



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

MINISTERSTWO ROLNICTWA i ROZWOJU WSI

NR
19

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISBN 978-83-7658-659-5

ISSN 1505-9979

ANALIZY RYNKOWE

Redakcja naukowa
Alina Sikorska



GRUDZIEŃ 2016



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. 6,9

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

Spis treści

Reasumpcja	3
Summary	5
Récapitulatif	7
Reassumption	10
I. Uwarunkowania makroekonomiczne	13
II. Uwarunkowania w obrocie gruntami rolnymi	14
III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa	16
IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych	20
V. Ceny ziemi rolniczej	29
VI. Dzierżawa gruntów rolnych	37
VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom	49
VIII. Rynek ziemi rolniczej w wybranych państwach europejskich	54
Bibliografia	64

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

Raport został wykonany w ramach realizacji zadania nr 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

Pespektywa zbliżającej się daty (maj 2016 roku) zakończenia okresu przejściowego ograniczającego możliwości zakupu ziemi w Polsce przez obywateli państw UE uaktywniła działania legislacyjne zwiększające instytucjonalną kontrolę nad rynkowym obrotem ziemią. Przewidywane ujednolicenie wymagań odnośnie do wszystkich potencjalnych nabywców ziemi, podobnie jak obawy związane z ewentualnością skokowego wzrostu cen ziemi przyczyniły się do wyraźnego zwiększenia zainteresowania zakupem gruntów.

Presję popytową wzmagała coraz skromniejsza oferta ANR (większość gruntów z Zasobu zostało już wcześniej zagospodarowane) oraz spodziewane zmiany w dotychczas preferowanych zasadach sprzedaży gruntów.

W 2015 roku Agencja Nieruchomości Rolnych kontynuowała realizację zadań wynikających głównie z ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, związanych przede wszystkim z prywatyzacją majątku państwowego w rolnictwie i działaniami na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych. Na koniec roku 2015 w Zasobie znajdowało się 1,4 mln ha, z czego w dzierżawie pozostawało około 1 mln ha.

Z dniem 14 kwietnia 2016 r. przyjęto nową ustawę, która ograniczyła na okres 5 lat sprzedaż państwowych gruntów rolnych do nieruchomości o powierzchni większej lub równej niż 2 ha, a podstawową formą gospodarowania Zasobem stała się

dzierżawa. Ponadto znowelizowano szereg przepisów dotyczących zasad sprzedaży i dzierżawy w ten sposób, by wspierać pozyskiwanie ziemi państwowej przez gospodarstwa rodzinne – przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości jej nabywania na cele nierolnicze bądź spekulacyjne.

Odnosnie rynku prywatnego, ustawa zdefiniowała podmioty uprawnione do swobodnego nabywania gruntów rolnych, wśród których priorytetowo potraktowano rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne (do 300 ha). Ograniczeń w nabywaniu ziemi rolnej nie wprowadzono w odniesieniu do obrotu w obrębie najbliższej rodziny.

Powszechne dążenia do sfinalizowania zamiaru nabycia ziemi według zasad z 2015 roku spowodowały, że po okresie względnej stagnacji na rynku ziemi obserwowanej w latach 2011-2014, w 2015 roku notariaty odnotowały o 10% więcej transakcji kupna-sprzedaży gruntów niż rok wcześniej. Wzrost liczby umów zaznaczył się wyłącznie w odniesieniu do obrotów na rynku prywatnym (o 12,3%), natomiast liczba transakcji z udziałem osób prawnych nieznacznie się zmniejszyła (o 2,6%). Po części wpłynęła na to decyzja z listopada 2015 roku o wstrzymaniu sprzedaży gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Przy przeliczeniu na 1000 gospodarstw ogólna liczba transakcji kupna-sprzedaży gruntów w 2015 roku wynosiła 67 umów, na które składało się 57 transakcji zawartych między osobami fizycznymi i 10 z udziałem osób prawnych.

Nasilenie w obrocie ziemią rolniczą w formie kupna-sprzedaży, podobnie jak i w latach wcześniejszych, było zróżnicowane terytorialnie. Stosunkowo najwięcej takich transakcji zawarto na obszarze województw północnych i zachodnich, zwłaszcza zachodniopomorskiego (140 na 1000 gospodarstw), lubuskiego (137) i opolskiego (134). Najmniej, tj. poniżej 50 umów na 1000 gospodarstw, odnotowano w województwach: śląskim (37), łódzkim (45) i małopolskim (45). Utrzymujące się regionalne różnice w nasileniu rynkowego obrotu ziemią należy łączyć zarówno z przestrzennymi odmiennościami w strukturach rolniczych, jak i z nierównym poziomem zurbanizowania obszarów wiejskich. Ponadto, w ujęciu regionalnym, niezmiennie w 2015 roku dużą rolę w nasileniu transakcji kupna-sprzedaży gruntów spełniała działalność ANR.

Od początku funkcjonowania, tj. licząc od 1992 roku do końca 2015 roku Agencja sprzedała 2685,7 tys. ha, co stanowiło 56,7% ogółu gruntów przejętych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Stosunkowo najwyższą sprzedaż Agencja odnotowała w 1996 roku (193 tys. ha) i w 2002 roku (159 tys. ha), przy czym najczęściej roczna sprzedaż oscylowała w granicach 100 tys. ha. W 2015 roku sprzedano 76,7 tys. ha, większą część z tej powierzchni, bo 43,1 tys. ha zbyto bez przetargu (w tym 35,4 tys. ha zakupili dotychczasowi dzierżawcy). Ponad połowa (54,3%) z całej powierzchni sprzedanych gruntów była położona na terenie czterech województw: zachodniopomorskiego, dolnośląskiego wielkopolskiego i warmińsko-mazurskiego.

Zmiany własności gruntów następują również poza rynkiem, w formie spadków, darowizn itp. Ten typ obrotu ziemią odbywa się głównie w ramach rodziny. W 2015 roku w notariatach zawarto około 70 tys. umów dotyczących przepisania własności gruntowej na zasadach nierynkowych. W stosunku do poprzedniego roku liczba takich aktów powiększyła się o 13,6%. W konsekwencji znaczenie nierynkowego obrotu ziemią w całości umów dotyczących zmian właściciela nieruchomości rolnej uległo zwiększeniu z 42% w 2014 roku do 43% w 2015 roku.

Wśród zarejestrowanych notarialnie przekazania nieruchomości gruntowych 93% odbywało się w ramach rodziny (pozostałe 7% to przejęcia na rzecz Skarbu Państwa), w tym większość dotyczyła darowizn (77% ogółu zapisów o charakterze nierynkowym).

W 2015 roku na rynku ziemi rolniczej umocnił się, obserwowany już rok wcześniej, trend wzrostu jej ceny. Na rynku prywatnym nieruchomości rolne podrożały o 19,4% (w 2014 było to 23%), a w transakcjach z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych o 15,5% (poprzednio 17,3%). Wzrost cen gruntów miał charakter powszechny i łączyć go należy przede wszystkim ze wzmożonym popytem na zakup ziemi rolniczej. Z analizy materiałów wynika, że obok terenów, gdzie ziemia zawsze była relatywnie najdroższa z racji dużych skupisk silnych ekonomicznie, wysokotowarowych gospodarstw rolnych (głównie województwo kujawsko-pomorskie i wielkopolskie), rynkowa wartość ziemi dynamicznie wzrastała również na obszarach, dotychczas wyróżniających się jej relatywnie niską ceną (województwo warmińsko-mazurskie). W 2015 roku najtaniej nieruchomości rolne można było nabyć w województwie podkarpackim. W tym regionie ziemia była prawie o połowę mniej warta niż średnio w skali całego kraju. Można przypuszczać, że ograniczony popyt na grunty rolne jest tam powiązany z dużym rozpowszechnieniem pozarolniczych źródeł utrzymania wśród wiejskich rodzin oraz ze szczególnymi cechami przyrodniczo-klimatycznymi tego regionu.

Przy interpretacji wzrostu cen ziemi w 2015 roku trzeba przede wszystkim uwzględnić, że był to ostatni rok funkcjonowania rynku ziemi według dotychczasowych przepisów. Zbliżająca się data otwarcia tego rynku dla obywateli państw Unii Europejskiej i związane z tym przewidywania odnośnie nowych legislacji w wielu przypadkach przyspieszała realizację zamiarów kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych.

W warunkach rozdrobnienia agrarnego, jakie charakteryzuje polskie rolnictwo, dzierżawa jest stosunkowo słabo rozpowszechniona, aczkolwiek odgrywa istotną rolę we wzmacnianiu procesów koncentracji. Można szacować, że około 20% gospodarstw indywidualnych prowadzi produkcję na ziemi własnej i dzierżawionej. W jednostkach, które gospodarują na areale 20 ha UR i więcej (średni obszar gospodarstw wynosi około 10 ha UR) łączenie własności z najmem gruntów dotyczy ponad 50% rolników.

W latach dziewięćdziesiątych w rozpowszechnieniu dzierżaw istotną rolę odegrała działalność ANR. Na początku swojego funkcjonowania wydierżawiała ona około 3 mln ha, co stanowiło 64% z ogółu gruntów przejętych do Zasobu Skarbu Państwa, po upadku państwowych gospodarstw rolnych. Obecnie większość z tych ziem została już sprzedana. Na koniec 2015 roku w trwających dzierżawach państwowej ziemi pozostawało 1 mln ha.

Działalność ANR w zakresie upowszechniania dzierżaw dotyczyła również propagowania zasad legislacyjnych przy zawieraniu umów o najmie gruntów. Jednak w odniesieniu do dzierżaw sąsiedzkich w dalszym ciągu większość z nich ma charakter nieformalny i jest zawierana na krótkie okresy.

Niezależnie od formy kalkulacji opłat za dzierżawę – w przypadku najmu od ANR jest ona ustalana na bazie ceny dt. pszenicy, a w obrocie prywatnym najczęściej co roku aktualizowana – w 2015 roku średnie czynsze za dzierżawę nie uległy zasadniczym zmianom, a nawet

się nieco obniżyły. Tę sytuację przynajmniej po części należy tłumaczyć wyraźnym preferowaniem zamiarów zakupu gruntów.

Rok 2015 roku był ostatnim okresem, w którym cudzoziemcy mogli nabywać ziemię w Polsce na podstawie przepisów znowelizowanej ustawy z dnia 24 marca 1920 roku. W odniesieniu do zakupu gruntów rolnych wymagała ona uzyskania odpowiedniego zezwolenia, chyba, że były to osoby będące obywatelami państw członkowskich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, którzy przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od regionu kraju) mieszkali na terenie Polski i prowadzili rolniczą działalność gospodarczą na legalnie wydierżawionym areale gruntów. W odniesieniu do tej grupy zezwolenie nie było wymagane.

Z rejestrów Ministerstwa Spraw Wewnętrznych wynika, że w 2015 roku cudzoziemcy nabyli, na podstawie wymaganego zezwolenia, bądź bez takiej konieczności, 341 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 412 ha. Tym samym skala opisywanego zjawiska była mniejsza niż w 2014 roku, kiedy cudzoziemcy zakupili 451 nieruchomości o łącznej powierzchni 766 ha.

Ogółem szacuje się, że w okresie od 1990 roku do końca 2015, cudzoziemcy stali się właścicielami położonych w Polsce nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 54 tys. ha, co stanowi 0,17% powierzchni kraju.

Odnosząc sytuację na rynku ziemi rolniczej w Polsce do obrotu gruntami rolnymi w innych krajach europejskich dostrzec można wiele podobieństw. W zasadzie we wszystkich tzw. nowych państwach UE ciągle nie zakończone są sprawy rozwiązań legislacyjnych dotyczących zasad obrotu ziemią.

Podkreślić należy, że cena ziemi w Polsce jest wyższa niż w Estonii, Łotwie, Litwie, na Węgrzech, Bułgarii, Rumunii, Słowacji, Szwecji, Czechach, Francji, a niższa od ceny gruntów w Hiszpanii, Niemczech, Włoszech, Wielkiej Brytanii, Danii, Irlandii, Belgii i Holandii.

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

The prospect of the upcoming date (May 2016) of ending the transitional period restricting the possibilities of purchasing land in Poland by the EU Member State citizens activated the legislative measures to increase institutional control of land trade in the market. The expected unification of requirements as regards all potential purchasers of land, as well as concerns related to a possible stepped rise in the prices of land contributed to a clear increase in interest in purchasing land.

The demand pressure was intensified by the diminishing offer of the APA (most land from the Resource had already been managed previously) and expected changes in the currently preferred land sale policy.

In 2015, the Agricultural Property Agency continued the implementation of the tasks resulting mainly from the Act of 19 October 1991 on the management of State Treasury agricultural land property and from the Act of 11 April 2003 on developing the agricultural system, related mainly to the privatisation of the State property in agriculture and actions for improving the agrarian structure of family holdings. The parliamentary elections and decisions of the new authorities regarding suspending the sale of State land resulted in a decrease in the sales volume. In 2015, also the area of leased State land decreased, with a slight decrease (by about 2%) in average rent charge from newly concluded agreements. At the end of the year, the Resource contained 1.4 million hectares, of which about 1 million ha were leased.

Suspending the sale of properties from the Resource at the end of 2015 and starting by the new Government works on the statutory protection of the agricultural land market – in connection with the incoming expiration, on 1 May 2016, of the restrictions for the citizens and entrepreneurs from the European Economic Area and the Swiss Confederation in purchasing agricultural and forestry properties – gave rise to a significant change in terms of the privatisation carried out by the APA and its role in the land market.

In the previous years, in particular from 2011, this institution has focused on the intensification of privatisation processes. The key and preferred form of the Resource allocation was sale. At the same time, an important element in the activities of the APA was to maximise the proceeds from the privatisation and payments into the State budget.

The return to the basic role of the APA as regards shaping the agrarian structure of family agricultural holdings and linking this objective with the increased scale of control of entire trade in land have become a basis for legislative work on new principles of the State policy in the agricultural land market. As a result, a new Act was adopted on 14 April 2016, which restricted, for a period of 5 years, the sale of state-owned agricultural properties with an area of more than 2 ha, and a basic form of managing the Resource became the lease. In addition, a number of regulations concerning the sale and lease rules were amended so as to support the acquisition of state-owned

land by family holdings – while reducing the possibility of its acquisition for non-agricultural or speculative purposes.

With respect to the private market, the Act has defined entities entitled to freely acquire agricultural land, among which priority was given to individual farmers enlarging family holdings (up to 300 ha). The restrictions in acquiring agricultural land have not also been introduced with regard to trade within the closest family.

Common efforts to finalise the intention to acquire land according to the rules from 2015 were a reason for which, following a period of relative stagnation in the land market observed in the years 2011-2014, in 2015 notary offices recorded by 10% more purchase-sale transactions than in the previous year. The increase in the number of agreements was visible only with respect to trade in the private market (by 12.3%), while the number of transactions involving legal persons slightly decreased (by 2.6%). Partially, this resulted from the decision of November 2015 on suspending purchase of land from the State Treasury Resources.

Per 1,000 holdings, the total number of land purchase-sale transactions in 2015 was 67 agreements, which consisted of 57 transactions concluded between natural persons and 10 with participation of legal persons.

The intensification in trade in agricultural land in a form of purchase-sale, as in the previous years, was diversified territorially. The relatively highest number

of such transactions has been concluded in the area of the northern and western voivodships, especially in Zachodniopomorskie (140 per 1,000 holdings), Lubuskie (137) and Opolskie (134). The lowest number of agreements, i.e. less than 50 agreements per 1,000 holdings, was recorded in Śląskie (37), Łódzkie (45) and Małopolskie (45). Persistent regional differences in the intensity of the market trade in land should be associated both with the spatial differences in agricultural structures and with an uneven level of urbanisation of rural areas. In addition, in regional terms, invariably in 2015 a great role in the intensification of land purchase-sale transactions was played by the APA activities.

