys. euro/ha (wzrost o 2,1% w stosunku do 2013 r.) [1].

Holandia ma gospodarkę otwartą, nastawioną zarówno na wysoki eksport, jak i import towarów i usług. W 2014 r. mimo spadku cen produktów rolnych i rosyjskiego embarga, utrzymała drugą (po USA) pozycję na liście światowych liderów eksportu rolno-spożywczego. Jednocześnie z racji znacznego areалу użytków zielonych, zajmujących 54%

ogólnej powierzchni gruntów rolnych, łagodnego, morskiego klimatu oraz wysokiej sumy opadów (750 mm/rok) ponad połowę holenderskich gospodarstw rolnych stanowią gospodarstwa specjalizujące się w chowie bydła. Aby sprostać międzynarodowej konkurencji holenderskie gospodarstwa rolne muszą powiększać powierzchnię użytkowanych gruntów celem wzrostu skali, a przez to obniżenia kosztów produkcji rolnej [2]. Wzrost areálu pastwisk zakładanych na gruntach rolnych po zniesieniu kwot mlecznych dowodzi, że rolnicy holenderscy zamierzają powiększać stado krów mlecznych. W 2014 r. w Holandii weszły również w życie, bardziej rygorystyczne przepisy dotyczące go-

spodarki nawozami. Ich spełnienie zapewne wiązać się będzie z powiększaniem areálu gospodarstw specjalizujących się w produkcji mleka, co może doprowadzić do dalszego wzrostu cen gruntów rolnych, jak i wysokości czynszów dzierżawnych. Wskazuje na to utrzymująca się tendencja wzrostu cen gruntów rolnych, których średnia cena w drugim kwartale 2015 r. osiągnęła poziom 54,7 tys. euro/ha.

Jak wynika z raportu wiodącej agencji handlu irlandzkimi nieruchomościami Ganly Walters średnia cena gruntu rolnego w Irlandii w 2014 r. wyniosła 26,0 tys. euro/ha (o 2,4% więcej niż w 2013 r.) [3]. Od wielu lat powierzchnia gruntów rol-

nych sprzedawanych corocznie w Irlandii nie przekracza 1% ogólnego arealu użytków rolnych, gdyż rynek nieruchomości rolnych zasilany jest głównie gruntami rolników, którzy po przejściu na emeryturę rezygnują z prowadzenia rolniczej działalności gospodarczej. Wymiana pokoleń w irlandzkich gospodarstwach rolnych przebiega jednak bardzo powoli i obecnie średni wiek użytkowników gospodarstw rolnych wynosi 57 lat. Dlatego rolnicy, którzy chcą rozwijać produkcję rolną inwestując w sprzęt techniczny i nowe technologie produkcji napotykają na duże trudności w pozyskiwaniu dodatkowych arealów gruntów nie tylko z uwagi na wysokie ceny gruntów, ale również i ich niską podaż. Bardziej realną możliwością pozyskania dodatkowego arealu gruntów mogłaby okazać się dzierżawa. Tymczasem w rolnictwie irlandzkim praktykowany jest nadal utrwalony historycznie system dzierżaw krótkoterminowych zawieranych często jedynie na okres sezonu wegetacyjnego. Negatywne skutki dzierżaw krótkoterminowych to niepewność ich kontynuowania i prawie całkowite wykluczenie możliwości inwestowania na przedmiocie dzierżawy. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom rolników pragnących powiększać swoje gospodarstwa rolne, począwszy od 2015 r. rząd Irlandii wprowadził przepisy podwyższające o 50% kwotę wolną od podatku od przychodów z długoterminowego wydzierżawiania gruntów. Wydłużone zostały również okresy dzierżaw upoważniające do korzystania z ulg, a maksymalna kwota wyłączenia z opodatkowania przychodów z dzierżaw trwających ponad 15 lat wzrosła z 20 tys. euro do 40 tys. euro. Zniesiono również opłaty skarbowe od zawierania umów dzierżawy z okresem trwania dłuższym niż 5 lat. Ponadto stosownie do nowych przepisów ulga w podatku od przejęcia nieruchomości rolnej przez osoby niebędące aktywnymi rolnikami przysługiwać będzie tylko tym osobom, które przejęły nieruchomość rolną w drodze dziedziczenia lub darowizny i wydzierżawiły ją na zasadach długoterminowej dzierżawy aktywnemu rolnikowi.

Interesujące opinie o irlandzkim rynku nieruchomości rolnych przedstawia również doroczny raport Irlandzkiego Stowarzyszenia Dyplomowanych Geodetów (SCSI). W raporcie stwierdza się, że rok 2014 był trudny dla irlandzkiego rolnictwa z powodu spadku cen żywności i zbóż, co jednak nie popsuło rynku nieruchomości rolnych, gdyż kluczowym elementem wzmagającym popyt na grunty rolne była zapowiedź zniesienia w UE z dniem 1 kwietnia 2015 r. kwotowania produkcji mleka. W opinii analityków SCSI większość gruntów rolnych zakupiona została w 2014 r. przez właścicieli gospodarstw mlecznych, którzy zamierzają powiększyć produkcję mleka. Raport SCSI wskazuje ponadto na powrót tendencji spekulacyjnych na rynku gruntów rolnych. Dowodem tego mają być wysokie ceny gruntów rolnych sprzedawanych w okolicach Dublina i w sąsiednim hrabstwie Wicklow tradycyjnie określających skalę popytu na grunty rolne sprzedawane na cele nierolnicze. Na rynek nieruchomości rolnych wrócili również nabywcy z Wielkiej Brytanii z powodu najkorzystniejszego od sześciu lat osłabienia euro w relacji do brytyjskiego funta.

Wielka Brytania

Według działających na brytyjskim rynku, wiodących międzynarodowych agencji handlu nieruchomościami średnia cena gruntu rolnego przeciętnej jakości w Wielkiej Brytanii wyniosła 21,6 tys. euro/ha przekraczając o 13% poziom ceny z 2013 r. [4]. W okresie lat 2004-2014 wymieniona cena wzrosła o 254%, podczas gdy w dziesięcioleciu 1994-2004 było to tylko 40%. Głównym powodem gwałtownie rosnących cen gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii w ostatnim dziesięcioleciu była ich niska podaż. Według agencji handlu nieruchomościami Knight Frank liczba nieruchomości rolnych oferowanych na publicznych przetargach w 2014 r. spadła, w porównaniu z rokiem 2013, o 15% [5].

Według agencji Savills w 2014 r. aktywni rolnicy stanowili 45% zbiorowoci nabywców gruntów, podczas gdy

w 2011 r. było ich 60%. Główne przyczyny tego spadku to obawy o przyszły kierunek wspólnej polityki rolnej UE oraz obecny niestabilny „klimat” gospodarczy i polityczny w ich kraju. Odmienne ocenę aktywności rolników na rynku gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii prezentują eksperci agencji Knight Frank. Według nich, mimo że w 2014 r. spadły ceny głównych produktów rolnych takich jak pszenica i mleko rolnicy brytyjscy – licząc na korzystny efekt inwestycji w perspektywie długoterminowej – kupowali grunty sąsiadujących gospodarstw o ile tylko takie oferty pojawiały się na rynku. Również inwestorzy spoza rolnictwa byli gotowi kupować grunty rolne na cele inwestycyjne jednakże musieli zmierzyć się z niedostatkiem ofert sprzedaży oraz przypadkami, w których wielu rolników godziło się na zapłacenie wyższej ceny za możliwość nabycia nieruchomości rolnej. Rolnicy brytyjscy traktują bowiem, coraz częściej zakup gruntów rolnych jako nabycie miejsc pracy i życia dla kolejnych pokoleń ich rodzin.

Niemcy

W 2014 r. średnia rynkowa cena gruntu rolnego w Niemczech wyniosła 18,1 tys. euro/ha (o 10,5% więcej niż w 2013 r.) [6]. W krajach związkowych (landach) zachodnich (Badenia-Wirtembergia, Bawaria, Hesja, Dolna Saksonia, Nadrenia Północna-Westfalia, Nadrenia-Palatynat, Szlezwik-Holsztyn, Kraj Saary) cena osiągnęła poziom 28,4 tys. euro/ha i była większa o 12,9% niż w roku 2013. W landach wschodnich (Brandenburgia, Meklemburgia-Pomorze Przednie, Saksonia, Saksonia-Anhalt, Turyngia) wyniosła 12,3 tys. euro/ha (więcej o 16,6% niż w 2013 r.). Ogółem zmieniło właścicieli 108,9 tys. ha gruntów rolnych (o 7,4 tys. ha więcej niż w 2013 r.). Największe areale sprzedane zostały w Brandenburgii (25,2 tys. ha), Meklemburgii-Pomorzu Przednim (16 tys. ha) i Dolnej Saksonii (12 tys. ha), a najmniejsze w Kraju Saary (0,6 tys. ha) i Szlezwiku Holsztynie (3,1 tys. ha). Powierzchnia gruntu przypadająca na jedną transakcję wyniosła średnio 2,37 ha. Największy udział

w całkowitej powierzchni sprzedanych gruntów (60%) i wartości sprzedaży (54,5%) miały arealty gruntów o powierzchni 5 ha i więcej, sprzedane po średniej cenie 16,4 tys. euro/ha. Cena gruntów o najwyższej wartości glebowej wyniosła średnio 25,9 tys. euro/ha, a gruntów o najniższej jakości 13,0 tys. euro/ha. W landach zachodnich tradycyjnie najwyższą średnią cenę miała ziemia w Bawarii (41,4 tys. euro/ha) i Nadrenii Północnej-Westfalii (40,0 tys. euro/ha), najniższą w Kraju Saary (10,0 tys. euro/ha) i Palatynie Nadrenii (12,0 tys. euro/ha). W landach wschodnich najdrożej sprzedawany był grunt w Meklemburgii-Pomorzu Przednim (17,5 tys. euro/ha) i Saksonii-Anhalt (13 tys. euro/ha), najtaniej w Turyngii (9,4 tys. euro/ha) i Brandenburgii (10,2 tys. euro/ha). W okresie lat 2005-2014 średnia cena gruntu rolnego w Niemczech wzrosła w landach zachodnich o 80%, a w landach wschodnich o 209%, co świadczy o postępującym procesie wyrównywania poziomu cen gruntów rolnych między zachodnimi i wschodnimi landami Niemiec. O ile bowiem w roku 2005 średnia cena gruntu rolnego w landach wschodnich stanowiła 25% średniej ceny gruntu w landach zachodnich, to w roku 2014 było to już 43%.

Od 1992 r. obrót państwowymi nieruchomościami rolnymi w Niemczech odbywa się z udziałem nadzorowanej przez Federalne Ministerstwo Finansów Spółki Użytkowania i Zarządu Gruntami (Bodenverwertungs-und-Verwaltungs GmbH – BVVG) [7]. Spółka prywatyzuje państwowe mienie rolne i leśne na terenie wschodnich landów Niemiec w drodze sprzedaży i dzierżawy oraz dokonuje zwrotu mienia uprawnionym byłym właścicielom, instytucjom i jednostkom administracji terenowej. Do końca 2014 r. BVVG zwróciła byłym właścicielom 219 tys. ha, a organizacjom i jednostkom administracji terenowej 1300 tys. ha powierzchni gruntów. Ponadto 70 tys. ha zostało sprzedane przez BVVG na cele budownictwa i infrastruktury, a 63,5 tys. ha przekazane nieodpłatnie na cele związane z ochroną środowiska naturalnego.

W okresie od 1 lipca 1996 r. do końca 2009 r. na mocy ustawy z 1994 r. o rekompensatach i odszkodowaniach (EALG) BVVG prowadziła sprzedaż gruntów państwowych z zastosowaniem 35% obniżki rynkowej ceny gruntu. Do nabywania gruntów w ramach EALG uprawnieni byli właściciele nieruchomości, którzy zostali wyłączeni w wyniku reformy rolnej przeprowadzonej w latach 1945-1949 oraz dzierżawcy, którzy zawarli z BVVG długoterminowe umowy dzierżawy. Sprzedaż gruntów w ramach EALG zakończona została w 2009 r., ale od 2010 r. byli właściciele, których uprawnione roszczenia nie zostały wcześniej zaspokojone mogą nadal kupować grunty na preferencyjnych warunkach w wyniku nowelizacji ustawy o nabywaniu gruntów (FIERwÄndG). Z kolei od 1 stycznia 2010 r., w wyniku ogłoszenia nowych zasad prywatyzacji dzierżawcy, którzy mają umowy dzierżawy zawarte z BVVG na okres co najmniej 6 lat mogą nabywać grunty bez przetargu w ramach tzw. zakupu bezpośredniego. Maksymalny obszar zakupu dzierżawionego gruntu nie może przekroczyć 450 ha (w landzie Saksonia-Anhalt 100 ha) oraz ustalonych limitów udziału gruntu własnego w całkowitej powierzchni użytków rolnych gospodarstwa nabywcy. Dzierżawca może dokonać zakupu bezpośredniego w trakcie trwania dotychczasowej dzierżawy długoterminowej lub zawrzeć nową umowę dzierżawy na okres 4 lat i w tym czasie dokonać zakupu bezpośredniego. Dzierżawcy mają również możliwość zawarcia nowej umowy dzierżawy na okres 9 lat, o ile rezygnują z przysługującej im możliwości bezpośredniego zakupu gruntu. Spod działania wymienionych przepisów wyłączono gospodarstwa ekologiczne, prowadzące pracochłonne kierunki produkcji, gospodarstwa z wysoką obsadą zwierząt oraz (od marca 2013 r.) gospodarstwa młodych rolników. Użytkownicy takich gospodarstw mają natomiast prawo uczestnictwa w przetargach ograniczonych na zakup lub dzierżawę corocznie wydzielonej powierzchni państwowych gruntów rolnych.

W 2014 r. BVVG sprzedała 33,7 tys. ha gruntów rolnych, w tym 10,5 tys. ha w ramach FIERwÄndG, a pozostałe 23,2 tys. ha na otwartych przetargach i w ramach sprzedaży bezpośredniej. W wyniku rozstrzygnięć zapadających na przetargach ograniczonych organizowanych dla gospodarstw ekologicznych, prowadzących pracochłonne kierunki produkcji, gospodarstw z wysoką obsadą zwierząt i gospodarstw młodych rolników BVVG sprzedała łącznie 2 tys. ha i wydzierżawiła 4,6 tys. ha gruntów rolnych. Średnia cena gruntu rolnego sprzedanego na przetargach wyniosła 17,3 tys. euro/ha (więcej o 12%, niż w 2013 r.), a w ramach sprzedaży bezpośredniej 18,8 tys. tys. euro/ha. Ponadto w 2014 r. BVVG wydzierżawiła 9,5 tys. ha państwowych gruntów rolnych, a dotychczasowi dzierżawcy zgodnie z przepisami o bezpośrednim nabyciu gruntów rolnych zawarli ze spółką nowe umowy na czteroletnią dzierżawę 2,6 tys. ha i dziewięcioletnią dzierżawę 2,2 tys. ha. Wysokość czynszu dzierżawnego dla kontynuowanych umów dzierżawy gruntów BVVG wyniosła 347 euro/ha (o 12% więcej niż w 2013 r.), a dla umów zawartych w 2014 r. 433 euro/ha. Ogółem w latach 1992-2014 BVVG sprzedała 815 tys. ha gruntów rolnych w tym 382 tys. ha po cenach rynkowych oraz 433 tys. ha według przepisów EALG i FIERwÄndG. Sprzedała również 583 tys. ha gruntów leśnych, w tym 466 tys. ha według przepisów EALG i FIERwÄndG.

W okresie swojej dotychczasowej działalności (do końca 2014 r.) BVVG przekazała do budżetu federalnego 6,5 mld euro wpływów ze sprzedaży i dzierżawy państwowego mienia rolnego i leśnego. Dalsza realizacja planu sprzedaży spowoduje, że na koniec 2015 r. wskaźnik sprywatyzowania gruntów rolnych zasobu BVVG wzrośnie do 83,9%, a gruntów leśnych do 97,9%, natomiast przekazywanie gruntów na cele ochrony środowiska ulegnie praktycznie zakończeniu. Według kierownictwa BVVG w nadchodzących latach spółka będzie sprzedawać corocznie około 20 tys. ha gruntów rolnych oraz na cele budownictwa i infrastruktury, stąd należy spodziewać się zakończenia jej misji prywatyzacyjnej z końcem 2025 r.