From its inception, i.e. from 1992 to the end of 2015, the Agency has sold 2,685.7 thousand ha which accounted for 56.7% of total land acquired from the State Treasury Resource. The relatively highest sale was recorded by the Agency in 1996 (193 thousand) and in 2002 (159 thousand ha), whereby most often the annual sale was within 100 thousand ha. In 2015, 76.7 thousand ha were sold, the greater part of this area, namely, 43.1 thousand ha were sold without a tendering procedure (including 35.4 thousand ha purchased by former lessees). More than half (54.3%) of the entire area of sold land was situated in four voivodships: Zachodniopomorskie, Dolnośląskie, Wielkopolskie and Warmińsko-Mazurskie.

In addition to changes in land ownership as a result of a purchase-sale transaction, such a transaction may also take place outside the market, in a form of bequests, donations, etc. This type of trade in land takes place mainly within the family. In 2015, in notary offices, about 70 thousand agreements were concluded as regards transferring land ownership under non-market conditions. In relation to the previous year, the number of such deeds increased by 13.6%. Consequently, the importance of non-market trade in land in all agreements regarding the changes of owners of agricultural property increased from 42% in 2014 to 43% in 2015.

Among notarially registered transfers of land properties, 93% took place within the family (the remaining 7% are acquisitions by the State Treasury), among which the majority concerning donations (77% of all non-market bequests).

In 2015 in the agricultural land market the growth trend in the price of this land, as observed in the previous year, strengthened. In the private market, agricultural properties went up in price by 19.4% (in 2014, it was 23%), and in transactions involving the Agricultural Property Agency by 15.5% (previously, it was 17.3%). The rise in the prices of land was common and should be linked, first of all, with the increased demand for the purchase of agricultural land. From an analysis of materials it results that, in addition to areas, where land has always been relatively the most expensive due to large groups of economically strong, large-scale agricultural holdings (mostly, the Kujawsko-Pomorskie and Wielkopolskie Voivodships), the market value of land increased dynamically also in areas which so far have been characterised by its relatively low price (the Warmińsko-Mazurskie Voivodship). In 2015, the cheapest agricultural properties could be purchased in the Podkarpackie Voivodship. In this region, land was by nearly half cheaper than on average in the entire country. It may be assumed that the limited demand for agricultural land is associated there with the high prevalence of non-agricultural sources of livelihoods among rural families and with the specific nature and climate characteristics of this region.

When interpreting the rise in the prices of land in 2015, we should take into account, first of all, that this was the last year of the functioning of the land market according to the existing legislation. The incoming date of opening that market for the European Union citizens and related forecasts regarding the new legislation, in many cases, accelerated the implementation of intentions to purchase-sell agricultural properties.

Apart from the purchase of land, possibilities of using land are created by its lease or temporary rent. Under

the conditions of the agrarian fragmentation, which is characteristic of Polish agriculture, the lease is relatively poorly represented, however, it plays an important role in strengthening the processes of concentration. It may be estimated that about 20% of individual holding conduct production in their own and leased land. In holdings which conduct farming activities in the area of 20 ha of UAA and more (the average area of holdings is about 10 ha of UAA) combining the ownership with the rent of land applies to more than 50% of farmers.

In the 1990s, an important role in popularising the lease was played by the APA activity. At the beginning of its functioning, the Agency leased about 3 million ha, which accounted for 64% of all land acquired to the State Treasury Resource, after the collapse of the state-owned agricultural holding. Today, most of this land has already been sold. At the end of 2015, the ongoing leases of state-owned land covered 1 million ha.

In addition to a visible improvement in the agrarian structure in areas with the relatively high supply of land from the APA, its significant role in the popularisation of lease agreements in Polish agriculture also applied to promoting the legislative policies in concluding land lease agreements. However, with regard to lease agreements among neighbours, the majority of them are still informal and are concluded for short periods.

Regardless of the form of calculating fees for the lease – in case of renting from the APA, it is determined on a basis of the prices of dt wheat, and in private trade it is updated, most often, every year – in 2015, average rent charges were not subject to major changes, and even slightly decreased. This situation, at least in part, should be explained by a clear preference for intentions to purchase land.

The year 2015 was the last period in which foreigners could purchase land in Poland pursuant to the provisions of the amended Act of 24 March 1920. With re-

gard to the purchase of agricultural land, it required obtaining a proper permit, unless those persons were the citizens of the EEA Member States and the Swiss Confederation, who for a period of 3 or 7 years (depending on the region of the country) had lived in Poland and conducted the agricultural activity on a legally leased area of land. In relation to that group, the permit was not required.

From the registers of the Ministry of the Interior it results that in 2015 fore-

igners purchased, based on the required permit or without such a need, 341 agricultural properties with a total area of 412 ha. Thus, the scale of this phenomenon was lower than in 2014, when foreigners purchased 451 agricultural properties with a total area of 766 ha. In total, it is estimated that in the period from 1990 to the end of 2015, foreigners have become the owners of land situated in Poland with a total area of 54 thousand ha which accounts for 0.17% of the area of the country.

Referring the situation in the agricultural land market in Poland to trade in agricultural land in other European countries, we may see a lot of similarities. In principle, in all the so-called new EU countries the issues of legislative solutions regarding the rules of trade in land are still not finished, in most countries, the impact of the political circumstances on shaping the agricultural land market is visible and the trends of the rise in the prices of land prevail over their decline.

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**»

RÉCAPITULATIF

La perspective de la fin de la période de transition, qui approchait (mai 2016) devant limiter la possibilité d'achat des terres en Pologne par les ressortissants des pays de l'UE, était à l'origine d'une activité législative accrue, dont l'objectif était de mettre en place un contrôle institutionnel plus rigoureux du marché foncier agricole. La normalisation des exigences à l'égard de tous les acquéreurs potentiels de terrains agricoles, ainsi que les craintes d'une soudaine augmentation des prix, ont contribué à une nette montée de l'intérêt pour l'achat de la terre.

La pression à la demande augmentait en raison de la baisse de l'offre de l'Agence nationale foncière (ANF) (la plupart des terrains ayant déjà été vendus) et des changements attendus des principes de vente des terrains.

En 2015, l'Agence nationale foncière avait poursuivi la réalisation de ses tâches,

qui résultaient principalement de la loi du 19 octobre 1991, sur la gestion de la propriété agricole du Trésor et la loi du 11 avril 2003 sur la création du système agricole, liées avant tout à la privatisation des biens de l'Etat dans l'agriculture et les actions en faveur d'une amélioration de la structure des zones d'exploitations familiales. Les élections parlementaires et les décisions des nouvelles autorités mettant fin à la vente des terrains appartenant à l'Etat, ont eu pour conséquence la réduction de son volume. En 2015, a également diminué la superficie des terrains de l'Etat loués, qu'accompagnait une faible baisse (d'environ 2%) du loyer moyen résultant des nouveaux contrats. À la fin de l'année, la Réserve foncière du Trésor comptait 1,4 million d'ha, dont environ 1 million d'ha en location.

L'arrêt de la vente des terrains de la Réserve à la fin de 2015 et l'engagement, par le nouveau gouvernement, des travaux sur la protection légale des terres agricoles

- à l'approche de l'extinction, au 1er mai 2016, des limitations pour les ressortissants et les entrepreneurs de l'Espace économique européen et de la Confédération helvétique pour l'achat des terres agricoles et sylvestres – sont à l'origine d'un important changement dans la privatisation réalisée par l'Agence nationale foncière et son rôle sur le marché foncier.

Dans les années précédentes, particulièrement depuis 2011, cette institution était concentrée sur l'intensification des processus de privatisation. La vente était la principale façon de disposer de la Réserve foncière. Simultanément, maximiser les recettes provenant de la privatisation et les versements au budget de l'Etat représentait un élément important de l'activité de l'Agence nationale foncière.

Le retour au rôle fondamental de l'ANF en matière de formation de la structure agraire des exploitations agricoles

familiales et la conjugaison de cet objectif à un plus grand contrôle du marché foncier dans son ensemble, sont devenus le fondement des travaux législatifs sur les nouveaux principes de la politique de l'Etat sur le marché foncier. En résultat de quoi, une nouvelle loi a été adoptée, le 14 avril 2016, qui limite pour 5 ans la vente des terres agricoles de l'Etat d'une superficie supérieure à 2 ha, tandis que la location est devenue la principale forme d'exploitation. Par ailleurs, toute une série de règlements concernant la vente et la location ont été amendés, de façon à aider l'acquisition des terres de l'état par les exploitations familiales – tout en réduisant les possibilités d'acquisition à des fins non agricoles ou la spéculation.

Quant au marché privé, la loi a défini les sujets autorisés d'acheter librement des terres agricoles, parmi lesquels les agriculteurs individuels voulant agrandir leurs exploitations familiales sont traités de façon prioritaire (jusqu'à 300 ha). Il n'y a pas non plus de limitations à l'achat de la terre agricole dans le cadre de la famille la plus proche.

La tendance générale à vouloir finaliser l'achat de la terre selon les principes de 2015, a fait, qu'après une période de stagnation relative observée sur le marché foncier dans les années 2011-2014, en 2015, les bureaux des notaires ont enregistré une augmentation de 10%, par rapport à l'année précédente, du nombre de transactions d'achat-vente des terres. L'augmentation du nombre de contrats a eu lieu uniquement sur le marché privé (de 12,3%), tandis que le nombre de transactions auxquelles participaient des personnes morales a sensiblement décru (de 2,6%). C'est en partie la conséquence de la décision de novembre 2015, sur la fin de la vente des terres de la Réserve du Trésor.

En 2015, le nombre total de transactions d'achat-vente des terrains calculé pour 1000 exploitations était de 67 contrats, dont 57 transactions conclues entre personnes physiques et 10 avec la participation de personnes morales.

Comme dans les années précédentes, le nombre de transactions d'achat-vente de terres agricoles variait selon les régions. Relativement le plus grand nombre de ces contrats a été conclu dans les voïvodies du nord et de l'ouest, surtout dans les voïvodies zachodniopomorskie (140 pour 1000 exploitations), lubuskie (137) et opolskie (134). Elles étaient les moins nombreuses, c'est-à-dire moins de 50 contrats pour 1000 exploitations, dans les voïvodies śląskie (37), łódzkie (45) et małopolskie (45). La persistance des écarts régionaux dans l'intensité des échanges sur le marché foncier doit être liée aux différences environnementales dans les structures agricoles, et au niveau d'urbanisation inégal des zones rurales. Par ailleurs, la comparaison par régions indique invariablement, qu'en 2015, le nombre de transactions d'achat-vente des terres était un effet de l'activité l'ANF.

Depuis le début de son fonctionnement, c'est-à-dire depuis 1992 jusqu'à la fin 2015, l'Agence avait vendu 2685,7 mille ha, ce qui représentait 56,7% de l'ensemble des terres de la Réserve du Trésor de l'Etat. Relativement, le plus important volume de vente a été enregistré par l'Agence en 1996 (193 mille ha) et en 2002 (159 mille ha), tandis que le plus souvent le volume annuel de vente oscillait au niveau de 100 mille ha. En 2015, il a été vendu 76,7 mille ha, la plus grande partie de cette superficie car 43,1 mille ha a été écoulée sans appels d'offre (dont 35,4 mille ha ont été achetés par les locataires). Plus de la moitié de la superficie des terres vendues (54,3%) était située dans quatre voïvodies: zachodniopomorskie, dolnośląskie, wielkopolskie et warmińsko-mazurskie.

Outre les changements de propriété des terres sous l'effet des transactions d'achat-vente, celle-ci peut également changer en dehors du marché, sous la forme de legs, donations, etc. Ce type de commerce de la terre a principalement lieu au sein de la famille. En 2015, dans les bureaux des notaires quelque 70 mille actes de propriété portant sur la transmission de la propriété foncière autre que le contrat d'achat-vente ont été

dressés. Par rapport à l'année précédente, ce nombre a augmenté de 13,6%. En conséquence, la part du commerce de la terre en dehors du marché foncier a augmenté passant de 42 % en 2014 à 43% en 2015.

Parmi les actes notariés de passations de la propriété foncière enregistrés, 93% ont eu lieu au sein de la famille (les 7% restants ayant été repris par le Trésor de l'Etat), dont la plupart étaient des donations (77% des passations de propriété de caractère non commercial).

En 2015, la tendance à la hausse des prix, observée déjà un an plus tôt, s'est affermie. Sur le marché privé, les prix des biens fonciers agricoles ont augmenté de 19,4% (en 2014 l'augmentation était de 23%) et dans les transactions avec la participation de l'Agence nationale foncière de 15,5% (auparavant 17,3%). L'augmentation des prix des terres avait un caractère général et il faut la lier, principalement, à une demande accrue pour les terres agricoles. L'analyse des documents indique, qu'à côté des terrains, où la terre avait toujours été la plus chère en raison de la concentration d'exploitations agricoles économiquement fortes de grand rendement (principalement les voïvodies kujawsko-pomorskie et wielkopolskie), la valeur marchande de la terre montait également de façon dynamique dans les zones qui se distinguaient jusque là par son prix relativement bas (voïvodie warmińsko-mazurskie. En 2015, il était possible d'acquérir au prix le plus bas des propriétés foncières agricoles dans la voïvodie podkarpackie. Dans cette région, la terre était de près de moitié moins chère que la moyenne nationale. Il est à supposer, que la faible demande pour les terres agricoles y est liée à la présence généralisée dans les familles rurales, de sources de subsistance extra agricoles et au caractère particulier du milieu naturel et du climat de cette région.

L'interprétation de la hausse des prix de la terre en 2015 doit avant tout considérer, que c'était la dernière année,

où le marché foncier était réglé par les anciennes dispositions. L'approche de la date d'ouverture de ce marché aux citoyens des États de l'Union européenne et les prévisions liées de ce fait aux nouveaux règlements ont souvent accéléré la réalisation des plans d'achat-vente des biens immobiliers agricoles.

Outre l'achat de la terre, le fermage, c'est-à-dire sa location temporaire donne la possibilité de l'exploiter. Dans les conditions du grand morcellement agraire, qui caractérise l'agriculture polonaise, le fermage est relativement peu généralisé, bien qu'il joue un rôle important pour le renforcement des processus de concentration. On peut estimer que quelque 20 % d'exploitations individuelles produisent sur des terres qu'elles ont en propriété et qu'elles louent. Dans les entités, qui exploitent 20 ha de terres agricoles et plus (la superficie moyenne des exploitations est d'environ 10 ha), la conjugaison de la propriété et de la location concerne plus de 50% d'agriculteurs.

Dans les années quatre-vingt-dix, un rôle important pour la popularisation du fermage a été joué par l'activité de l'ANF. Au début de son activité, l'Agence louait environ 3 millions d'ha, ce qui correspondait à 64% de l'ensemble des terres gérées par la Réserve foncière du Trésor, au lendemain de la liquidation des fermes d'Etat. Actuellement, ces terres ont pour la plupart déjà été vendues. A la

fin 2015, 1 million d'ha de terres appartenant à l'Etat restaient sous contrats de location en vigueur.

A côté de l'amélioration visible de la structure agraire sur les territoires, où l'offre des terres de l'ANF est riche, son rôle important pour la promotion de la location dans l'agriculture polonaise concernait aussi la popularisation des principes législatifs au moment de la passation des contrats de location foncière. Toutefois, dans le cas des locations entre voisins, la plupart d'elles ont un caractère non formel et sont de courte durée.

Indépendamment de la forme du calcul des taxes de location – dans le cas de la location à l'ANF, elle est calculée sur la base du prix d'une tonne de froment, tandis que dans les contrats privés, elle est actualisée chaque année – en 2015 les loyers moyens n'ont pas varié de façon notable, et même, ils ont quelque peu baissé. Cette situation s'explique, au moins en partie, par une nette préférence pour l'achat des terres.