Dania

Średnia cena gruntu rolnego osiągnęła w Danii w obrocie wolnorynkowym 23,2 tys. euro/ha, a w obrocie rodzinnym 18,1 tys. euro/ha (o 4,2% więcej w obrocie wolnorynkowym i 5,9% mniej w obrocie rodzinnym niż w 2013 r.) [8]. W latach 2003-2008 w Danii wystąpiła spekulacyjna bańka popytu na grunty rolne. Średnia cena gruntu rolnego wzrosła w tym czasie o około 80%, a niektórzy z duńskich rolników zaciągali kredyty hipoteczne zabezpieczone wysoko wycenianymi gruntami rolnymi, zadłużając swoje gospodarstwa w stopniu zagrażającym ich dalszej zdolności kredytowej. Po pęknięciu bańki popytu w 2009 r., banki ograniczyły akcję udzielania kredytów. Rolnictwo Danii z uwagi na duży eksport produktów rolnych jest jednak otwarte na światową konkurencję, stąd duńscy rolnicy gospodarują pod presją wzrostu obszaru gospodarstw oraz koncentracji produkcji zwierzęcej. Wiąże się to z koniecznością ponoszenia nakładów na pozyskanie dodatkowych powierzchni gruntów oraz wyposażanie gospodarstw w nowszy, a co za tym idzie droższy sprzęt techniczny. Wymienione nakłady z uwagi na niedostatek kapitału własnego rolników są w znacznej części finansowane z kredytów. Innym problemem duńskiego rolnictwa jest konieczność przyspieszenia następstwa pokoleń, ponieważ obecna relacja rolników w wieku 35 lat i mniej do rolników w wieku 64 lat i więcej ma się jak 1:4. Tymczasem konsekwencją obowiązywania w Danii szczególnych przepisów prawnych jest powszechnie stosowane odpłatne przeniesienie własności nieruchomości rolnej na następcę przy przechodzeniu jej właściciela na emeryturę. Również w razie spadkobrania nieruchomości rolnej przejmowana jest zwykle przez jednego ze spadkobierców, któremu pozostali spadkobiercy przekazują za odpłatnością swoje udziały we własności dziedzicznej nieruchomości. Z uwagi na sposób wyceny przejmowanej nieruchomości oraz możliwości korzystania przez członków rodziny właściciela nieruchomości z ulg i zwolnień podatkowych cena nieru-

chomości rolnej przejętej w trybie obrotu rodzinnego jest zazwyczaj niższa od jej ceny rynkowej. Tym niemniej następcą przechodzącego na emeryturę lub zmarłego właściciela nieruchomości zmuszony jest najczęściej do zaciągania kredytu bankowego. W opinii wielu polityków dotychczasowe przepisy ograniczały w nadmiernym stopniu swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi, w tym dostęp kapitału do rolnictwa ze źródeł pozarolniczych, prowadząc do „drenażu kapitałowego” dotyczącego w szczególności młodych rolników. Dlatego w nowelizacji ustawy o nieruchomościach rolnych, jaka miała miejsce w 2010 r. uchylono limit wielkości posiadanej i dzierżawionego gruntu rolnego, liczby posiadanych nieruchomości rolnych oraz limit utrzymywanych zwierząt gospodarskich (przy warunku przestrzegania obowiązujących przepisów o ochronie środowiska). Zniesiony został również wymóg posiadania kwalifikacji rolniczych obowiązujący przy nabyciu nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 30 ha oraz przepisy określające maksymalną odległość domu mieszkalnego nabywcy od domu mieszkalnego sąsiadującego właściciela nieruchomości rolnej. Uchylony został również przepis, aby w spółce z o.o. lub spółce akcyjnej, która nabyła nieruchomość rolną, pakiet kontrolny akcji lub udziałów spółki miały osoby fizyczne spełniające osobiście warunki do nabycia nieruchomości rolnych, co w praktyce oznaczało, że byli nimi indywidualni właściciele gospodarstw rolnych. Zachowany został jednak wymóg, że dla nabycia nieruchomości rolnej przez spółkę konieczna jest nadal obecność rolników wśród udziałowców spółki, którzy będą mieli dominujący wpływ na działalność spółki. Przepis ten został jednak wkrótce uchylony przez kolejną nowelę ustawy obowiązującą od dnia 1 stycznia 2015 r. Ta ustawa rozszerzyła również listę osób prawnych, które mogą nabywać nieruchomości rolne. Poza spółkami z o.o. i spółkami akcyjnymi została ona uzupełniona o spółki komandytowe (P/S), spółki jawne przedsiębiorców (IVS), spółki europejskie (SE), fundacje komercyjne, alternatywne fundusze inwestycyjne i towarzystwa ubezpieczeniowe. Nowe przepisy uchylili również dotychczasowe regulacje dotyczące

preferencyjnego zakupu nieruchomości rolnych przysługującego sąsiadom zwykłej nieruchomości. Zachowany został przy tym przepis, aby warunkiem uzyskania tytułu prawnego do nabytej nieruchomości rolnej lub powiększenia posiadanej nieruchomości rolnej było zobowiązanie jej nabywcy do spełnienia wymogu stałego osiedlenia na nabytej nieruchomości. Nabywca nieruchomości rolnej może jednak wybrać za miejsce stałego osiedlenia wyposażoną w taki budynek jedną z nieruchomości rolnych będących jego własnością lub współwłasnością, bądź też własnością lub współwłasnością jego małżonki/ka lub osoby żyjącej z nim w związku partnerskim. Wymóg stałego osiedlenia będzie również spełniony, jeśli wykonywany będzie przez inną osobę (np. dzierżawcę), natomiast właściciel nieruchomości będzie na niej przebywał w przypadku konieczności jego osobistego zarządzania tą nieruchomością. Z wyrażanych na forach internetowych opinii ekspertów duńskiego rynku gruntów rolnych wynika, że przepisy uchwalone w najnowszej ustawie przyciągną więcej nowego kapitału do rolnictwa a przez to przyspieszą wymianę pokoleniową rolników i wzmocnią konkurencyjność duńskiego rolnictwa. Należy bowiem się spodziewać, że silni finansowo inwestorzy, jak np. niektóre spółki i fundusze inwestycyjne zaczną nabywać nieruchomości rolne i wydzierżawiać je młodym rolnikom, którym brakuje środków na przejęcie lub kupno gospodarstw rolnych. Celem nowej strategii w podejściu do spraw własności nieruchomości rolnych jest również zapewnienie dopływu kapitału do rolnictwa z wyeliminowaniem kredytowania gospodarstw opartego na spekulacjach zakładających wzrost cen gruntów rolnych. Krótki okres działania nowych przepisów nie pozwala na dokonanie oceny ich skuteczności tym niemniej wydaje się, że mogą one całkowicie zmienić dotychczasowy wizerunek duńskiego rolnictwa opartego na dominacji własności gruntów rolnych przez gospodarstwa rodzinne.

Belgia i Francja

Według ocen pośredników w handlu nieruchomościami rolnymi średnia cena gruntu rolnego w Belgii osiągnęła w 2014 r. 30 tys. euro/ha, a w nie-

których regionach kraju ceny gruntów rolnych na publicznych przetargach zaczęły osiągać poziom dochodzący do 60 tys. euro/ha. Taki proces kształtowania cen zaczyna przypominać scenariusz tworzenia baniek popytu na grunty rolne, które miały już miejsce w innych, starych państwach UE (Irlandia, Dania). Już w 2013 roku przedstawiciele belgijskich związków rolniczych wskazywali, że ceny gruntów rolnych w Belgii są zbyt wysokie dla aktywnych rolników. Dlatego w Belgii zaczął upowszechniać się proceder wykupu gruntów przez nabywców spoza rolnictwa celem dalszego wydzierżawiania gruntów aktywnym rolnikom. Mankamentem tej praktyki są częste przypadki, że nowi właściciele gruntów oferują dzierżawę gruntów za ceny przekraczające trzy lub czterokrotne dotychczasowe, rynkowe wartości czynszów. Związkowcy apelują zatem do władz o przeciwdziałanie takim praktykom, które w ich opinii mogą pozbawić belgijskich rolników ich dotychczasowych własnych warsztatów pracy.

Według informacji Krajowej Federacji Spółek Urządzeń i Osadnictwa Rolnego (SAFER) średnia cena gruntu rolnego we Francji w 2014 r. wyniosła 5,9 tys. euro/ha (o 2,9% więcej niż w 2013 r.) [9]. Podobnie jak miało to miejsce w minionych latach najwyższą średnią cenę (6,8 tys. euro/ha) osiągnęły grunty orne, najniższą zaś grunty z przewagą trwałych użytków wykorzystywanych do wypasowego chowu bydła (4,4 tys. euro/ha). W opinii SAFER zysk brutto osiągnięty przez francuskie gospodarstwa rolne w 2014 r. wykazał – w porównaniu z latami 2012-2013 – trend malejący, co jednak nie miało istotnego wpływu na kształtowanie się poziomu cen gruntów rolnych.

Już w ubiegłym roku SAFER sygnalizowały trudności z określeniem rzeczywistej skali obrotu gruntami rolnymi, gdyż w świetle obowiązujących wówczas przepisów obrót akcjami i udziałami spółek użytkujących grunty rolne nie był objęty kontrolą SAFER. Uchwalona wówczas ustawa rozszerzyła prawo pierwokupu SAFER na zbycie prawa użytkowania wieczystego i sprzedaży

całości akcji/udziałów spółki posiadającej nieruchomości rolne. SAFER uznaje jednak, że wprowadzone uregulowanie nie jest wystarczające, gdyż nie obejmuje zbycia części akcji lub udziałów spółki. Istnienie tej luki prawnej powoduje, że francuski rynek gruntów rolnych stał się przedmiotem penetracji międzynarodowych korporacji, jak i funduszy inwestycyjnych zainteresowanych lokowaniem kapitału we francuskie nieruchomości rolne. Również od wielu lat SAFER zwracają uwagę opinii publicznej na znaczny areal gruntów rolnych przeznaczany na cele nierolnicze. W minionym roku udało się powstrzymać ten proces, ponieważ w rezultacie recesji w sektorze budownictwa i zmniejszenia zakupów gruntów na cele urbanizacji francuskie rolnictwo utraciło tylko 22 tys. ha gruntów rolnych (o 10,9% mniej niż w 2013 r.). Wyniki analizy poziomu cen gruntów rolnych we Francji wykazują, iż są one znacząco niższe od cen gruntów w innych krajach UE o podobnych, a nawet znacznie gorszych walorach jakości gleb i klimatu. W opinii niektórych francuskich zwolenników liberalizacji krajowego rynku gruntów rolnych jest to efekt działalności SAFER, których interwencja w rynkowy mechanizm kształtowania cen gruntów rolnych prowadzi do utrzymywania tak niskiego poziomu cen.

Hiszpania i Włochy

W 2014 r. średnia cena gruntu rolnego w Hiszpanii wyniosła 10,0 tys. euro/ha (o 3,5% więcej niż w 2013 r.) [10]. Taki wzrost ceny oznaczać może odwrócenie, widocznych od 2008 r., tendencji spadkowych w poziomie cen gruntów rolnych, na co według opinii niektórych hiszpańskich analityków rynku gruntów rolnych wpływa powiązanie płatności świadczonych w ramach WPR z arealem użytkowanych gruntów rolnych.

Hiszpania należy do grupy państw UE gdzie niedostatek opadów w zasadniczy sposób różnicuje wartość gruntów rolnych. O ile bowiem ceny gruntów nawadnianych zaczynają się od około 50 tys. euro/ha, to suche obszary pastwisk

w prowincji Aragonia można nabyć już za 800 euro/ha. Narastającym problemem na obszarach wiejskich Hiszpanii staje się ich dezagraracja, polegająca na, przybierającym masowe rozmiary, opuszczaniu nieruchomości rolnych, głównie przez spadkobierców takich nieruchomości. Według informacji jednej z wiodących hiszpańskich agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami rolnymi obecnie oczekuje na sprzedaż w prowincji Galicja około 1,5 tys. opuszczonych wsi [11]. Dotychczasowe nikłe rezultaty w sprzedaży takich obiektów (2-3 rocznie) to wynik barier w dostępności do kredytów oraz ograniczeń formalnych w obrocie nieruchomościami rolnymi.

Według danych Włoskiego Narodowego Instytutu Ekonomiki Rolnictwa (INEA) średnia cena gruntu rolnego we Włoszech w 2014 r. wyniosła 20,0 tys. euro/ha, nie różniąc się istotnie od ceny z 2013 r. (wzrost o 3,6%) [12]. Trzeci rok z rzędu gospodarka Włoch znalazła się w stanie recesji ze spadkiem PKB o 0,4%, czego rezultatem jest również stagnacja na włoskim rynku nieruchomości rolnych, gdzie spadek popytu na grunty dotyka także najbardziej urodzajnych gleb położonych na równinnych obszarach kraju. Brak nabywców na nieruchomości rolne spowodował przesunięcie popytu na dzierżawę gruntów, których obszar stanowi obecnie już blisko 40% ogólnej powierzchni krajowych użytków rolnych. Dynamiczny rozwój dzierżaw długoterminowych widoczny jest jednak tylko w północnych regionach Włoch, podczas gdy na południu kraju dominują nadal dzierżawy sezonowe z opłatami za czynsz wnoszonymi często w formie naturalnej.

Szwecja i Finlandia

W 2014 r. w Szwecji sprzedano ogółem 18 tys. gruntów ornych i trwałych użytków zielonych (o 16,6% więcej niż w 2013 r.) po średniej cenie 5,5 tys. euro/ha (o 3,0% więcej niż w 2013 r.) [13]. Najniższe ceny płacono za grunty gorszej jakości oddalone od obszarów zurbanizowanych. Z racji ekstremalnego różnicowania warunków klimatyczno-gle-

bowych Szwecji, średnia cena najbardziej urodzajnych gruntów ornych, położonych na południu kraju w regionie Skania wyniosła 5,9 tys. euro/ha, a w najbardziej wysuniętym na północ regionie Norlandii 2,1 tys. euro/ha. Blisko 70% terytorium Szwecji zajmują lasy, stąd w części gospodarstw rolnych prowadzenie produkcji rolnej związane jest z równoczesnym prowadzeniem gospodarki leśnej. W takich gospodarstwach efekty ekonomiczne gospodarki leśnej przesadzają często o skali popytu na posiadane przez nie grunty rolne.

W Finlandii średnia cena gruntu rolnego w 2014 r. osiągnęła poziom 8,5 tys. euro/ha (o 4,9% więcej niż w 2013 r.). Od 1995 r., to jest od czasu przystąpienia tego kraju do UE w fińskim rolnictwie następuje szybki proces zmniejszania liczby gospodarstw rolnych w tempie 2,8% rocznie [14]. Równoległe ze spadkiem liczby gospodarstw średnia wielkość fińskiego gospodarstwa rolnego, objętego wsparciem w ramach WPR UE, wzrosła z 22,8 ha w 1995 r. do 40,7 ha w 2014 r. Około połowy tego wzrostu należy zawdzięczać upowszechnieniu dzierżaw będących, jak się wydaje, głównym czynnikiem ograniczającym wzrost cen gruntów rolnych. W 2014 r. spośród ogólnej powierzchni 2 281 tys. ha użytkowanych gruntów rolnych 789 tys. ha (35%) było gruntami dzierżawionymi, podczas gdy w 1995 r. wskaźnik dzierżaw użytków rolnych wynosił tylko 22%.

Czechy i Słowacja

W Czechach średnia rynkowa cena gruntu rolnego w 2014 r. wyniosła 5,1 tys. euro/ha kształtując się w przedziale od 3,6 tys. euro/ha do 7,2 tys. euro/ha [15]. Ceny gruntów zależały głównie od ich wartości bonitacyjnej i powierzchni działki, przy czym najwyższe ceny osiągały grunty nierozdrobnione o powierzchni powyżej 2 ha. W 2014 r. 75,7% czeskich gruntów rolnych było gruntami dzierżawionymi, ale w ostatnich latach z uwagi na wzrost kwot płatności bezpośrednich oraz cen gruntów rolnych wzrasta również presja na pod-

noszenie wysokości czynszów dzierżawnych. W aktualnie zawieranych umowach dzierżawy wysokość czynszu ustalana jest zazwyczaj na poziomie od 2 do 4% urzędowej ceny gruntów.