L'année 2015, était la dernière, où les étrangers pouvaient acquérir des terrains en Pologne en vertu de la loi amendée du 24 mars 1920. Concernant l'achat de terres agricoles, elle nécessitait l'obtention d'une permission, à moins qu'il s'agisse de citoyens des états membres de l'EEE et de la Confédération helvétique, qui, pendant une période de 3 ou 7 ans (suivant la région) avaient résidé sur le

territoire polonais et y déployaient une activité économique sur une superficie louée légalement. Dans le cas de ces personnes l'autorisation n'était pas exigée.

Les registres du Ministère de l'Intérieur indiquent, qu'en 2015, les étrangers ont acheté, sur la base de cette autorisation ou non, 341 propriétés foncières agricoles d'une superficie totale de 412 ha. Ainsi, l'échelle du procédé décrit avait été moins importante qu'en 2014, lorsque les étrangers avaient acquis 451 propriétés foncières d'une superficie comparant la situation totale de 766 ha. On estime qu'au total, entre 1990 et la fin 2015, les ressortissants étrangers sont devenus détenteurs de propriétés foncières en Pologne d'une superficie totale de 54 mille ha, ce qui correspond à 0,17 % de la superficie du territoire polonais.

La comparaison de la situation sur le marché des terrains agricoles en Pologne avec celle, qui a trait au commerce des terrains agricoles dans les autres pays européens, permet de constater de nombreuses ressemblances. En principe dans tous les états désignés comme nouveaux états de l'UE, les questions liées aux solutions législatives, qui se rapportent au marché de la terre, ne sont toujours pas fermées. Dans la majorité des pays on voit s'accroître l'influence des conditions politiques sur la formation du marché foncier, et les tendances à la hausse prévalent sur la baisse du prix des terrains.

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.

REASSUMPTION

Die Perspektive des sich nähernden Datums (Mai 2016) der Beendigung der Übergangsperiode, die die Möglichkeiten für die Bürger der EU-Länder, landwirtschaftliche Flächen in Polen kaufen zu können, einschränkte, aktivierte die Maßnahmen, die institutionelle Prüfung im Bereich des Landwirtschaftsbodenverkehrs auf dem Markt erhöhten. Vorgesehene Vereinheitlichung der Forderungen für alle potentiellen Erwerber von landwirtschaftlichen Flächen haben sich – genauso wie die mit Möglichkeit eines sprunghaften Anstiegs der Preise von diesen Flächen verbundenen Befürchtungen – zur deutlichen Steigerung des Interesses am Kauf der landwirtschaftlichen Flächen beigetragen.

Der Nachfragedruck war von dem immer mehr bescheidenen Angebot der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften (landwirtschaftliche Flächen wurden größtenteils schon früher bewirtschaftet) und von erwarteten Änderungen im Bereich der bisher bevorzugten Verkaufsprinzipien für Agrarboden verstärkt.

Im Jahre 2015 hat die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften diejenigen Aufgaben weiterhin erfüllt, die aus dem Gesetz über die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke des Fiskus vom 19. Oktober 1991 und aus dem Gesetz über die Gestaltung der landwirtschaftlichen Struktur vom 11. April 2003 resultierten. Diese Aufgaben waren vor allem mit Privatisierung des staatlichen Vermögens in der Landwirtschaft und mit den Handlungen zur Verbesserung der Flächenstruktur von Familienbetrieben verbunden. Par-

lamentswahlen und Entscheidungen der neuen Behörden über Einstellung des Verkaufs von staatlichen Ländereien hatten Verringerung des Verkaufsvolumens zur Folge. Im Jahre 2015 wurde auch die Fläche von gepachteten staatlichen Ländereien bei gleichzeitiger Herabsetzung (um etwa 2%) von dem aus neu geschlossenen Verträgen resultierenden durchschnittlichen Pachtzins verringert. Am Jahresende gab es 1.400.000,00 Hektar im Vorrat, ungefähr eine Million davon waren weiterhin gepachtet.

Die Einstellung des Verkaufs von den als Vorrat geltenden Grundstücken und Aufnahme der Arbeit an gesetzlichem Landwirtschaftsbodenmarktschutz durch die neue Regierung – im Zusammenhang mit dem sich nähernden Erlöschen (am 1. Mai 2016) der Einschränkungen beim Erwerb der landwirtschaftlichen und Waldgrundstücke für die Bürger und Unternehmer aus dem Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweizerischen Konföderation – gaben Anstoß zu wesentlichen Änderungen im Bereich von Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften durchgeführten Privatisierung und im Bereich ihrer Rolle auf dem Landwirtschaftsbodenmarkt.

In früheren Jahren (insbesondere seit dem Jahr 2011) konzentrierte sich diese Einrichtung auf Intensivierung der Privatisierungsprozesse. Als eine wichtigste und bevorzugte Vorratsverteilungsform galt der Verkauf. Ein bedeutender Bestandteil der Tätigkeit von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften war zugleich Maximierung der Einnahmen aus der Privatisierung und Einzahlungen in den Staatshaushalt.

Eine erneute Übernahme der wesentlichen Rolle im Bereich der Bildung einer Agrarstruktur der Familienbetriebe durch die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften und Verbindung dieses Zwecks mit Stärkung der Kontrolle des gesamten Landwirtschaftsbodenverkehrs wurden zur Grundlage für Gesetzgebungsarbeiten an neuen Grundsätzen von staatlicher Politik auf dem Landwirtschaftsbodenmarkt. Infolge dessen wurde das neue Gesetz vom 14. April 2016 angenommen, das den Verkauf von staatlichen Landwirtschaftsliegenschaften auf Grundstücke mit der Fläche von mehr als 2 Hektar für 5 Jahre eingeschränkt hat und die Pacht zur grundlegenden Vorratsbewirtschaftungsform wurde. Darüber hinaus wurde eine lange Reihe von Vorschriften, die die Pacht- und Verkaufsprinzipien betreffen, auf eine solche Art und Weise geändert, damit Gewinnung des staatlichen Bodens durch die Familienbetriebe unterstützt werden kann und gleichzeitig wurde die Möglichkeit eingeschränkt, diesen Boden für nicht landwirtschaftliche oder spekulationsbezogene Zwecke zu kaufen.

Was den Privatmarkt anbetrifft, hat das Gesetz die zum freien Kauf von landwirtschaftlichen Flächen berechtigten Subjekte definiert. Unter diesen Subjekten wurden Einzelbauern, die die Familienbetriebe vergrößern (bis 300 Hektar), mit Vorrangigkeit behandelt. Die Einschränkungen im Kauf von landwirtschaftlichen Flächen wurden ebenfalls im Bezug auf den Handel im Bereich der nächsten Familienangehörigen eingeführt.

Allgemeine Bestrebungen nach dem Erreichen der Absicht, landwirtschaftliche Flächen nach den Prinzipien aus dem Jahre 2015 zu kaufen, hatten zur Folge, dass die Notariate 2015 um 10% mehr Bodenkauf- und Bodenverkaufsgeschäfte als vor einem Jahr vermerkten (nach der Stagnation, die zwischen dem Jahr 2011 und 2014 zu sehen war). Eine höhere Vertragsanzahl machte sich nur bezüglich des Verkehrs auf dem Privatmarkt (um 12,3%) bemerkbar, die Geschäftsanzahl unter Beteiligung von juristischen Personen ging dagegen unmerklich zurück (um 2,6%). Teilweise wurde es durch die im November 2015 getroffene Entscheidung über Einstellung des Verkaufs vom Landwirtschaftsboden aus dem Vorrat des Fiskus beeinflusst.

Bei Umrechnung auf 1000 Betriebe betrug allgemeine Kaufgeschäftsanzahl im Jahre 2015 67 Verträge und dazu gehörten 57 Geschäfte zwischen natürlichen Personen sowie 10 Geschäfte unter Beteiligung von juristischen Personen.

Die Intensivität im Landwirtschaftsbodenverkehr (Kauf und Verkauf) war – genauso wie in früheren Jahren – in territorialer Hinsicht differenziert. Verhältnismäßig die meisten Geschäfte dieser Art wurden auf den Gebieten der nördlichen und westlichen Woiwodschaften abgeschlossen, insbesondere in der Woiwodschaft Westpommern (140 von 1000 Bauernhöfen), im Lebusser Land (137) und in der Woiwodschaft Oppeln (134). Die wenigsten Verträge (weniger als 50) gab es in der Woiwodschaft Schlesien (37), Lodz (45) und Kleinpolen (45). Die anhaltenden regionalen Unterschiede in der Intensivität des Landwirtschaftsbodenverkehrs auf dem Markt sind sowohl mit räumlichen Verschiedenheiten in den Agrarstrukturen als auch mit ungleichem Urbanisierungsniveau der ländlichen Gebiete zu verbinden. Überdies, in regionaler Hinsicht, hat die Tätigkeit der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften eine große Rolle bei der Intensivität der Kauf- und Verkaufsgeschäfte für Landwirtschaftsboden im Jahre 2015 ohne Unterlass gespielt.

Seitdem die Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften funktioniert, d. h. seit dem Jahr 1992 bis zum Ende 2015, hat sie 2685,7 Tsd. Hektar verkauft, was 56,7% aller für den Bestand des Fiskus übernommenen Ländereien bildete. Einen verhältnismäßig höchsten Verkauf hatte die Agentur im Jahre 1996 (193 Tsd.) und 2002 (159 Tsd. Hektar), wobei der Jahresverkauf meistens um 100.000 Hektar oszillierte. Im Jahre 2015 wurden 76.700 Hektar verkauft; diese Fläche wurde größtenteils (43.100 Hektar) ohne Ausschreibungen veräußert (35.400 Hektar davon haben frühere Pächter gekauft). Mehr als eine halbe Gesamtfläche von verkauften Ländereien (54,3%) befand sich auf dem Gebiet von vier Woiwodschaften: Westpommern, Niederschlesien, Großpolen und Ermeland-Masuren.

Die Änderung des Grundeigentums infolge des Kaufs- und Verkaufsgeschäfts kann ebenfalls außer dem Markt erfolgen, als Erbschaft, Schenkung, usw. Der Bodenverkehr dieser Art gibt es vor allem im Kreis der Familie. Im Jahre 2015 wurden in den Notariaten ungefähr 70.000 Verträge zur Grundeigentumsübertragung nach den Nichtmarktgrundsätzen abgeschlossen. Im Vergleich mit dem früheren Jahr hat sich die Anzahl von solchen Akten um 13,6% erhöht. Infolge dessen erfuhr die Bedeutung vom Landwirtschaftsbodenverkehr nach den Nichtmarktgrundsätzen bei allen Verträgen zur Grundstückseigentümergeänderung eine Steigerung von 42% im Jahre 2014 auf 43% im Jahre 2015.

Unter den notariell in ein Register eingetragenen Grundstückübergaben erfolgten 93% davon im Kreise der Familie (die restlichen 7% gelten als Übernahmen zugunsten des Fiskus), vorwiegend betrafen sie die Schenkungen (77% der Nichtmarkteintragungen).

Im Jahre 2015 verstärkte sich auf dem Landwirtschaftsbodenmarkt ein schon vor einem Jahr beobachteter Trend zum Anstieg der Preise der Ländereien. Auf dem Privatmarkt wurden landwirtschaftliche Grundstücke um 19,4% (2014

waren es 23%) und in Geschäften unter Beteiligung von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften um 15,5% teurer (früher um 17,3%). Der Anstieg der Landwirtschaftsbodenpreise hatte einen allgemeinen Charakter und er soll vor allem mit einer gestiegenen Nachfrage nach dem Landwirtschaftsbodenkauf zu verbinden. Aus der Stoffanalyse geht hervor, dass der Marktwert des Bodens auf denjenigen Gebieten dynamisch steigerte, die sich bisher durch seinen relativ niedrigen Preis auszeichneten (Woiwodschaft Ermeland-Masuren). Eine solche Lage gab es auch auf Gebieten, wo der Landwirtschaftsboden wegen großen und ökonomisch starken Zentren, den sich u. a. durch Produktionsmechanisierung, Chemisierung, Produktionsspezialisierung, Bewässerung und Entwässerung charakterisierenden Wirtschaften (vor allem Woiwodschaft Kujawien-Pommern und Großpolen) immer am teuersten war. Im Jahre 2015 konnten die billigsten landwirtschaftlichen Grundstücke in der Woiwodschaft Vorkarpaten gekauft werden. In dieser Region war der Wert des Landwirtschaftsbodens fast um die Hälfte niedriger als sein Wert im Umfang des ganzen Landes. Man kann vermuten, dass eine beschränkte Nachfrage nach dem Landwirtschaftsboden dort mit einer weiten Verbreitung von nicht landwirtschaftlichen Unterhaltsquellen unter ländlichen Familien und mit besonderen natur- und klimabezogenen Eigenschaften dieser Region verbunden ist.

Bei der Interpretation vom Anstieg der Landwirtschaftsbodenpreise im Jahre 2015 muss man vor allem berücksichtigen, dass es das letzte Jahr war, in dem der Landwirtschaftsbodenmarkt in Übereinstimmung mit bisherigen Vorschriften funktionierte. Der kommende Tag, an dem dieser Markt für die Bürger der EU-Mitgliedsstaaten geöffnet wird, sowie damit verbundene Vermutungen im Bereich der neuen Gesetzgebung beschleunigten in vielen Fällen die Ausführung von Absichten, landwirtschaftliche Grundstücke zu kaufen oder zu verkaufen.

Neben dem Landwirtschaftsbodenbezug, lässt auch die Pacht (also eine zeitlich begrenzte Miete) diesen Boden

nutzen. Bei der Agrarzerkleinerung, die für polnische Landwirtschaft charakteristisch ist, ist die Pacht relativ schwach verbreitet, obwohl sie eine wesentliche Rolle bei Verstärkung von Konzentrationsprozessen spielt. Es kann geschätzt werden, dass ungefähr 20% Einzelbauernwirtschaften ihre Produktion auf eigenem und gepachtetem Boden führt. Im Falle der Betriebe, die auf 20 Hektar der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche (und mehr) wirtschaften (durchschnittliche Betriebsfläche beträgt 10 Hektar), betrifft die Verbindung vom Landwirtschaftsbodeneigentum mit seiner Pacht mehr als 50% der Bauern.

In den 1990er Jahren spielte die Tätigkeit der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften eine wesentliche Rolle bei Verbreitung der Pachtungen. Am Anfang ihrer Tätigkeit pachtete sie ungefähr 3.000.000 Hektar, was 64% aller für den Bestand des Fiskus nach dem Verfall der Volkseigenen Güter übernommenen Ländereien bildete. Jetzt wurden diese Ländereien schon größtenteils verkauft. Ende 2015 waren 1.000.000 Hektar des zum Staat gehörenden Landwirtschaftsbodens gepachtet.

Neben der sichtlichen Verbesserung der Agrarstruktur auf Gebieten mit einer verhältnismäßig hohen Nachfrage nach dem Landwirtschaftsboden von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften betraf ihre bedeutende Rolle bei Verbreitung der Pachtungen in polnischer Landwirtschaft auch Ver-

breitung von Gesetzgebungsprinzipien beim Abschluss von Mietverträgen für Landwirtschaftsboden. Jedoch im Bezug auf zwischennachbarliche Pachtungen zeigt die größte Mehrzahl von diesen Verträgen weiterhin einen informellen Charakter und sie werden für kurze Zeit abgeschlossen.