Obrót gruntami rolnymi zaczął rosnąć wkrótce przed przystąpieniem Czech do UE i na jego wielkość wpłynęła również sprzedaż państwowych gruntów rolnych. Rozpoczęto ją w roku 2000 i dotychczas sprzedano prawie cały zasób państwowych gruntów rolnych. Według informacji ministerstwa rolnictwa pozostała część państwowego zasobu gruntów rolnych nie będzie już sprzedawana, gdyż zostanie wykorzystana głównie na cele wymiany z gruntami przejmowanymi przez państwo na realizację inwestycji infrastrukturalnych.

Równoległe do cen rynkowych w Czechach funkcjonuje system stanowienia urzędowych cen gruntów rolnych. Urzędowe ceny stosowane są przy ustalaniu wymiaru podatku gruntowego, podatku od sprzedaży nieruchomości rolnych, roszczeń restytucyjnych, wymian gruntów w trakcie realizacji projektów komasacji, zakupów i sprzedaży państwowych gruntów rolnych. W początkowym okresie transformacji własnościowej w rolnictwie, przy słabo rozwiniętym rynku gruntów rolnych, urzędowe ceny gruntów były często podstawą do wycen rynkowej wartości gruntów. Obecnie jednak rynkowa cena gruntu danej nieruchomości rolnej może się niekiedy różnić bardzo istotnie od urzędowej średniej ceny gruntu przyjętej dla okręgu katastralnego, gdzie położona jest nieruchomość. Wyliczona dla całego kraju średnia urzędowa cena gruntu rolnego wyniosła w 2014 roku 2,2 tys. euro/ha.

Obecnie czeskie przepisy prawne umożliwiają nabywanie nieruchomości rolnych bez zezwolenia przez podmioty prawne z państw członkowskich UE. Z danych resortowego Instytutu Informacji Rolniczej i Ekonomicznej wynika, że obcokrajowcy posiadają na własność 28 tys. ha czeskich gruntów rolnych, natomiast firmy zagraniczne i cze-

skie spółki z udziałem kapitału zagranicznego użytkują łącznie 200 tys. ha, tj. 5,7% ogólnego areалу użytkowanych gruntów rolnych.

W Słowacji w związku z zakończeniem okresu przejściowego z dniem 1 czerwca 2014 r. weszły w życie przepisy nowej ustawy o nabywaniu gruntów rolnych oraz zmianie innych ustaw. Zgodnie z przepisami ustawy, nabywca gruntu rolnego będący osobą fizyczną winien legitymować się, co najmniej dziesięcioletnim okresem stałego pobytu na Słowacji. Osoby prawne mogą również nabyć grunt rolny, po co najmniej 10 latach od daty rejestracji firmy na Słowacji. Ponadto osoba fizyczna obowiązana jest do udokumentowania, że w okresie, co najmniej 3 lat przed zgłoszeniem zamiaru zakupu gruntu prowadziła rolniczą działalność gospodarczą lub pracowała w rolnictwie. Warunek trzyletniego okresu działalności gospodarczej w rolnictwie obowiązuje również osoby prawne. Spełniającym powyższe wymogi 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 nieruchomości obowiązany jest do zgłoszenia oferty sprzedaży do internetowego rejestru prowadzonego przez ministerstwo rolnictwa. Przepisy ustawy nie dotyczą gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz obszarów chronionego środowiska. Spod regulacji ustawy wyłączono 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 o powierzchni do 2 tys. metrów kwadratowych położonymi poza obszarami miast. Prawie całkowita likwidacja obrotu gruntami rolnymi przed rokiem 1990 i niewielka skala tego obrotu w okresie po transformacji ustrojowej słowackiej gospodarki spowodowała, że na Słowacji podobnie jak w Czechach funkcjonuje również system stanowienia urzęd-

dowych cen gruntów rolnych [16]. Urzędowe ceny znajdują zastosowanie przy ustalaniu wymiaru podatku od nieruchomości, dziedziczenia, spadków i darowizn, wycen stosowanych przy komasacji gruntów, ustalaniu minimalnej stawki czynszu dzierżawnego gruntów zarządzanych przez Słowacki Fundusz Ziemi, zaciągania kredytów hipotecznych oraz płatności za wywłaszczenie gruntów na cele publiczne. Urzędowa wycena gruntów publikowana w drodze ustawy uwzględnia glebowo-ekologiczną wartość gruntów. Pewną orientację o poziomie rynkowych cen gruntów rolnych dają badania Słowackiego Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej prowadzone na terenie 12 powiatów w kraju, oferty sprzedaży gruntów przesyłane do internetowego rejestru prowadzonego przez ministerstwo rolnictwa oraz analizy rynku gruntów rolnych sporządzane przez niektóre z agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami rolnymi. Wynika z nich, że rynkowa cena gruntu rolnego cen gruntu na Słowacji nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z cenami roku 2013. Z uwagi na to, że przed rozpoczętą w 1948 r. akcją masowej kolektywizacji 70% słowackich gospodarstw rolnych nie przekraczało powierzchni 5 ha obecnie do sprzedaży oferowane są, odzyskane w drodze restytucji, bardzo niewielkie arealy gruntów [17].

Litwa, Łotwa i Estonia

W kwietniu 2014 r. na Litwie weszła w życie (nazywana potocznie „bezpiecznikiem”) nowela ustawy o nabywaniu gruntów o przeznaczeniu rolnym znosząca dotychczasowe ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych przez podmioty prawne z państw Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej (EOG) i Szwajcarii. Do noweli ustawy wprowadzono jednak nowe przepisy obowiązujące w takim samym stopniu litewskie podmioty prawne, jak i podmioty w państwach EOG i Szwajcarii. Zgodnie z przepisami noweli nabywcy gruntu będący osobami fizycznymi muszą wykazać się doświadczeniem zawodowym w prowadzeniu działalności rolniczej lub mieć kwalifikacje rolnicze po-

twierdzone odpowiednim dyplomem. Jeśli nabywca jest osobą prawną to zarządzane przez nią przedsiębiorstwo musi dowieść swojej „żywności ekonomicznej” (według procedur ustalonych przez Ministerstwo Rolnictwa). Jeden podmiot i podmioty z nim związane mogą nabyć bezpośrednio ogółem do 500 ha gruntów rolnych, w tym maksymalnie 300 ha gruntów państwowych oraz muszą ujawnić źródła pochodzenia środków finansowych, za które zakupiły grunty. Za podmioty związane uważa się członków najbliższej rodziny nabywcy oraz spółki, w których nabywca posiada pośrednio lub bezpośrednio więcej niż 25% głosów na zgromadzeniu wspólników lub ponad 25% udziałów spółki. Warunkiem nabycia gruntu o powierzchni większej niż 10 ha jest uzyskanie pozwolenia wydawanego przez podporządkowane Ministerstwu Rolnictwa regionalne oddziały Narodowej Służby Ziemiańskiej (lit. Nacionalinė Žemės Tarnyba – NZT). NZT uprawnione są również do wystawiania zaświadczeń o prawie pierwokupu sprzedawanej nieruchomości. Ponadto w dniu 5 lutego 2015 r. wydane zostały przepisy regulujące tryb i wysokość rekompensat za grunty przejęte do zasobu własności państwowej [19]. Mają one bezpośredni związek z wejściem w życie przepisu powołanej powyżej ustawy, ograniczającego powierzchnię gruntu posiadanego przez jeden podmiot prawny i osoby z nim powiązane do wysokości 500 ha. Obecnie, jeśli ten limit zostanie przekroczony to nadwyżka może być zasądzana do zwrotu do zasobu skarbu państwa. Wysokość rekompensaty za zwrócony grunt ustala NZT na bazie wartości zakupu gruntu lub jego oszacowanej wartości rynkowej.

Dotychczasowe funkcjonowanie przepisów ustawy o nabywaniu gruntów dowodzi, że nowe wymogi w obrocie gruntami znacznie ograniczyły popyt na grunty. W porównaniu z danymi z roku 2013 r. do Krajowego Centrum Rejestru Gruntów zgłoszone zostało o 22% mniej transakcji zbycia gruntów, których łączna powierzchnia była mniejsza o 30%. Według oceny jednej z naj-

wiekszych spółek zarządzających gruntami rolnymi na Litwie „Agrowill Group” w wyniku spadku popytu średnia krajowa cena gruntów rolnych wyniosła 2,1 tys. euro/ha, zmniejszając się w porównaniu z ceną z 2013 r. o 10% [18].

Wyniki wdrożenia noweli ustawy o nabywaniu gruntów zostały w marcu br. poddane ocenie litewskiego ministerstwa rolnictwa z udziałem ekspertów Litewskiego Instytutu Wolnego Rynku (LIWR) oraz Litewskiej Konfederacji Pracodawców (LKP). W opinii ekspertów wymienionych instytucji należałoby zrezygnować wobec nabywców gruntów rolnych z wymogu posiadania dyplomu potwierdzającego wykształcenie rolnicze lub co najmniej 3 lat pracy w zawodzie rolniczym. Eksperti LIWR uważają również za nieracjonalny ekonomicznie limit 500 ha możliwych do zakupu przez jednego nabywcę. W odpowiedzi na wymienione postulaty przedstawiciel ministerstwa stwierdził, że ministerstwo rozważy rezygnację z wymogu przedkładania dyplomu o kwalifikacjach rolniczych, uznając jednocześnie za zasadne utrzymanie wymogu posiadania doświadczenia w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. W konkluzji oceny zdecydowano, że resort rolnictwa przedłoży skorygowany projekt noweli ustawy do uzgodnień społecznych a następnie do rozpatrzenia przez rząd Republiki Litwy.

Według danych Centralnego Biura Statystycznego Łotwy średnia cena gruntu rolnego w tym kraju wyniosła w 2014 r. 2,3 tys. euro/ha (o 14% więcej niż w 2013 roku), w tym gruntów rolnych 2552 euro/ha, a trwałych użytków zielonych 1,4 tys. euro/ha [20]. Średni czynsz dzierżawny osiągnął wartość 37,50 euro/ha. Najwyższe ceny (2,5-2,7 tys. euro/ha) płacono za grunty rolne w historycznej krainie Zemgali, najniższe zaś (1,2-2,1 tys. euro/ha) w Łatgali.

W związku z zakończeniem okresu przejściowego wprowadzającego częściowe ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych przez obywateli i inne podmioty prawne z państw EOG i Szwaj-

carii, łotewski parlament uchwalił w lipcu 2014 r. zmiany w ustawie o prywatyzacji gruntów na obszarach wiejskich. Nowe przepisy zrównały prawa obywateli i osób prawnych z państw EOG i Szwajcarii z prawami łotewskich podmiotów prawnych, wprowadzając jednocześnie szereg nowych ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi. W kwietniu 2014 r. KE zgłosiła zastrzeżenia do niektórych z tych ograniczeń, uznając je za niezgodne z traktatem o funkcjonowaniu UE. Według doniesień medialnych rząd Łotwy wyraził swoje stanowisko wobec zastrzeżeń stwierdzając, że w przygotowaniu zmian kierowano się doświadczeniami innych państw członkowskich UE, a ich intencją była ochrona interesów obywateli Łotwy. Zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy w lipcu br. rozpoczął również działalność Łotewski Fundusz Ziemi, którego zadaniem jest zagospodarowanie gruntów zagrożonych wypadaniem z rolniczego użytkowania w drodze ich dzierżawy i sprzedaży. Fundusz prowadzi też prace przywracające rolnicze użytkowanie odłogowanych gruntów oraz skupuje grunty od osób, które nie podjęły bądź kończą rolniczą działalność gospodarczą. Obecny areał nieużytkowanych gruntów rolnych na Łotwie oceniany jest na około 0,4 mln ha, co stanowi 21% ogólnego areału gruntów rolnych w tym kraju.

W Estonii, według informacji ministerstwa rolnictwa, średnia cena gruntu rolnego w 2014 r. wyniosła 2,4 tys. euro/ha (więcej o 24,6% niż w 2013 r.) [21]. Ceny gruntów o najwyższej jakości bonitacyjnej i powierzchni powyżej 10 ha dochodziły do poziomu 5,0 tys. euro/ha. Średnia cena osiągnięta w minionym roku była najwyższą w ciągu ostatnich 10 lat. Z kolei w okresie ostatnich sześciu lat uległa podwojeniu średnia wartość czynszu dzierżawnego, która w 2014 r. wyniosła 42 euro/ha. Po trzech kwartałach 2015 r. średnia cena gruntu rolnego spadła do poziomu poniżej 2,0 tys. euro/ha, co w opinii ministerstwa dowodzi spadku popytu na grunty spowodowanego obecną trudną sytuacją ekonomiczną w estońskim sektorze rolnym.

Od zakończenia z dniem 1 maja 2011 r. okresu przejściowego osoby fizyczne z państw członkowskich EOG mogą nabywać grunty rolne i leśne na takich samych zasadach jak obywatele Estonii. Osoby prawne z tych państw, posiadające siedzibę w Estonii, mogą natomiast dokonywać zakupu gruntów rolnych i leśnych o powierzchni co najmniej 10 ha pod warunkiem udokumentowania, że prowadziły rolną lub leśną działalność gospodarczą w okresie, co najmniej 3 lat przed zawarciem transakcji zakupu. Zgodnie z informacją wymienionego ministerstwa obcokrajowcy oraz firmy z udziałem kapitału zagranicznego posiadają obecnie 55 tys. ha estońskich gruntów rolnych, co stanowi 4,3% ogółu użytków rolnych w tym kraju.

Bułgaria i Rumunia

Według danych Bułgarskiego Instytutu Statystyki w 2014 r., w wyniku 23 tys. transakcji sprzedaży zmieniło właściciela 141 tys. ha bułgarskich gruntów rolnych [22]. Średnia cena gruntu rolnego wyniosła 3,5 tys. euro/ha (o 15,2% więcej niż w 2013 r.). W 2014 r. w Bułgarii zawarto jednocześnie bardzo dużo, bo aż 652 tys. umów dzierżawy na 1 419 tys. ha gruntów rolnych, przy średniej cenie czynszu dzierżawnego 210 euro/ha (o 8,2% więcej niż w 2013 r.). W okresie lat 2010-2014 średnia cena gruntu rolnego w Bułgarii wzrosła o 194%, a czynszu dzierżawnego o 179%.

W związku z zakończeniem siedmioletniego okresu przejściowego, w którym obowiązywały częściowe ograniczenia na nabywanie nieruchomości rolnych przez obywateli i osoby prawne z państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) oraz innych państw, będących stronami umów zawartych z UE i rządem Bułgarii, w kwietniu 2014 r. Parlament Bułgarii uchwalił zmiany w ustawie o własności i użytkowaniu gruntów. Przepisy ustawy weszły w życie z dniem 7 maja 2014 roku i zrównały prawo do nabywania i posiadania gruntów rolnych w Bułgarii przez obywateli

i osoby prawne z wymienionych państw z prawami obywateli i bułgarskich osób prawnych. Grunty rolne mogą jednak obecnie 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 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 fizyczną jest przedłożenie wobec notariusza oświadczenia o pochodzeniu środków na zakup nieruchomości, a przez osobę prawną dokumentów o pochodzeniu takich środków. Z prawa nabywania i posiadania gruntów rolnych wykluczone zostały osoby prawne, w których partnerami lub udziałowcami są bezpośrednio lub pośrednio spółki zarejestrowane w krajach o preferencyjnych systemach opodatkowania (rajach podatkowych). Już w lutym 2015 r. Parlament Bułgarii znowelizował po raz kolejny wymienioną ustawę pozbawiając prawa sprzedaży akcji spółek, posiadającym grunty rolne w Bułgarii nabywcom rejestrowanym poza państwami EOG. Nowy przepis wprowadza karę grzywny w przypadku pierwszego obejścia zakazu i potrojenie wysokości kary w razie popełnienia kolejnego wykroczenia. Według komunikatu sofijskiej giełdy papierów wartościowych już sama zapowiedź wprowadzenia noweli doprowadziła do spadku wartości akcji kilku dużych spółek posiadających grunty rolne w Bułgarii. Dlatego organizacje skupiające przedstawicieli bułgarskiego biznesu oraz kierownictwo giełdy wydało oświadczenie wzywające parlament do ponownego rozpatrzenia zasadności uchwalenia kontrowersyjnej noweli. W opinii wydających oświadczenie nowela narusza gwarantowane prawnie zasady funkcjonowania rynku kapitałowego oraz swobodę obrotu giełdowego, gdzie akcje spółek publicznych zbywane są bez ograniczeń. Z kolei w marcu br. Komisja Eu-