Unabhängig davon, wie die Pachtgebühren kalkuliert werden – bei Vermietung von der Agentur für Landwirtschaftliche Liegenschaften wird eine solche Gebühr in Anlehnung an den Weizenpreis festgesetzt und im Privatverkehr am öftesten jedes Jahr aktualisiert – wurden durchschnittliche Pachtzinsen im Jahre 2015 grundsätzlich nicht verändert und sogar ein bisschen herabgesetzt. Diese Situation lässt sich mindestens teilweise durch deutliche Bevorzugung des beabsichtigten Landwirtschaftsbodenkaufs erklären.

Das Jahr 2015 war die letzte Zeitperiode, in der die Ausländer Landwirtschaftsboden in Polen in Anlehnung an Bestimmungen des novellierten Gesetzes vom 24. März 1920 kaufen konnten. Im Bezug auf den Landwirtschaftsbodenkauf verlangte es Erhalt einer entsprechenden Genehmigung, es sei denn es waren Personen, die als Bürger der EWR- Mitgliedsstaaten oder der Schweizerischen Konföderation galten, seit 3 oder 7 Jahren (je nach der Landesregion) auf dem Gebiet Polens wohnten und ein landwirtschaftliches Gewerbe auf der gesetzmäßig

gepachteten landwirtschaftlichen Nutzungsfläche ausübten. Bezüglich dieser Gruppe war die Genehmigung nicht erforderlich.

Aus Registern des Innenministeriums geht hervor, dass die Ausländer im Jahre 2015, anhand der erforderlichen Genehmigung oder ohne eine solche Notwendigkeit, 341 landwirtschaftliche Grundstücke mit der Gesamtfläche von 412 Hektar gekauft haben. Dadurch war der Umfang des beschriebenen Ereignisses geringer als im Jahre 2014, als die Ausländer 451 Grundstücke mit der Gesamtfläche von 766 Hektar erworben haben. Im Großen und Ganzen wird geschätzt, dass die Ausländer in der Zeitperiode zwischen dem Jahr 1990 und Ende 2015 zu Eigentümern von den in Polen befindlichen Grundstücken mit der Gesamtfläche von 54.000 Hektar wurden, was 0,17% der Landesfläche bildet.

Wenn man die Situation auf dem Landwirtschaftsbodenmarkt in Polen auf den Landwirtschaftsbodenverkehr in anderen europäischen Ländern bezieht, kann man viele Ähnlichkeiten wahrnehmen. Grundsätzlich in allen sogenannten neuen EU-Ländern sind die mit Landwirtschaftsbodenverkehr verbundenen gesetzgebenden Lösungen ständig nicht erledigt. In der Mehrzahl von diesen Ländern kommt der Einfluss von politischen Bedingungen auf die Landwirtschaftsbodenmarkt zum Ausdruck und steigende Tendenz der Landwirtschaftsbodenpreise überwiegt ihre Herabsetzung.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

Po obniżeniu dynamiki produktu krajowego brutto z 3,9% w 2015 r. do 3,0% w I kwartale 2016 r., w następnych trzech miesiącach utrzymywał się nieznacznie wyższy wzrost aktywności gospodarczej, pozwalający w II kwartale przekroczyć ubiegłoroczny poziom PKB o 3,1%, ale w III kwartale tempo wzrostu zmalało do 2,5%. W rezultacie w okresie styczeń-wrzesień wyniosło ono 2,9%, co dało nam dziesiątą pozycję wśród ogółu krajów Unii Europejskiej, podczas gdy w analogicznym okresie 2015 r. zajmowaliśmy szóstą lokatę. Na krajową koniunkturę korzystnie wpłynęła relatywnie wysoka dynamika funduszu płac i pomyślne nastroje konsumentów, a także dobra sytuacja finansowa firm. Towarzyszył temu stabilny wzrost kredytów dla sektora niefinansowego. Aktywność gospodarczą hamowało osłabienie działalności inwestycyjnej. Wolniejszy był także wzrost eksportu.

Na poziom PKB w kolejnych kwartałach oddziaływać będzie m.in. uruchomienie wypłat z programu „Rodzina 500 plus”, zwiększającego dochody do dyspozycji gospodarstw domowych. Istotnym ryzykiem dla aktywności gospodarczej może być niepewność co do przyszłej koniunktury w gospodarce globalnej, w tym skutki referendum, dotyczącego wystąpienia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej. Wynik tego referendum przyczynia się do wzrostu awersji do ryzyka na światowych rynkach finansowych, znajdującego odzwierciedlenie w istotnym pogorszeniu się notowań giełdowych oraz w osłabieniu kursu walut krajów rozwijających się, w tym Polski.

Szczególnie niekorzystne informacje napłynęły z Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Na zakończenie ostatniej sesji z listopada br. większość indeksów giełdowych zanotowała spadki w porównaniu ze stanem sprzed roku. WIG20 obniżył się o 6,6%. Przyjmując, że w wielu przypadkach zmiany na giełdzie z wyprzedzeniem pokazują zmiany koniunktury makroekonomicznej, źle to

rokuje dla przyspieszenia dynamiki gospodarki w dalszych miesiącach. Według założeń ustawy budżetowej, tempo wzrostu PKB powinno w tym roku osiągnąć 3,8%. Oznacza to konieczność uzyskania w IV kwartale nierealnie wysokiego wzrostu – przekraczającego 6%.

Podobnie jak w 2015 r., głównym czynnikiem wpływającym na sytuację makroekonomiczną kraju był silny popyt konsumpcyjny. W okresie styczeń-wrzesień spożycie przewyższyło ubiegłoroczny poziom o 3,7%. Przyczyniły się do tego pozytywne tendencje na rynku pracy. Systematycznie rosło zatrudnienie w gospodarce, osiągając historycznie najwyższe poziomy. W ostatnich miesiącach szczególnie przyspieszył wzrost zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw. W okresie styczeń-październik zwiększyło się ono o 2,9%, na co coraz większy wpływ mają stabilne umowy o pracę, dotyczące pracujących na czas nieokreślony. Wzrost pracujących przyczynia się do obniżania stopy rejestrowanego bezrobocia, która w końcu października spadła do 8,2%. Spadające bezrobocie oraz wysokie zapotrzebowanie na pracowników zwiększają nacisk na wzrost wynagrodzeń, których realny poziom w okresie dziesięciu miesięcy 2016 r. był o 4,0% większy niż rok temu. W tym czasie siła nabywcza przeciętnej emerytury i renty pracowniczej zwiększyła się o 2,5%.

Poprawę zanotowano w kształtowaniu się wskaźników koniunktury konsumenckiej. Wyższy niż przed rokiem był bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej, obrazujący aktualne tendencje zmian w konsumpcji indywidualnej. Pozytywne zmiany dotyczyły również wskaźnika wyprzedzającego. Najbardziej poprawiły się oczekiwania odnośnie sytuacji ekonomicznej kraju, poziomu bezrobocia, a także sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Dobre nastroje konsumentów zwiększały skłonność do zakupów, o czym świadczą dane dotyczące sprzedaży detalicznej, któ-

ra po dziesięciu miesiącach, w cenach stałych, w przedsiębiorstwach o liczbie pracujących powyżej dziewięciu osób, wzrosła o 5,5%.

W wyniku poprawy sytuacji gospodarstw domowych, niższego niż w poprzednich latach oprocentowania kredytów bankowych, a także łagodzenia warunków ich udzielania, zadłużenie gospodarstw w systemie bankowym z tytułu kredytów konsumpcyjnych było w końcu września realnie o 8,6% większe niż przed rokiem. Kredyt zwiększał się w tempie, które z jednej strony sprzyjało spożyciu, z drugiej zaś nie zagrażało stabilności systemu bankowego.

Utrzymują się, zapoczątkowane w II połowie 2014 r., tendencje deflacyjne. Roczne dynamiki cen detalicznych i cen producentów pozostają ujemne. Do spadku cen przyczyniają się głównie czynniki zewnętrzne – szczególnie silny w II półroczu 2015 r. spadek cen surowców energetycznych na rynkach światowych oraz ograniczona dynamika cen w otoczeniu polskiej gospodarki (w krajach naszych głównych partnerów handlowych), co przekłada się na zbliżoną do zera dynamikę cen importu. Na deflację wpływa także brak presji popytowej (m.in. umiarkowany dotychczas wzrost wynagrodzeń) oraz kosztowej w polskiej gospodarce. Towarzyszą temu niskie oczekiwania inflacyjne. W porównaniu z okresem styczeń-październik 2015 r. średnie ceny towarów i usług konsumpcyjnych obniżyły się o 0,8%, ale żywność zdrożała o 0,8%. Spadek cen producentów wyniósł 0,7%. Skala deflacji powinna stopniowo się zmniejszać, czemu będzie sprzyjać umacniająca się poprawa sytuacji na rynku pracy oraz powolny wzrost cen surowców energetycznych.

Na rynku rolnym, po dłuższym okresie utrzymywania się niskich cen niektórych produktów pochodzenia zwierzęcego, w październiku trzoda chlewna w skupie była o 14,5% droższa niż rok temu, a mleko o 7,4%. Staniały drób (o 11,0%) i bydło (o 0,8%). Ceny większości pro-

duktów roślinnych nie osiągały notowań z poprzedniego roku. Ziemiaki staniały o 7,9%, żyto o 5,2%, a pszenica o 7,7%.

Przedwinykowy szacunek produkcji głównych upraw rolnych i ogrodnictwa wskazuje, że w bieżącym roku zbiory zbóż podstawowych są o 7% większe niż w 2015 r., owoców z drzew o 12%, warzyw gruntowych o 17%, ziemniaków o 31%, buraków cukrowych o 39%. Zmalały natomiast (o 22%) zbiory rzepaku.

Na stabilnym poziomie utrzymywała się dynamika produkcji przemysłowej, a załamała budowlano-montażowej. W okresie styczeń-październik wzrost produkcji sprzedanej przemysłu wyniósł 3,1% (rok wcześniej 4,3%), w tym artykułów spożywczych 5,8%. Produkcja budowlano-montażowa była mniejsza od ubiegłorocznego poziomu o 15,0% (po dziesięciu miesiącach 2015 r. wzrost osiągnął 3,5%).

Regres w budownictwie znalazł potwierdzenie w osłabieniu działalności inwestycyjnej. W okresie styczeń-wrzesień nakłady brutto na środki trwałe obniżyły się o 5%. Przyczynił się do tego przede wszystkim spadek inwestycji publicznych,

związany z ograniczeniem realizacji projektów finansowanych ze środków UE, w związku z zmniejszonym napływem funduszy pomocowych w ramach zakończonej perspektywy finansowej lat 2007-2013. Jednocześnie spowolnił wzrost inwestycji przedsiębiorstw na skutek niepewności co do skali przyszłego globalnego popytu.

W okresie styczeń-wrzesień 2016 r. przedsiębiorstwa uzyskały lepsze niż w poprzednim roku wskaźniki efektywności finansowej. W porównaniu z analogicznym okresem 2015 r. wynik finansowy netto zwiększył się o 21,8%, na co pozytywny wpływ miała m.in. deflacja cen producentów, bardziej obniżająca koszty niż przychody. Podstawowe relacje ekonomiczno-finansowe osiągnięte przez eksporterów były lepsze niż ogółu przedsiębiorstw.

W warunkach rosyjskiego embarga, ograniczającego dostawy produktów rolno-spożywczych do tego kraju, ogólny nasz eksport, wyrażony w euro, wzrósł w okresie styczeń-wrzesień 2016 r. o 0,8% (podczas gdy w całym 2015 r. o 7,8%), a import zmniejszył się o 0,6%. Mimo to drugi kolejny rok dodatnie było saldo wymiany towarowej (4,4 mld EUR), jak

i obrotów w ramach bilansu płatniczego. Zdecydowało o tym zarówno zwiększenie sprzedaży do krajów członkowskich UE, do których skierowano o 1,3% więcej towarów niż rok temu, jak i do krajów Europy Środkowo-Wschodniej (wzrost o 3,4%). Pomimo dywersyfikacji rynków zbytu, eksport produktów rolno-spożywczych zmniejszył się o 0,4%, podczas gdy import wzrósł o 4,5%. Dodatkowo saldo wyniosło 5,9 mld EUR, przewyższając ogólne saldo zagranicznej wymiany towarowej o ponad 34%. Wzrostowi eksportu, poprzez zwiększenie jego konkurencyjności cenowej, sprzyjało osłabienie kursu złotego, który w okresie styczeń-wrzesień, w porównaniu ze średnią ubiegłego roku, stracił na wartości do dolara 3,5%, a do euro 4,0%.

Dużym zaskoczeniem było obniżenie w styczniu br., po raz pierwszy w historii, długoterminowego ratingu polskiego długu w obcej walucie, zmniejszające wiarygodność kredytową naszego kraju. Przełożyło się to m.in. na wzrost kosztów obsługi zadłużenia, ale przede wszystkim dało zły sygnał dla zagranicznych inwestorów (banki, fundusze ubezpieczeniowe, firmy inwestycyjne), preferujących bezpieczne miejsca lokowania kapitału.

II. UWARUNKOWANIA W OBROTCIE GRUNTAMI ROLNYMI

Współcześnie o sukcesie ekonomicznym przy prowadzeniu produkcji rolniczej decyduje wiele różnych czynników i coraz większe znaczenie mają na przykład technologie i jakość zarządzania, to w warunkach rozdrobnienia agrarnego polskich gospodarstw, niezmiennie podstawowe wyznacznikiem ich pozycji na rynkach rolnych są cechy majątku produkcyjnego, w tym przede wszystkim areał użytkowanych gruntów.

Mimo, że w ostatnim dziesięcioleciu liczba gospodarstw rolnych uległa zmniejszeniu o ponad jedną piątą i wynosi około 1400 tys., a ich średni obszar wzrósł z 8 do 10 ha UR, to w dalszym ciągu około połowa tego zbioru mieści się w grupie do 5 ha UR [26]. Uwzględniając, że 90%

indywidualnych gospodarstw rolnych powstaje na bazie ziemi dziedzicznej, o nasileniu procesów koncentracji w rolnictwie decyduje przede wszystkim skłonność części użytkowników do likwidacji gospodarstwa lub zmniejszenia jego areału. Z prowadzonych badań i analiz wynikało, że takie decyzje najczęściej podejmowali użytkownicy gospodarstw bez następców, rodziny znajdujące się w szczególnej sytuacji losowej, inwestujący w rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej, posiadający stabilne źródło dochodów pozarolniczych i planujący zmianę miejsca zamieszkania bliżej miejsca pracy. Ponadto do rynkowego obrotu ziemią trafiały działki z gospodarstw, które zmniejszały areał gruntów. Taka sytuacja dotyczyła głównie jednostek z grupy

obszarowej 5-10 ha UR dysponujących zbyt małym majątkiem produkcyjnym by konkurować na rynkach rolnych. Dla większości użytkowników takich gospodarstw podstawowym źródłem utrzymania była praca zarobkowa, co przekładało się na marginalizację produkcji rolniczej i ograniczanie jej głównie do własnych potrzeb.

Obok czynników oddziałujących na kreowanie podaży na rynku ziemi rolniczej do odmiennych postaw skłaniały korzyści z tytułu użytkowania gruntów. Istotne znaczenie, zwłaszcza dla członków rodzin biernych zawodowo poza rolnictwem była możliwość taniego ubezpieczenia w KRUS. Podobną rolę spełniały relatywnie niskie obciążenia podatkowe oraz możliwości korzystania z różnych form do-

tacji w ramach WPR i PROW. Niechęć do wyzbywania się majątności gruntowej była potęgowana przez rosnące ceny ziemi, co wzmacniało rolę kapitałową posiadanej nieruchomości i sprzyjało odwlekaniu momentu sprzedaży. W konsekwencji, chociaż uwarunkowania makroekonomiczne i procesy przemian społecznych (rozszerzający się rynek pracy, możliwości migracji zarobkowej, starzenie wiejskich społeczności) sprzyjały wzrostowi podaży gruntów przeznaczanej na sprzedaż, to na większości terenów lokalnie nie zaspokajała ona skali popytu.