ropejska wystosowała do rządu Bułgarii komunikat z żądaniem złożenia wyjaśnień dotyczących wprowadzenia nowych ograniczeń w nabywaniu gruntów rolnych. Zdaniem Komisji takimi ograniczeniami jest między innymi, uwarunkowanie prawa nabycia gruntu od okresu stałego pobytu w Bułgarii, ograniczenie możliwości zakupu gruntu rolnego przez osoby, które nie mieszkają w miejscu lokalizacji sprzedawanego gruntu lub wcześniej nie prowadziły tam działalności gospodarczej, czy też konieczność urzędowego pozwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej. Komisja stwierdza, że wspomniane przepisy ograniczają swobodę przepływu kapitału gwarantowaną zapisem art. 258 Traktatu o Funkcjonowaniu UE. Komunikat Komisji ma formę wezwania do usunięcia wymienionych uchybień.

Opublikowane w grudniu 2014 r. najnowsze wyniki badania struktur gospodarstw rolnych przeprowadzonego w państwach UE wykazały, że w 2013 r., w rumuńskim rolnictwie funkcjonowało najwięcej ze wszystkich państw UE, bo aż 3630 tys. gospodarstw rolnych, z czego 3602 tys. (99,3%) stanowiły gospodarstwa prowadzone przez osoby fizyczne, a tylko 28 tys. (0,7%) przez osoby prawne. Wskazuje to na utrzymywanie się procesu polaryzacji rumuńskich gospodarstw rolnych, gdzie nieliczna zbiorowość największych gospodarstw rolnych użytkuje prawie taki sam areal gruntów rolnych (55,7%), jak ogromna liczba drobnych gospodarstw rolników indywidualnych (43,3%). Osoby prawne prowadzą działalność rolniczą głównie na gruntach dzierżawionych, które stanowią około 80% ogólnego arealu użytkownych przez nie gruntów rolnych. W przypadku gospodarstw rolników indywidualnych dzierżawy zajmują blisko 60% ogółu użytkowanych przez nich gruntów. Wysoki udział gruntów dzierżawionych w obu wymienionych kategoriach gospodarstw to rezultat „wypadania” z rolniczej działalności gospodarczej części beneficjentów restytucji, którzy nie podjęli się prowadzenia własnych gospodarstw rolnych. W dekadzie lat 2003-2013 ogólna liczba ru-

muńskich gospodarstw rolnych uległa zmniejszeniu z 4485 tys. do 3630 tys. gospodarstw, tj. o 20%. Zważywszy na nadal ogromną liczbę drobnych gospodarstw rolnych ten stosunkowo wysoki spadek ogólnej liczby gospodarstw nie wpłynął istotnie na wzrost średniego obszaru rumuńskiego gospodarstwa rolnego. W wymienionym okresie czasu zwiększył się on bowiem z 3,10 ha do 3,60 ha, stąd w porównaniu ze standardami wielkości i liczebności gospodarstw w innych państwach UE Rumunia jest nadal krajem ekstremalnie rozdrobnionych indywidualnych gospodarstw rolnych.

W Rumunii obowiązywał do 1 stycznia 2014 r. okres przejściowy, w trakcie którego wymagane było uzyskanie zezwolenia na nabywanie gruntów rolnych przez osoby fizyczne i prawne z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Konfederacji Szwajcarskiej. Wymóg ten nie miał jednak zastosowania w odniesieniu do spółek utworzonych w Rumunii przez obywateli oraz osoby prawne z tych krajów. Możliwość dogodnej rejestracji takich spółek powodowała, że rumuńskie przepisy o nabywaniu nieruchomości rolnych przez obcokrajowców cechował – w porównaniu z innymi nowymi państwami UE – wysoki stopień liberalizmu. Oficjalne źródła statystyczne nie podają powierzchni gruntów rolnych sprzedanych i wdzierżawionych obcokrajowcom, ale według niektórych szacunków (przeprowadzonych m.in. przez Związek Rumuńskich Rolników) może to być co najmniej 1 mln ha, tj. około 8% ogólnej powierzchni użytkowanych gruntów rolnych. Głównie popyt na grunty ze strony zagranicznych inwestorów spowodował, że średnia cena rumuńskich gruntów rolnych w latach 2007-2014 wzrosła z 1,3 tys. euro/ha do 4,0 tys. euro/ha [23]. W związku z zakończeniem okresu przejściowego w lutym 2014 r. parlament Rumunii uchwalił nową ustawę o sprzedaży i kupnie gruntów rolnych, której przepisy obowiązują od 11 kwietnia 2014 r. Ustawa zrównała prawa do nabywania gruntów rolnych osób fizycznych i prawnych z państw EOG i Szwajca-

rii z uprawnieniami rumuńskich podmiotów prawnych, wprowadzając zarazem bardziej skomplikowane procedury nabywania gruntów. Między innymi, według przepisów ustawy, zbywający nieruchomości rolnej obowiązani są do składania oferty sprzedaży do organu administracji właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Oferty podawane są do publicznej wiadomości w ogłoszeniu, w siedzibie organu oraz publikowane na jego stronie internetowej. Gdy powierzchnia nieruchomości nie przekracza 30 ha oferta sprzedaży podlega weryfikacji przez wydział rolnictwa lokalnego organu administracji, natomiast gdy przekracza 30 ha to weryfikację przeprowadza ministerstwo rolnictwa. Wybór nabywcy nieruchomości podlega zatwierdzeniu przez organ administracji. Zawarcie umowy sprzedaży bez spełnienia wymogów ustawowych czyni transakcję nieważną z mocy prawa. Z działania przepisów ustawy wyłączone zostały transakcje sprzedaży gruntów między osobami do trzeciego stopnia pokrewieństwa. Nie uległy natomiast zmianie przepisy o dzierżawach rolniczych, gdzie każdy obywatel rumuński, jak i obcokrajowiec może dzierżawić grunty rolne bez potrzeby zezwolenia. Umowa dzierżawy może zostać zawarta na maksymalny okres 49 lat. Przepisy nie zezwalają na poddzierżawę gruntu a cesja dzierżawy może być dokonana tylko przez indywidualnego dzierżawcę (osobę fizyczną) na rzecz członków najbliższej rodziny, za uprzednią zgodą właściciela nieruchomości. Nowe przepisy o nabywaniu gruntów rolnych w Rumunii nie stały się, jak dotychczas, przedmiotem zastrzeżeń zgłoszonych przez Komisję Europejską.