Od strony popytowej wzrost zainteresowania powiększeniem areалу upraw należy przede wszystkim łączyć z gospodarką rynkową i narastającą konkurencyjnością na rynkach rolnych. W sytuacji rozdrobnienia agrarnego charakterystycznego dla polskiego rolnictwa, głównym czynnikiem umożliwiającym umocnienie sytuacji ekonomicznej większości gospodarstw były inwestycje w majątek produkcyjny, w tym przede wszystkim w ziemię. Takie działania podejmowały najczęściej te grupy gospodarstw, które osiągnęły już pewną pozycję rynkową, a ich użytkownicy dążyli do jej dalszego wzmocnienia i pomnażania dochodów. Możliwość korzystania ze wsparcia instrumentami WPR, a zwłaszcza otrzymywane powszechnie dopłaty bezpośrednie, które wzrastały wraz z powierzchnią gospodarstwa, z jednej strony dodatkowo zachęcały do powiększania obszaru użytkowanych gruntów, a z drugiej strony stwarzały możliwości realizacji takich inwestycji. Uwzględniając, że lokalny popyt na grunty rolne był zdeterminowany cechami struktury agrarnej gospodarstw położonych na danym terenie, skupiska silnych ekonomicznie jednostek generowały większy popyt na ziemię, co przekładało się na relatywnie wysokie ceny gruntów (przykład województw wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego).

Narastającą nierównowagę popytowo-podażową na rynku ziemi rolniczej tylko częściowo łagodziła działalność Agencji Nieruchomości Rolnej, której podstawo-

wym zadaniem było zagospodarowanie gruntów pochodzących z Zasobu Skarbu Państwa. Tworzyły je głównie nieruchomości powstałe na bazie likwidowanych na początku lat dziewięćdziesiątych państwowych gospodarstw rolnych, co wiązało się z ich nierównomiernym zlokalizowaniem w poszczególnych regionach kraju. W efekcie działalność Agencji w obrocie ziemią rolniczą zaznaczyła się przede wszystkim na terenach północnych i zachodnich.

W kolejnych okresach były preferowane zróżnicowane formy zagospodarowywania ziem z Zasobu. Początkowo dominowały relatywnie tanie dzierżawy, gdy w kolejnych okresach coraz większe znaczenie nabierała sprzedaż, która po 2010 roku stała się dominującym sposobem rozdysponowania tych gruntów. Obecnie większość ziemi z Zasobu Skarbu Państwa jest już trwale rozdysponowana i jej podaż nie oddziałuje tak silnie na rynek ziemi jak miało to miejsce w latach wcześniejszych.

Wśród czynników, które w ostatnim dziesięcioleciu miały istotny wpływ na ograniczenia podaży na rynku ziemi rolniczej, należy również uwzględnić nasilenie konwersji gruntów na cele nierolnicze. Wiązały się one zarówno z rozwojem infrastruktury w obrębie obszarów wiejskich, budową szlaków komunikacyjnych, jak i z nasileniem procesów urbanizacyjnych w wiejskich miejscowościach zlokalizowanych w obrębie oddziaływania wielkich aglomeracji. Z danych spisów GUS wynikało, że między 2002 a 2010 rokiem powierzchnia użytków rolnych uległa zmniejszeniu o ponad 8%. Według następnych badań przeprowadzonych w 2013 roku na reprezentacyjnej próbie gospodarstw rolnych ten odsetek od 2002 roku wzrósł już do 13,6%.

W 2015 roku, oprócz wszystkich opisanych wyżej czynników, na sytuację na rynku ziemi rolniczej, w zdecydowanie większym stopniu niż w latach wcześniejszych, oddziaływały uwarunkowania prawne. Uwzględniając, że w 2016

roku upływał termin, w którym przepisy dotyczące obrotu gruntami rolnymi w Polsce miały być zrównane dla wszystkich obywateli z państw należących do Unii Europejskiej, już w 2015 roku podjęto prace legislacyjne nad zmianą ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Z założenia miała ona nie tylko rozszerzyć kompetencje kontrolne Agencji Nieruchomości Rolnych nad całym obrotem ziemią rolniczą, ale przede wszystkim ściśle określić wymagania stawiane nabywcom takich gruntów. Chociaż nowe zasady miały wejść w życie dopiero w 2016 roku, zapowiedzi wskazujące na dalsze sformalizowanie procesu zakupu nieruchomości rolnych oraz coraz bardziej restrykcyjne kryteria w odniesieniu do potencjalnych kontrahentów, przyspieszały starania o realizację takich zamierzeń w okresie poprzedzającym planowane zmiany. Dodatkowym czynnikiem potęgującym przekonanie o zwiększeniu trudności przy transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych było krążące w powszechnej opinii przekonanie o nieuchronnym wzroście cen nieruchomości, w sytuacji powszechnego udostępnienia ich zakupu obywatelom innych państwa UE.

Dążenia do sfinalizowania nabycia ziemi według obowiązujących w 2015 roku zasad, uwidoczniły się między innymi podczas procedur przetargowych dotyczących zakupu ziemi od ANR. Zmniejszające się rezerwy gruntów z Zasobu przeznaczonych na sprzedaż oraz forma rozdysponowania przy dużej presji popytowej nie zawsze sprzyjały racjonalnym postawom rynkowym i w efekcie nie gwarantowały właściwej realizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W efekcie w 2016 roku na pięć lat wstrzymana została sprzedaż ziemi z Zasobu, a jej zagospodarowanie w tym okresie ograniczono do dzierżaw.

Wpływ wszystkich wymienionych czynników znalazł odzwierciedlenie w procesach zachodzących na rynku ziemi rolniczej w 2015 roku, przy czym najbardziej widocznym efektem ich oddziaływania było ożywienie w rynkowym obrocie ziemią.

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 na jego rzecz i w jego imieniu. Funkcjonuje na postawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Agencja działa na zasadzie samofinansowania, pokrywając koszty swojego działania z wpływów z dysponowania powierzonym majątkiem. Uzyskiwane nadwyżki finansowe wpłacane są do budżetu państwa i na Fundusz Rekompensacyjny.

Agencji nie przysługuje prawo własności w odniesieniu do powierzonego jej mienia jego właścicielem pozostaje Skarb Państwa. Należy jednak zastrzec, iż Agencji przysługują wszelkie uprawnienia, które wymienia art. 140 Kodeksu cywilnego. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z tego tytułu. Działania Agencji jako powiernika, stanowią w pewnym sensie ustawową konkretyzację zadań naczelnego organu administracji, jakim jest Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – organ nadzorczy tej instytucji. Tym samym należy określić Agencję jako szczególną państwową osobę prawną, która wykonuje zadania statutowe oraz zadania administracji publicznej, w tym zlecone funkcje administracji publicznej. Agencja, wykonując nałożone na nią przez ustawodawcę zadania, postępuje się więc nie tylko mechanizmami cywilnoprawnymi, ale również

administracyjno-prawnymi, w szczególności po ostatniej nowelizacji z 2016 r. ustaw dotyczących ANR.

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w swym pierwotnym kształcie weszła w życie z dniem 1 stycznia 1992 r. Jej uchwalenie miało ścisły związek z transformacją ustrojową, której jednym z podstawowych założeń było odejście od gospodarki centralnie sterowanej, opartej na własności państwowej, na rzecz gospodarki wolnorynkowej, opartej na własności prywatnej. 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 tej ustawy. Związane były one również z przeobrażeniami w zakresie stosunków gospodarczych, ekonomicznych i politycznych, jakie następowały od początku lat dziewięćdziesiątych XX w. do chwili obecnej.

Przekazane Agencji mienie tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W skład Zasobu wszedł majątek likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej² (ppgr) wraz z zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, np. z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Zasadniczą część gruntów, bo ponad 80% (3 762,1 tys. ha) pochodziła z byłych ppgr. Łącznie do Zasobu przejęto 4 739 tys. ha.

ANR odegrała istotną rolę w procesie obrotu ziemią rolną. Instytucja ta obok sprzedaży nieruchomości rolnych gospodarstwom prywatnym wpłynęła na rynek dzierżaw rolniczych. Zdynamiczowanie

sprzedaży nieruchomości rolnych będących dotychczas własnością Skarbu Państwa, w zasadniczy sposób zwiększyło udział sektora prywatnego w strukturze władania ziemią rolną. Od 2003 roku na mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ANR stała się również uczestnikiem prywatnego rynku ziemi rolniczej. Przepisy te umożliwiły ANR w określonych stanach prawnych, nabywać prywatne nieruchomości rolne od ich właścicieli, w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych.

Taka działalność ANR jest zgodna z podstawowymi celami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tj.:

- 1) kreowanie poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych,
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Ustawodawca ściśle określił definicję gospodarstwa rolnego, musi ono być:

- 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz
- 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

Za rolnika indywidualnego, o którym mowa w definicji gospodarstwa rodzinnego, uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. Osoba ta musi posiadać kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkiwać w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa i w tym czasie musi osobiście prowadzić to gospodarstwo.

¹ Do momentu wejścia w życie ustawy z 19 października 1991 r. o kształtowaniu ustroju rolnego działała pod nazwą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

² Państwowe Gospodarstwa Rolne zostały utworzone 1 stycznia 1949 z Państwowych Nieruchomości Ziemskich, Państwowych Zakładów Hodowli Koni i Państwowych Zakładów Hodowli Roślin, a w 1976 r. zostały nazwane Państwowymi Przedsiębiorstwami Gospodarki Rolnej. Najwięcej pegeerów było zlokalizowanych na terenach północnych i zachodnich.

Nabywanie gruntów odbywało się na podstawie prawa pierwokupu (przy umowach sprzedaży) lub prawa do nabycia – potocznie zwanego prawem „wykupu” (np. przy umowach darowizny, aportu). Według obowiązującego w 2015 roku ustawodawstwa uprawnienia Agencji w zakresie nabywania nieruchomości rolnych na rynku prywatnym dotyczyły nieruchomości rolnych o obszarze 5 ha i większych (przed 2010 rokiem bez względu na obszar). Ta zasada przestała obowiązywać z dniem 30.04.2016 roku.

Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

ANR posiada w Zasobie kilkadziesiąt tys. ha gruntów, które mogą służyć realizacji różnorodnych celów inwestycyjnych. Większość działań marketingowo-reklamowych, prowadzonych od kilku lat przez ANR (wydanie katalogów nieruchomości inwestycyjnych, płyt CD z ofertami, udział w branżowych targach i konferencjach, publikacje informacji o aktualnych przetargach takich nieruchomości) koncentrowała się na dostarczeniu do świadomości potencjalnego inwestora, że ANR posiada również w swojej ofercie atrakcyjne grunty inwestycyjne i w miarę szybko może je sprzedać.

Ze względu na to, że instytucja ta posiada największy i najbardziej zróżnicowany zasób nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, jest w stanie zaoferować konkretną nieruchomość, wskazaną przez dużego inwestora krajowego, czy zagranicznego i przygotować ją do sprzedaży w celu realizacji konkretnych inwestycji. Wymaga to jednak bardzo ścisłej współpracy i zaangażowania wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego, jednostek samorządu lokalnego oraz instytucji administracji państwowej. Niemal każda nieruchomość ANR wskazana przez dużego inwestora może być dla niego dostosowana.

Agencja dysponuje również Zasobem poprzez uprawnienie 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 2015 r.

ANR przekazała jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie 57 tys. ha gruntów (w 2015 r. 940 ha) pod inwestycje infrastrukturalne np.: drogi, mosty, zaopatrzenie w wodę, ochronę zdrowia i urządzenia użyteczności publicznej. Nieodpłatne zaopatrzenie samorządów w grunty Skarbu Państwa niewątpliwie jest bardzo dużą pomocą ze strony ANR dla społeczności lokalnych i budżetów samorządów, które nie muszą wydawać własnych środków na zakup gruntów pod inwestycje. Nieodpłatne przekazanie przez ANR nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego jest możliwe pod warunkiem, że nieruchomości te przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu ustawowo określonych zadań własnych. Inne trwałe rozdysponowanie to przekazywanie gruntów skarbowych gorszych klas Lasom Państwowym. Od początku procesu prywatyzacji na rzecz Lasów przekazano ponad 153,9 tys. ha, w tym 225 ha w 2015 r. Kościelnym osobom prawnym przekazano w tym okresie 88,8 tys. ha (1 tys. ha w 2015 r.), a innym uprawnionym podmiotom (np. parkom narodowym, państwowym szkołom wyższym, jednostkom badawczo rozwojowym) 61,2 tys. ha (1,5 tys. ha w 2015 r.). Łącznie do 31.12.2015 r. ANR nieodpłatnie przekazała ww. podmiotom 360,9 tys. ha. Ponadto część gruntów pod wodami przeszła z mocy prawa wodnego do RZGW i marszałków województw – 226,4 tys. ha.

W dniu 5 sierpnia 2015 r. Sejm znowelizował ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, która przewidywała m.in. istotne ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi na rynku międzysąsiedzkim, jeżeli wskutek przeniesienia własności miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego. Ustawa wprowadzała także obowiązek rejestracji prywatnych dzierżaw w ANR oraz instytucję pierwokupu sąsiedzkiego.

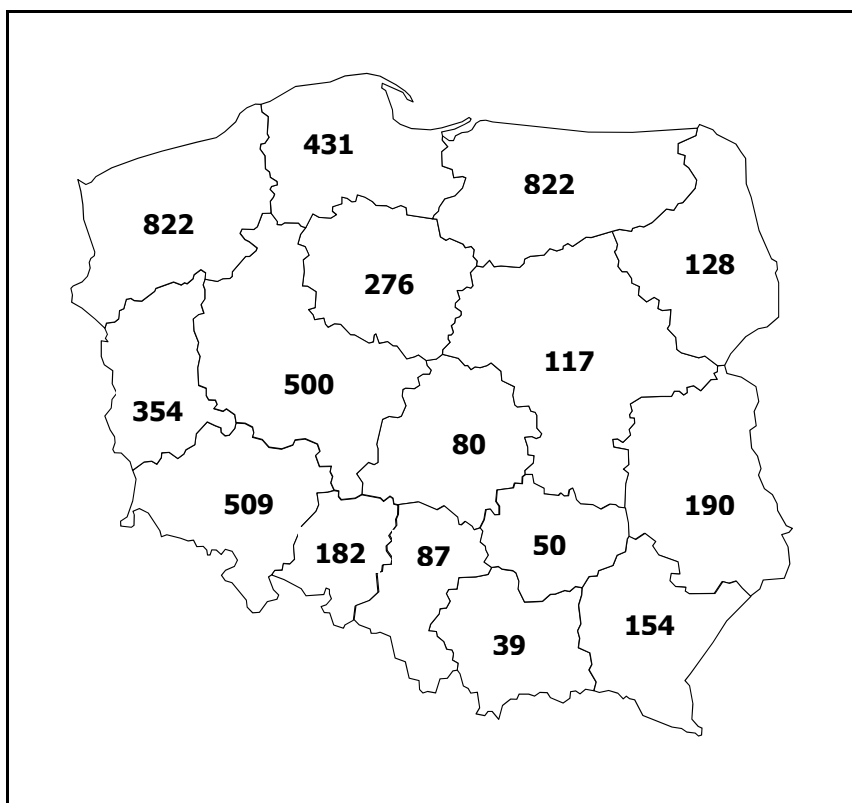
W odniesieniu do zasad gospodarowania Zasobem, ustawa wprowadzała m.in. zasadę, że pierwszy przetarg na

sprzedaż lub dzierżawę nierozdysponowanych gruntów rolnych musi być ograniczony. Umożliwiono Agencji organizację ograniczonych przetargów w formie ofert pisemnych na sprzedaż i dzierżawę, w których cena (czynsz dzierżawny) nie stanowi kryterium wyboru, a najkorzystniejszą ofertę wybiera się na podstawie przyjętej preferowanej powierzchni własności użytków rolnych w gospodarstwie rolnym, odległości gospodarstwa rolnego oferenta od zbywanej nieruchomości Zasobu, powierzchni nieruchomości rolnych nabytych lub wdzierżawionych przez oferenta z Zasobu, intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Określono katalog podmiotów, które nie mogą brać udziału we wszelkich przetargach organizowanych przez ANR (dłużnicy wobec m.in. Skarbu Państwa, ANR i samorządów, bezumowni użytkownicy gruntów Zasobu), jak i w przetargach ograniczonych (m.in. nabywcy gruntów Zasobu nieruchomości o powierzchni łącznej co najmniej 300 ha użytków rolnych, posiadacze udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych). Ograniczono – na okres 10 lat – możliwość zbycia nieruchomości przejętej od ANR, wykorzystywania jej do działalności nierolniczej oraz obciążania hipotekami – pod rygorem obowiązku zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży.

Ustawa ustanawiała przy dyrektorach oddziałów terenowych Agencji regionalne komisje do spraw kształtowania ustroju rolnego, w której uczestniczyć mieli poza pracownikami ANR przedstawiciele gmin, powiatów, izb rolniczych, oraz społeczno-zawodowych organizacji rolników. Do kompetencji komisji należało m.in.: wybór sposobu zagospodarowania nieruchomości Zasobu oraz rodzaju przetargów na sprzedaż i dzierżawę, określanie kryteriów na ograniczone przetargi ofert pisemnych oraz opiniowanie zasadności wykonywania umownego prawa odkupu nieruchomości. Jednocześnie ustawa zniósła także prawo pierwszeństwa w nabyciu gruntów przez byłych właścicieli nieruchomości oraz zmniejszyła limit nieruchomości, które jeden podmiot może nabyć od ANR z 500 do 300 ha użytków rolnych.

Mapka 1.

Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 2015 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Mapka 2.

Grunty Zasobu do rozdysponowania na 31.12.2015 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Ustawa miała w założeniu zabezpieczyć interesy polskich rolników, zwłaszcza gospodarstw rodzinnych, w obliczu zbliżającego się upływu 12-letniego okresu przejściowego, w którym obywatele i przedsiębiorcy wywodzący się z Europejskiego Obszaru Gospodarczego zobowiązani byli uzyskiwać zezwolenia na zakup gruntów rolnych i leśnych (1 maja 2016 r.).

Po wyborach parlamentarnych w 2015 r. nowy rząd negatywnie ocenił ustawę, szczególnie w kontekście możliwości ochrony polskiej ziemi i interesów rolników przed ryzykiem wzmożonego nabywania ziemi przez cudzoziemców. Sejm przesunął datę jej wejścia w życie z 1 stycznia 2016 r. na 30 kwietnia 2016. Podjęto równocześnie prace nad uchwaleniem nowych regulacji dotyczących obrotu gruntami prywatnymi i państwowymi, których efektem była ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. ostatecznie nie weszła w życie.

W Zasobie wg stanu na 31.12.2015 r. pozostawało około 1,4 mln ha, większość z tych gruntów znajdowała się w dzierżawie – ponad 1 mln ha. Do rozdysponowania pozostawało około 249 tys. ha, czyli o około 70 tys. ha mniej niż roku 2014 r. (319 tys. ha). W ewidencji Zasobu znajdowało się około 45 tys. ha tzw. „gruntów obcych” – głównie gruntów pod wodami, które na mocy ustawy Prawo wodne nie wchodzi już w skład Zasobu i są systematycznie przekazywane protokolarnie regionalnym zarządom gospodarki wodnej, marszałkom województw i starostom.

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. Dzierżawa gruntów od ANR, jak i ich nabywanie, była głównym źródłem zwiększania powierzchni użytków rolnych gospodarstw rolnych. Proces transferu ziemi był zróżnicowany terytorialnie, ze względu na położenie nieruchomości Zasobu przejętych przez ANR i dotyczył głównie terenów zachodniej i północnej Polski.

W 1992 r.³ na 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 2015 r. gospodarstwa indywidualne obejmowały 13 241 tys. ha, co stanowiło 90,2% ogólnej powierzchni użytków rolnych w Polsce (14 545 tys. ha). Tym samym udział sektora prywatnego zwiększył się o 18%. Od 2010 r. przeciętna powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie zwiększyła się z 9,8 ha do 10,3 ha w 2015 r.

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

³ Dane GUS z 1992 r. i 2008 r.

ostatecznie zakończył się w połowie lat 90. Grunty rolne nie przekazane do Zasobu do dnia 30.06.2000 r. przeszły z mocy prawa na własność jednostek samorządu terytorialnego.

Obecnie głównym źródłem pozyskiwania gruntów przez ANR jest ich kupno na rynku prywatnym, na podstawie uprawnień z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Od początku działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ANR oświadczyła wolę zakupu 629 nieruchomości o łącznej powierzchni 16,7 tys. ha (w 2015 r. 10 nieruchomości o powierzchni 1 265 ha).

Grunty do rozdysponowania ANR

Większość gruntów do rozdysponowania posiada niską albo bardzo niską przydatność rolniczą, część z nich jest odłogowana. Nieruchomości te położone są na około 500 tys. działek. Znajdują się w dużym rozdrobieniu, leżą w tzw. szachownicy pól – rozdysponowanie tych działek przez ANR jest dość kosztowe i trudne. Racjonalne ich zagospodarowanie wymagałoby zwiększenia tempa procesów wymiany i scaleń oraz regulacji stanów prawnych. Najwięcej gruntów do rozdysponowania ANR posiada na terenach woj. zachodniopomorskiego (53,5 tys. ha), dolnośląskiego (38,5 tys. ha) i lubuskiego (29,4 tys. ha).

Jak wynika z analizy danych dotyczących pozostających do rozdysponowania gruntów, około 68% ich powierzchni, czyli 171,1 tys. ha, kwalifikuje się na cele rolnicze, 9% pod zalesienie (21,8 tys. ha), 4% pod budownictwo (11,1 tys. ha), 6% na inne cele (14,4 tys. ha). W odniesieniu do około 13% całości nie określono docelowego sposobu zagospodarowania.

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

Po okresie względnej stagnacji, która cechowała rynek ziemi rolniczej w latach 2011 – 2014, w 2015 roku nastąpiło na nim widoczne ożywienie. W tym czasie notariaty odnotowały prawie 93 tys. transakcji kupna-sprzedaży ziemi i było ich o 10% więcej niż w roku 2014. Uwzględniając, że już od 2011 roku odnotowywano zastój na rynku nieruchomości rolnych, który spotęgował się w 2014 roku (o 7% mniej transakcji niż rok wcześniej) obserwowane w 2015 roku uaktywnienie potwierdza tezę o okresowej płynności w skali tego zjawiska (diagram 1).

Podkreślić należy, że odnotowany między 2014 a 2015 rokiem, wzrost handlu nieruchomościami rolnymi zaznaczył się wyłącznie w odniesieniu do obrotów na rynku prywatnym (o 12,3%), natomiast w odniesieniu do kontraktów z udziałem osób prawnych liczba takich transakcji uległa nieznacznemu ograniczeniu (o 2,6%). W konsekwencji pogłębieniu uległ proces zmniejszania się roli podmiotów

prawnych w całym obrocie ziemią rolniczą (diagram 2). W głównej mierze był to efekt coraz skromniejszej oferty ze strony Agencji Nieruchomości Rolnej, przede wszystkim ze względu na fakt, że większość ziemi z Zasobu Skarbu Państwa zostało już wcześniej rozdysponowanych.

Ogółem w 2015 roku w przeliczeniu na 1000 gospodarstw rolnych wypadało 67 umów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży ziemi. Na tę wielkość składało się 57 transakcji zawartych między osobami fizycznymi i 10 kontraktów z udziałem osób prawnych. W poprzednim roku analogiczne wskaźniki wynosiły odpowiednio 54, 45 i 9.

Chociaż w ogólnym ujęciu liczba transakcji zawieranych z udziałem osób prawnych straciła na znaczeniu, to w aspekcie regionalnym w dalszym ciągu odgrywa ona istotną rolę w kształtowaniu sytuacji na rynku ziemi. Świadczy o tym terytorialne zróż-

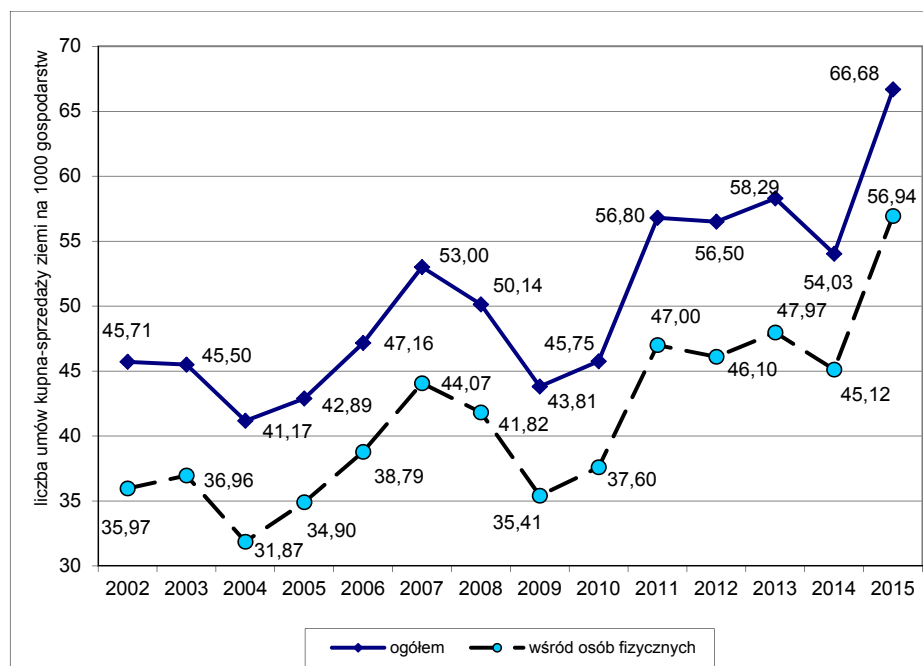
nicowanie w nasileniu obrotu ziemią rolniczą w formie kupna-sprzedaży w poszczególnych częściach kraju (mapki 3 i 4).

Podobnie jak i w latach wcześniejszych, najwięcej takich transakcji odnotowano na obszarach północnych i zachodnich, tj. na terenach województw: zachodniopomorskiego (140 na 1000 położonych tam gospodarstw), lubuskiego (137) i opolskiego (134). W 2015 roku do tej grupy dołączyło województwo warmińsko-mazurskie, gdzie zawarto 105 kontraktów kupna-sprzedaży ziemi na 1000 gospodarstw, gdy rok wcześniej było ich tylko 89.

Jednocześnie między rokiem 2014 a 2015 do 3 województw (poprzednio było ich 5) zmniejszyła się liczba regionów, na terenie których obrót ziemią miał stosunkowo niewielki zasięg. Ogółem poniżej 50 transakcji na 1000 gospodarstw zawarto w województwach śląskim (37), łódzkim (44) i małopolskim (45).

Diagram 1.

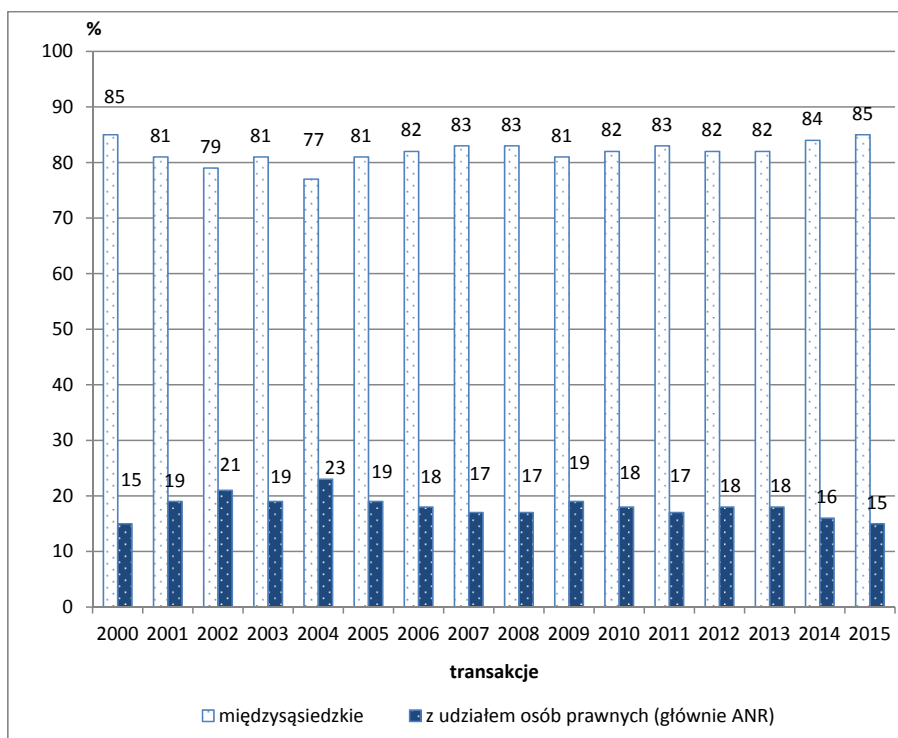
Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2015



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

Diagram 2.

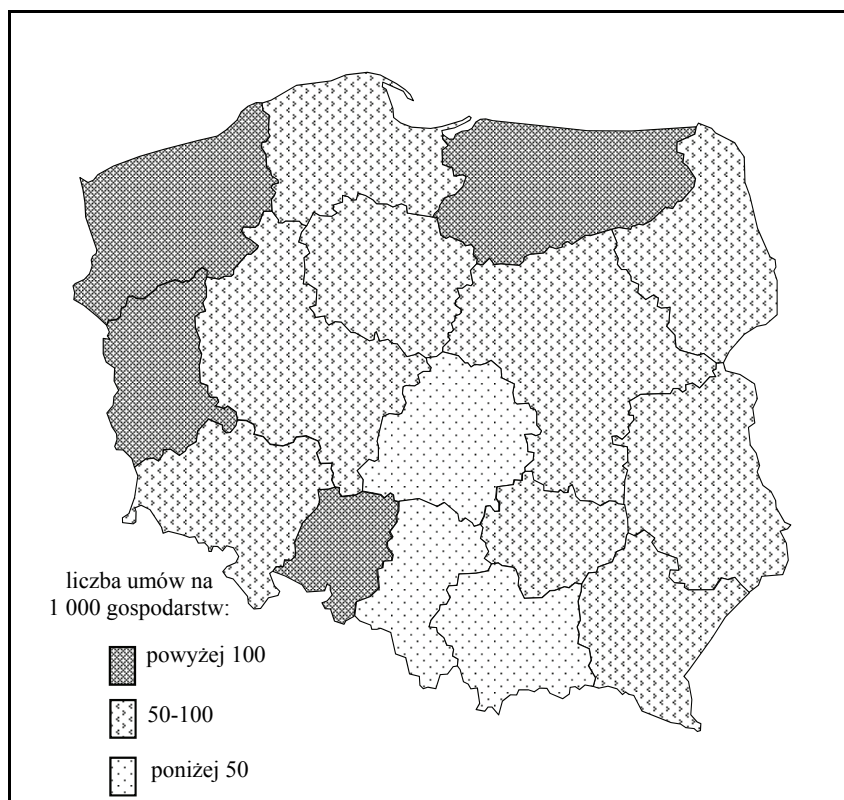
Struktura podmiotów w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według liczby transakcji (w %)



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Mapka 3.