Węgry

Z wieloletnich danych monitoringu prowadzonego przez działający na Węgrzech Bank Hipoteczny (BHOTP) wynika, że w 2014 r. średnia cena węgierskiego gruntu rolnego wyniosła 2,7 tys. euro/ha (o 8% więcej niż w 2013 r.) [24]. Ogółem sprzedano 100,5 tys. ha gruntów rolnych. Wskaźnik sprzedaży

gruntów wynoszący w 2014 r. 1,38% ogólnego areалу użytków rolnych był mniejszy o 0,32 punktów procentowych niż w 2013 r. Zdaniem ekspertów BHOTP stanowi to dowód, że wprowadzone na Węgrzech w 2014 r. nowe regulacje prawne w obrocie nieruchomościami rolnymi zahamowały sprzedaż gruntów rolnych. Wymienione przepisy wyeliminowały wprawdzie wcześniejsze ograniczenia w dostępie do rynku gruntów rolnych na Węgrzech dla obywateli państw członkowskich EOG i Szwajcarii, ale wprowadziły również dodatkowe ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. I tak np. maksymalny obszar gruntów użytkowanych (własnych i dzierżawionych) przez jeden podmiot ograniczony został z wcześniejszych 2500 ha do 1200 ha, a w przypadku hodowli zwierząt i producentów materiału siewnego do 1800 ha. Podobnie jak miało to miejsce pod rządami wcześniejszych przepisów również według nowej ustawy osoby prawne nie mogą posiadać na własność gruntów rolnych, a w przypadku osoby fizycznej areal posiadanych gruntów ornych ograniczony jest do 300 ha. Zabronione jest przejmowanie prawa własności do gruntów rolnych w drodze łączenia i dzielenia spółek osób prawnych oraz innych form transferu gruntów dokonywanych przez osoby prawne. Warunkiem nabycia gruntu rolnego

o powierzchni powyżej 1 ha przez osobę fizyczną jest posiadanie kwalifikacji rolniczych lub w razie ich braku nabywca gruntów rolnych musi udowodnić, że co najmniej od 3 lat prowadził nieprzerwanie działalność rolniczą na terenie Węgier, bądź był członkiem w rolniczej spółdzielni produkcyjnej zarejestrowanej na Węgrzech. Umowa przeniesienia prawa własności gruntu spisywana jest po pomyślnej kwalifikacji kandydata na nabywcę gruntu, która przeprowadzana jest przez departament rolny urzędu wojewódzkiego. Warunkiem kwalifikacji jest ponadto pozytywna opinia o nabywcy wyrażona przez organ przedstawicielski rolników, jakim jest lokalny komitet ziemski. Użytkownik nabytego gruntu musi się zobowiązać, że przez pierwsze pięć lat od nabycia gruntu nie zmieni jego rolniczego przeznaczenia, nie przekaze go w użytkowanie osobom trzecim i będzie osobiście pracował na przejętym gruncie. Wykonanie wymienionych zobowiązań monitoruje organ administracji właściwy do spraw rolnictwa, który w razie ich niespełnienia może nałożyć na nabywcę karę grzywny. Przy zawarciu umowy dzierżawy gruntu rolnego kandydat na dzierżawcę przechodzi podobną procedurę kwalifikacji jak nabywca gruntu.

W marcu 2015 r. Komisja Europejska zgłosiła zastrzeżenie do niektórych przepisów nowej ustawy. Dotychczas nie zostało upublicznione oficjalne stanowisko rządu Węgier odnoszące się do zastrzeżeń UE. Z wcześniejszych wypowiedzi niektórych węgierskich polityków wynika, że są gotowi bronić nowych przepisów, choć być może niektóre z uregulowań ustawy ulegną zmianie w przyszłości.

W 2014 r. rynki gruntów rolnych analizowanych państw cechowały się dużym stopniem różnicowania, wynikającym ze specyficznej sytuacji poszczególnych krajów. Ceny gruntów rolnych w większości tzw. starych państw UE, w tym zwłaszcza państw, z których pochodzą cudzoziemcy najczęściej nabywający grunty rolne w Polsce, przekroczyły znacznie poziom cen gruntów w krajach, które przystępowały do UE w roku 2004 r. oraz dalszych latach. Polska ze średnią ceną gruntów ornych sprzedawanych na rynku prywatnym wynoszącą 7,7 tys. euro/ha, a na rynku z udziałem ANR 6,1 tys. euro/ha zachowała pozycję lidera wzrostu cen gruntów w nowych krajach UE i tym samym dokonała postępu w odrabianiu dystansu dzielącego ją od poziomu cen w starych krajach UE [25].

BIBLIOGRAFIA

- [1] Agrarische Grondmarkt. Tweede Kwartal 2015, www.arvastgoedevermogensbeheer/landelijk/grondprijzen/
- [2] Agricultural Economic Report. Agricultural Economics Research Institute, The Hague, http://www.wageningenur.nl/upload_mm/3/0/8/4dd976b2-a1ea-4243-Ec
- [3] Ganly Walters Farm Land Price Survey, www.ganlywalters.ie/blog/wp=content/uploads/2015/FarmsMarketReport_2015.pdf
- [4] Market Survey UK Agricultural Land 2015. Savills, www.savills.co.uk/research/uk/rural-research/rural_publications.aspx
- [5] Farmland moving up, www.knightfrank.com/news/farmland-moving-up-0616.aspx
- [6] Land-und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2013. Fachserie 3, Reihe 2.4. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015.
- [7] Böhm K.: Verkauf von ehemals volkseigenen Agrarflächen zu vier Fünfteln erledigt, www.nl-bzar.de/fileadmin.../BzAR_2015_034.pdf
- [8] Prices of real property by region and by province, Statistikbanken-StatBank Denmark, www.statbank.dk/EJEN88
- [9] French Property Market. Agricultural Land Prices in France 2014, www.french-property.com/news/fench_property_market/agriculture_land_prices_2014/
- [10] El precio de la tierra es un 50% más caro que la media nacional y de los más altos de Europa, www.laopinioncoruna.es/galicia/2015/07/27/precio-tierra-50-caro-media/980029.html
- [11] La finca en venta más grande de España está en Galicia y tiene el tamaño de Tui, www.farodevigo.es/Galicia/2015/02/15/funcion-venta-grande-espana-galicia/1184558.html
- [12] I terreni agricoli perdono valore, www.ilsole24ore.com/art/impresa-territori/2014-08-23/i-terreni-agricoli-perdono-valore-081423.shtml?uuid=ABpOdgmB
- [13] Sveriges Officiella Statistik, http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO38/JO38SM1501/JO38SM1501_inEnglish.htm
- [14] Finnish Agriculture and Rural Industries 2014. Natural Resources Institute (Luke). Helsinki, Finland 2015.
- [15] Cena zemědělské půdy v roce 2015, www.pozemkyafarmy.cz/magazin/cena-zemedelske-pudy-v-roce-2015-9.html
- [16] Register zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, <https://pozemky.mpsr.sk>
- [17] Buday Š, Grausova G.: Trh s pôdou a nájom poľnohospodárskej pôdy na Slovensku, www.ujep.cz/konference/16-06-2015/prezentace/06_Buday.pdf
- [18] Land Market in 2014. Agrowill Group, www.agrowill.it/en/agromedia/land-market-in-2014
- [19] National Land Service under the Ministry of Agriculture, <https://www.nzt.lt/go.php/eng/agricultural-land-must-be-returned-to-state-if-acquired-more-than-500-ha>
- [20] Purchase price of agricultural land in statistical regions (eur per ha), ligo 16, data.csb.gov.lv/pxweb/en/lauks_skgad_01Lauks_visp/LI0160.pxl?rxid=6b51f64a-683f-4c2e-b514-b8df031c9b79
- [21] Mis-on-muutunud-põllumajandusmaa-turul-majandusraskuste-valguses?, <http://maaleht.delfi.ee/news/maamajandus/uudised/.....id=72735181>
- [22] Agricultural Land Prices and Rents in Agriculture in the Republic of Bulgaria. National Statistical Institute, www.nsi.bg
- [23] Agricultural Land Market – Real Estate Market Survey 2014. Trends in 2015, www.nairomania.ro
- [24] Nagyot drágult a magyar termőföld - így szöktek fel az árak, <https://privatbankar.hu/agrar/nagyout-dragult-a-magyar-termofold-igy-szoktek-fel-az-arak-282532>
- [25] Przeciętne ceny gruntów ornych i łąk w obrocie prywatnym w 2014 r. [W:] Rolnictwo w 2014 r., GUS, Warszawa 2015
- [26] Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2013 r., GUS Warszawa 2014.
- [27] Sikorska A. Procesy przekształceń strukturalnych w wiejskiej społeczności i chłopskim rolnictwie, Synteza. Warszawa 2013.
- [28] Sikorska A. Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych, IERiGŻ-PIB Warszawa 2013
- [29] Sprawozdanie Ministra Sprawy Wewnętrznych z realizacji w 2014 roku ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. - Warszawa 2015.

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 54 757 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 nr 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 introligatorskich**.

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 978-83-7658-595-6



9 788376 585956 >

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) 50-54-757, e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>