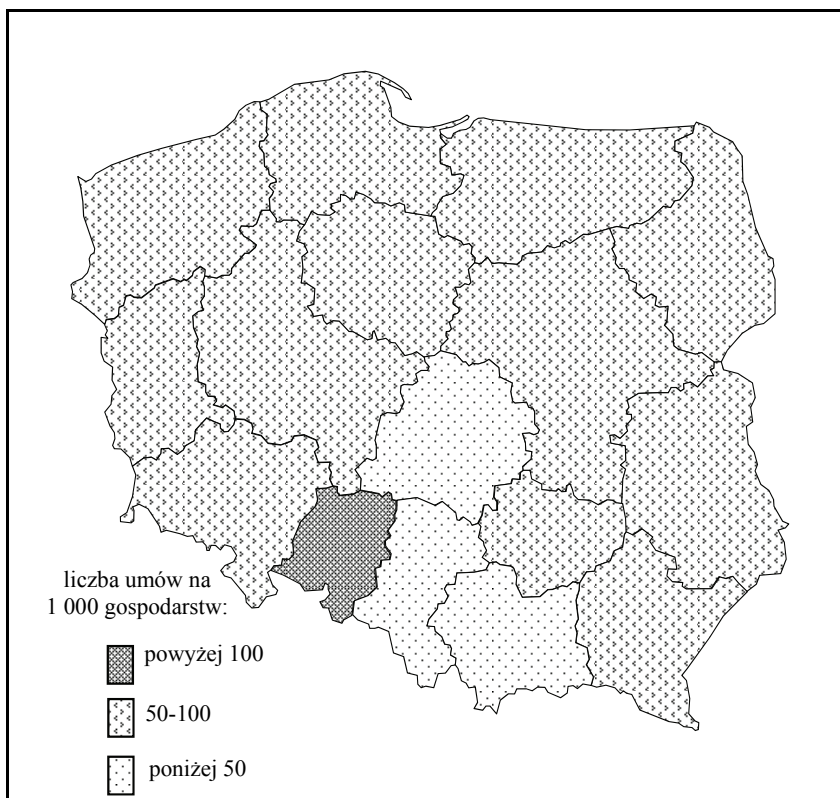
Ogółem transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w 2015 roku



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

Mapka 4.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 2015 roku



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

W 2014 roku w tej grupie mieściły się również województwa: świętokrzyskie i wielkopolskie. W 2015 roku opisywany wskaźnik w obu wymienionych regionach wyniósł około 60 kontraktów na 1000 gospodarstw, co oznacza niewielkąwyżkę w stosunku do roku 2014 (odpowiednio wtedy było to 48 i 40).

Przy interpretacji różnic regionalnych w nasileniu obrotu ziemią rolniczą należy uwzględnić przestrzenne odmienności zarówno w strukturach rolniczych jak i w poziomie zurbanizowania obszarów wiejskich. Ponadto, mimo ograniczeń podażowych, lokalnie w dalszym ciągu istotną rolę w 2015 roku spełniała działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Potwierdzają to przestrzenne różnice w wielkości wskaźnika określającego ogólną liczbę transakcji na 1000 gospodarstw tj. z uwzględnieniem osób prawnych (mapka 3), a wielkością tego miernika, gdy skalę obrotu ograniczyć wyłącznie do osób fizycznych (mapka 4). Najsilniej rozbieżności uwidaczniają się w odniesieniu do terenów o relatywnie

wysokim natężeniu obrotów. W tym przypadku jedynie w województwie opolskim liczba transakcji przypadająca na 1000 gospodarstw w dalszym ciągu była wyższa od 100, natomiast pozostałe dwa województwa znalazły się w niższej grupie.

Odnosząc się wyłącznie do rynkowego obrotu ziemią rolniczą między osobami fizycznymi należy zastrzec, że także w ujęciu terytorialnym spektakularnie zaznaczył się wzrost skali tego zjawiska między 2014 a 2015 rokiem. Poprzednio nie było ani jednego województwa, w którym liczba transakcji między prywatnymi kontrahentami przekraczała 100 umów na 1000 gospodarstw, jak już zaznaczono w 2015 roku taka sytuacja występowała w województwie opolskim. W 2014 roku aż w 7 województwach wielkość tego wskaźnika kształtowała się poniżej 50 transakcji na 1000 gospodarstw, gdy w 2015 roku analogiczna sytuacja dotyczyła tylko 3 województw.

Tendencje zaobserwowane na rynku ziemi rolniczej w 2015 roku w zakresie

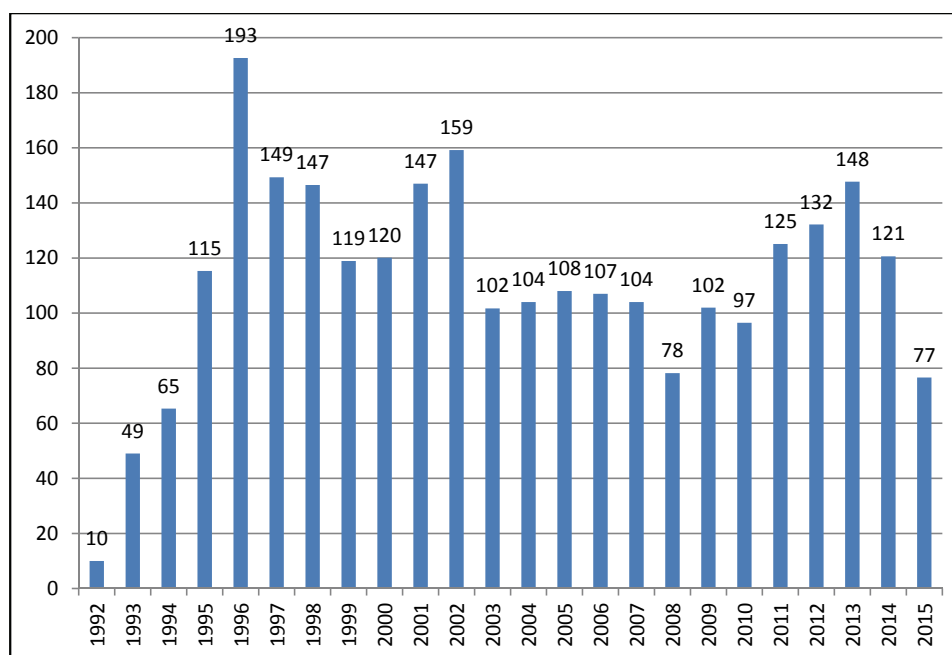
kupna-sprzedaży w pełni potwierdziły tezę, że perspektywa zmian legislacyjnych w handlu gruntami rolnymi z jednej strony uaktywniła dążenia do finalizowania realizacji takich transakcji, a także sprzyjała inwestowaniu w grunty rolne.

Sprzedaż ziemi rolniczej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 r. do końca 2015 r. 2 685,7 tys. ha gruntów, tj. 56,7% powierzchni przejętej do Zasobu. Z wyłączeniem pierwszych lat prywatyzacji, areal sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród potencjalnych zainteresowanych rolników jak i przedsiębiorców. Przejęte nieruchomości nie były przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji

Diagram 3.

Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2015 (w tys. ha)



Źródło: Dane AWRS i ANR

(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 mimo 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 odnotowano 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. takie zwolnie-

nie ograniczone zostało do nabywania nieruchomości o obszarze do 100 ha.

Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży gruntów Zasobu w 2003 roku spowodowany był przede wszystkim problemem tzw. „roszczeń zabużańskich”. W grudniu 2002 r. 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. Osoby z uprawnieniami zabużańskimi, mogą uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję na sprzedaż nieruchomości. Przysługuje im prawo do rekompensaty w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa do 20% wartości

nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Zabużanie nie wykazują jednak dużego zainteresowania ziemią rolną, większość z nich zainteresowana jest wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego zasilanego głównie z wpłat ANR. Do 31.12.2015 r. nabyli oni od ANR zaledwie 5,5 tys. ha za około 80,3 mln zł, z czego „uprawnieniami” zapłacono około 93%, czyli ponad 74,7 mln zł.

W 2015 r. sprzedano 76,7 tys. ha, w tym bez przetargu 43,1 tys. ha (w tym dzierżawcom 35,4 tys. ha), a w przetargach 33,6 tys. ha. Wyraźnie niższy wolumen sprzedaży, niż w latach ubiegłych, związany był przede wszystkim ze wstrzymaniem procesów sprzedaży przez Agencję w drugiej połowie listopada 2015 r. na polecenie Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Należy również podkreślić, iż o wielkości sprzedaży przez Agencję decyduje w dużej mierze sytuacja ekonomiczna nabywców.

Istotne znaczenie mają również warunki zakupu. Przy nabywaniu gruntów z Zasobu na pierwszym miejscu wymie-

niany jest dostęp do preferencyjnego kredytu, na drugim miejscu rozłożenie płatności na raty.

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

Inne formy sprzedaży to przetargi nieograniczone, w których każdy może brać udział oraz tzw. przetargi ograniczone. Te ostatnie skierowane są przede wszystkim do tych rolników, którzy zamierzają powiększyć gospodarstwa. Od początku obowiązywania tego uprawnienia (tj. od połowy czerwca 1999 r.) rozstrzygnięto przetargi ograniczone na sprzedaż 221,1 tys. ha.

Największą powierzchnię nieruchomości rolnych ANR sprzedała w 2015 r. w woj. zachodniopomorskim, dolnośląskim, wielkopolskim i warmińsko-mazurskim, a najmniejszą w woj. małopolskim, śląskim, świętokrzyskim i mazowieckim.

Rozkład wielkości sprzedanych nieruchomości rolnych w poszczególnych grupach obszarowych był podobny, jak w latach poprzednich. W 2015 r. dominowały sprzedaże areałów z grupy obszarowej od 10 do 99,99 ha, łącznie objęły one najwięcej gruntów (37,9 tys. ha). Drugą grupą pod względem sprzedanej powierzchni były nieruchomości od 1,01 do 9,99 ha, w której ogółem sprzedano ponad 14 tys. ha, w kolejnej grupie (od 100 do 299,99 ha) sprzedano 12,7 tys. ha. Najmniej, bo około 2,1 tys. ha gruntów sprzedano w grupie obszarowej do 1 ha.

Od 3 lat odnotowuje się zmniejszenie liczby umów sprzedaży, w 2015 r. zawarto ponad 11 tys. umów, czyli mniej niż w 2014 r. (12,3 tys.) i 2013 r. (14 tys.). Najwięcej umów (5,2 tys.) zawarto na sprzedaż małych nieruchomości do 1 ha oraz w grupie obszarowej od 1 do 9,99 ha (4,2 tys.). Umów na sprzedaż nieruchomości w przedziale od 10 do 99,99 ha zawarto 1,5 tys., natomiast na nieruchomości o powierzch-

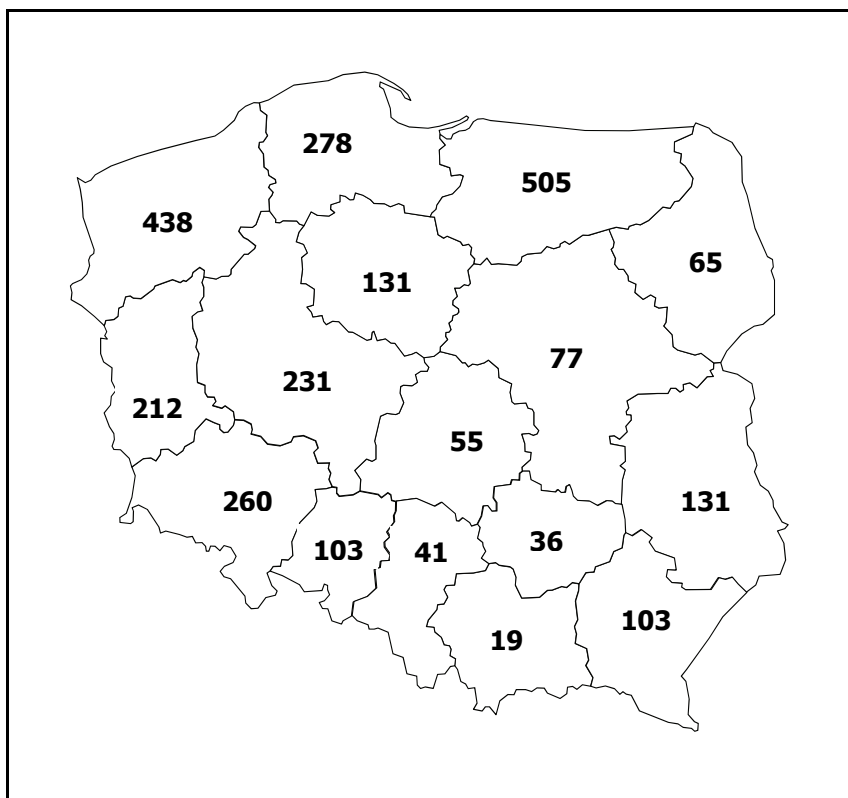
ni od 100 ha do 299,99 ha tylko 79. Transakcji sprzedaży nieruchomości o powierzchni 300 ha i większych było w 2015 r. 22, czyli nieco mniej, niż w latach poprzednich.

Tendencja, iż najwięcej umów sprzedaży ANR zawiera w grupie mniejszych obszarowo nieruchomości, utrzymuje się od kilku lat. Wynika to głównie z przyjętych w ostatnich latach kierunków prywatyzacji, w tym znacznego ograniczenia liczby umów dzierżawy małych obszarowo nieruchomości na rzecz ich kupna, przy jednoczesnym ograniczeniu podaży większych obszarowo gruntów. Umożliwia to dotarcie oferty ANR do większej liczby rolników zamierzających powiększyć swoje gospodarstwa.

Struktura nabywców nieruchomości od ANR od kilku lat praktycznie nie ulega zmianie. W 2015 roku wśród nowych właścicieli nieruchomości Zasobu, podobnie jak w latach poprzednich, dominowały osoby fizyczne. Nabyły one łącznie od

Mapka 5.

Grunty sprzedane z Zasobu od 1992 do 2015 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2015 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	9 907	85	1 452	5 480	1 996	894
Kujawsko-pomorskie	5 748	47	587	3 018	859	1 236
Lubelskie	2 415	332	1 421	561	101	-
Lubuskie	7 010	164	1 555	4 249	1 042	-
Łódzkie	1 395	96	380	266	159	494
Małopolskie	469	65	197	207	-	-
Mazowieckie	1 177	132	356	560	129	-
Opolskie	2 677	56	278	1 034	1 309	-
Podkarpackie	2 616	387	779	689	288	474
Podlaskie	1 618	74	727	534	281	-
Pomorskie	7 702	98	997	4 229	912	1 467
Śląskie	651	44	272	335	-	-
Świętokrzyskie	1 030	167	304	253	-	305
Warmińsko-mazurskie	9 857	189	1 997	5 084	1 538	1 048
Wielkopolskie	9 884	57	943	3 986	3 172	1 727
Zachodniopomorskie	11 421	107	1 810	7 397	877	1 231
RAZEM	75 576	2 100	14 054	37 881	12 665	8 876

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 2015 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	759	165	357	224	11	2
Kujawsko-pomorskie	425	155	125	136	6	3
Lubelskie	1 305	753	521	30	1	-
Lubuskie	1 045	403	478	158	6	-
Łódzkie	398	218	166	12	1	1
Małopolskie	283	184	89	10	-	-
Mazowieckie	473	315	137	20	1	-
Opolskie	286	143	94	42	7	-
Podkarpackie	1 379	1 018	334	24	2	1
Podlaskie	396	167	200	28	1	-
Pomorskie	718	250	278	179	7	4
Śląskie	235	133	87	15	-	-
Świętokrzyskie	581	434	136	10	-	1
Warmińsko-mazurskie	1 189	455	531	189	11	3
Wielkopolskie	534	126	225	160	19	4
Zachodniopomorskie	1 064	277	470	308	6	3
RAZEM	11 070	5 196	4 228	1 545	79	22

Źródło: Dane ANR

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

początku działania Agencji 2 092,1 tys. ha (81%). Osoby prawne nabyły w tym okresie 496,3 tys. ha (19%). W 2015 r. osoby fizyczne nabyły 61,9 tys. ha, czyli ponad 4,5 krotnie więcej, niż osoby prawne (13,7 tys. ha). Największy areal gruntów (692,4 tys. ha) ANR sprzedała od początku działalności w grupie 100

do 499,99 ha oraz w grupie od 20 do 49,99 ha (689,9 tys. ha).

Od początku działalności ANR tj. w latach 1992 r. do 31.12.2015 r. ANR zawarła 303 tys. umów sprzedaży, co daje średniorocznie ponad 13 tys. transakcji sprzedaży.

Głównymi nabywcami nieruchomości ANR były osoby fizyczne, z którymi od 1992 r. do końca 2015 r. podpisano 293,9 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi – około 9,2 tys. umów (3%). Rozkład danych w 2015 r. przedstawiał się analogicznie, jak w poprzednim roku, głównymi kontrahentami ANR były osoby

fizyczne, które podpisały ponad 10,7 tys. umów, a osoby prawne zawarły 359 umów sprzedaży.

ANR od początku działalności najwięcej umów sprzedaży zawarła na niewielkie obszarowo nieruchomości. Udział umów w grupie do 1 ha w ogólnej liczbie transakcji sprzedaży wynosił około 45%, (135,7 tys. zawartych kontraktów).

Licząc narastająco od początku działania ANR, średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę zmniejszyła się w 2015 r. do 6,8 ha. W 2014 r. wynosiła 9,7 ha, a w 2013 r. było to 8,6 ha. Z analizy danych wynika, że osoby prawne z reguły nabywały większe obszarowo nieruchomości, gdyż średnia powierzchnia nabywanej nieruchomości w całym okresie analizy latach 1992-2015

dla tej grupy wynosiła około 54,2 ha na 1 umowę, gdy w odniesieniu do osób fizycznych było to 7,1 ha na 1 umowę.

W 2015 r. nie zanotowano szczególnego zainteresowania podmiotów zagranicznych nabywaniem gruntów państwowych. ANR sprzedała cudzoziemcom 38 ha, a od początku działania około 2 tys. ha (0,1% sprzedanych gruntów).

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu według podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2015			W tym w 2015		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	57 761	56 896	865	2 100	2 058	42
1,01 - 1,99	68 326	67 149	1 177	2 346	2 308	38
2,00 - 4,99	145 770	142 116	3 654	5 050	4 953	97
5,00 - 9,99	180 744	174 510	6 234	6 658	6 466	192
10,00 - 19,99	287 876	273 520	14 356	11 751	11 156	595
20,00 - 49,99	689 943	620 624	69 319	18 963	16 965	1 998
50,00 - 99,99	217 533	185 751	31 782	7 167	5 588	1 579
100,00 - 499,99	692 399	465 507	226 892	20 497	11 896	8 601
100,00 - 299,99	.	.	.	12 665	7 434	5 231
300,00 - 499,99	.	.	.	7 832	4 462	3 370
500,00 - 999,99	187 484	89 437	98 047	1 044	513	531
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
RAZEM	2 588 475	2 092 132	496 343	75 576	61 903	13 673
w tym do 99,99	1 647 953	1 520 566	127 387	54 036	49 494	4 541
100,00 i więcej	940 521	571 566	368 956	21 540	12 408	9 132

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 31.12.2015			W tym w 2015		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	135 723	133 745	1 978	5 196	5 085	111
1,01 - 1,99	48 073	47 253	820	1 668	1 641	27
2,00 - 4,99	45 958	44 846	1 112	1 627	1 597	30
5,00 - 9,99	25 474	24 598	876	933	906	27
10,00 - 19,99	20 322	19 342	980	822	781	41
20,00 - 49,99	21 100	19 165	1 935	626	566	60
50,00 - 99,99	3 070	2 639	431	97	76	21
100,00 - 499,99	2 963	2 115	848	99	58	41
100,00 - 299,99	.	.	.	79	47	32
300,00 - 499,99	.	.	.	20	11	9
500,00 - 999,99	295	143	152	2	1	1
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
RAZEM	303 015	293 858	9 157	11 070	10 711	359
w tym do 99,99	299 720	291 588	8 132	10 969	10 652	317
100,00 i więcej	3 295	2 270	1 025	101	59	42

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

Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią

Na zasięg i charakter obrotu gruntami rolnymi, obok transakcji rynkowych, istotny wpływ mają zmiany własności dokonywane w formie aktów nierynkowych. W większości są to umowy o przejęciu nieruchomości gruntowej w ramach rodziny i obejmują darowizny, spadki oraz zapisy o dożywocie. Z dotychczasowych analiz dotyczących przemian w strukturze agrarnej wynika, że, w odróżnieniu od obrotu o charakterze rynkowym, przenoszenie własności na zasadach nierynkowych sprzyja stagnacji i opóźnia procesy koncentracji w rolnictwie. Tę tezę potwierdzają dane statystyczne, na podstawie których można wnioskować, że obserwowany od 2005 roku stopniowy spadek udziału obrotu nierynkowego w ogólnej liczbie zarejestrowanych zmian własności gruntów przekładał się na zmniejszenie zbiorowości gospodarstw indywidualnych. Według zapisów notarialnych w ciągu ostatnich 10 lat liczba umów o nierynkowym przejmowaniu własności zmniejszyła się o 12%, a liczba gospodarstw obniżyła się prawie o jedną piątą.

W 2015 roku notariaty odnotowały prawie 70 tys. umów obejmujących nierynkowe przejęcia nieruchomości rolnych, co w stosunku do poprzedniego roku stanowiło wzrost o 13,6%. W efekcie udział tej formy obrotu własnością gruntową w całym zbiorze obejmującym zmiany właściciela ziemi uległ zwiększeniu z 42% w 2014 roku do 43% w 2015 roku.

W 2015 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najczęściej nierynkowe przejmowanie ziemi odbywało się w formie darowizny. W stosunku do 2014 roku liczba takich umów wzrosła o 15% i stanowiła 77% wszystkich odnotowanych w tym czasie nierynkowych przejęć gruntów rolnych (w 2014 roku analogiczny wskaźnik wynosił 76%). Na tym tle pozostałe rodzaje nierynkowego przekazywania ziemi stanowiły stosunkowo niewielką część opisywanej zbiorowości, ale i w ich przypadku odnotowano bezwzględny wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Kolejne, pod względem wielkości, były spadki i działy rodzinne, których w 2015 roku było o 7,1% więcej niż w 2014 roku. Niemniej w całym opisywanym zbiorze ich udział nieznacznie

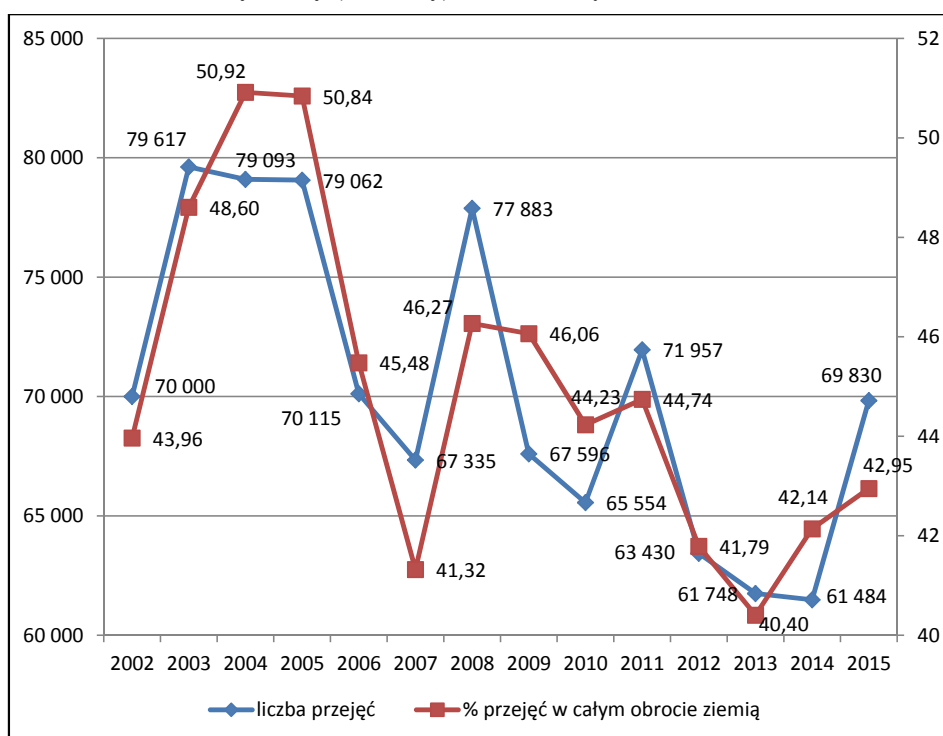
zmałał i stanowił 11,7%, (w 2014 roku ta forma przejmowania ziemi obejmowała 12,4% całego nierynkowego obrotu). Trzeba przy tym uwzględnić, że zmiana własności gruntów w drodze spadków i działów rodzinnych zazwyczaj oddziałuje niekorzystnie na racjonalizację struktur agrarnych, ponieważ spowalnia procesy koncentracji w rolnictwie.

Relatywnie najmniejszą część rodzinnego obrotu ziemią stanowiły umowy o dożywocie, jednak trzeba odnotować że ich liczba między 2014, a 2015 rokiem wzrosła aż o 33%. Ich udział wśród ogółu zarejestrowanych w 2015 roku umów dotyczących nierynkowego przeniesienia własności wyniósł 4,2% i było to więcej niż w roku 2014, kiedy analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 3,6%.

Zaznaczyć trzeba, że odnotowane, między 2014 a 2015 rokiem, różnice w częstości występowania wyróżnionych form przejmowania gruntów nie zmieniły ich rangi w całym nierynkowym obrocie ziemią. Należy jednak podkreślić wzrastającą popularność umów o doży-

Diagram 4.

Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią w latach 2002-2015



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

wocie. Taka tendencję zauważono już w poprzednio analizowanym okresie, kiedy między 2012, a 2013 rokiem udział zapisów o dożywocie powiększył się z 2,5 do 3,3% ogółu aktów notarialnych dotyczących nierynkowego przekazywania nieruchomości rolnych. Uznając, że dla starszego pokolenia ta forma przekazania majątku produkcyjnego jest bardziej asekuracyjna niż akt darowizny, można przewidywać, że w następnych latach również będzie wykazywała tendencję wzrastającą.

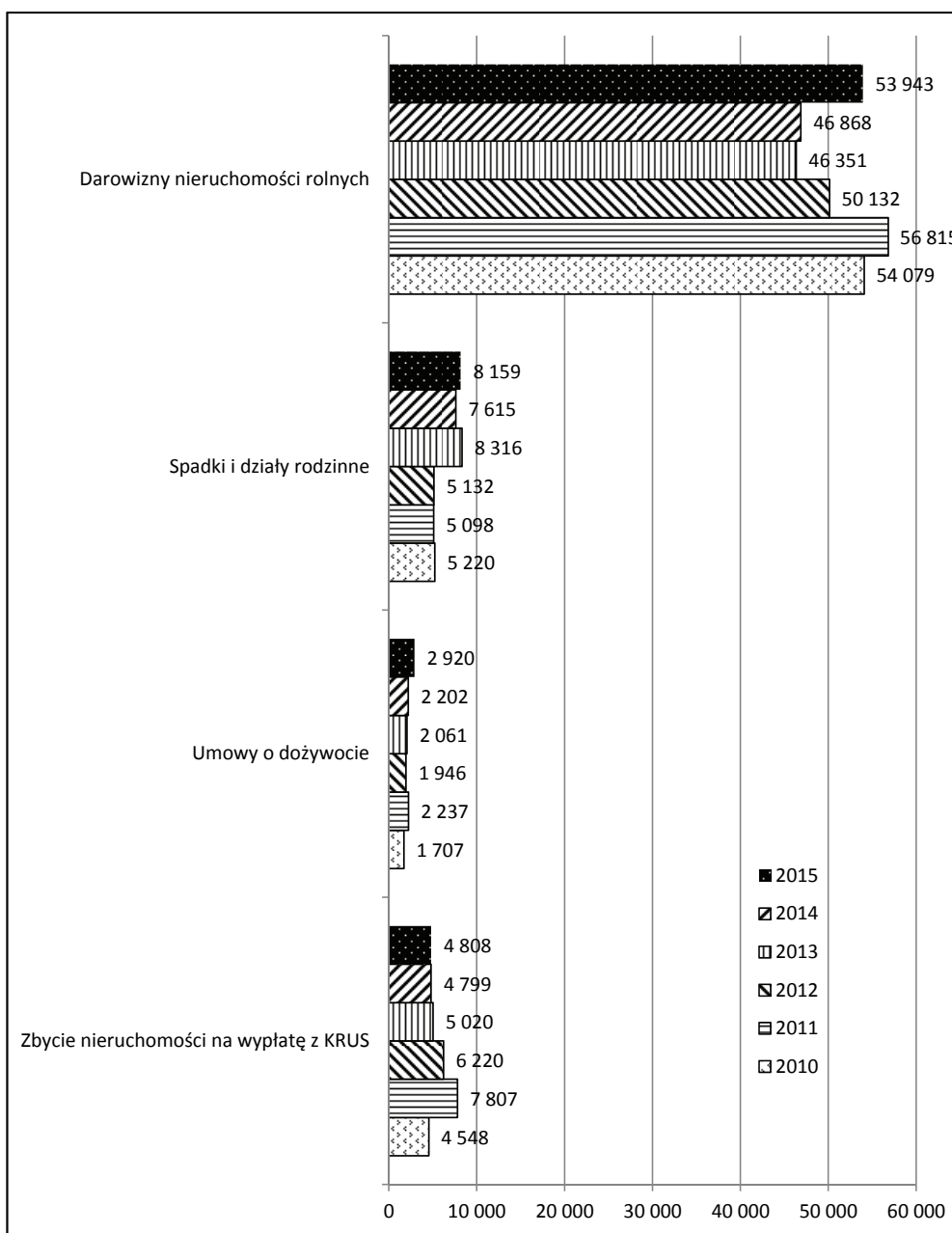
Ogółem w 2015 roku w ramach nierynkowego obrotu ziemią 93% zarejestrowanych notarialnie przekazania nieruchomości rolnych miało charakter rodzinny (rok wcześniej takie sytuacje obejmowały 92%). Pozostałe przejęcia gruntów odbywały się poza układami rodzinnymi i dotyczyły przekazywania własności gruntowych na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia KRUS. Podkreślić należy, że takie decyzje na ogół podejmowane są w szczególnych sytuacjach loso-

wych i wobec wielu pozaprodukcyjnych korzyści związanych z posiadaniem własności obszarowej zdarzają się relatywnie rzadko.

Przy interpretowaniu danych dotyczących skali nierynkowego przejmowania gruntów, należy uwzględnić, że chociaż liczebnie ustępują one transakcjom rynkowym, to niezmiennie większość gospodarstw indywidualnych w Polsce funkcjonuje na bazie schedy rodzinnej.

Diagram 5.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2010-2015



Źródło: Opracowano na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

Obserwowane w 2015 roku ożywienie w obrocie ziemią rolniczą współwystępowało ze znaczącym wzrostem jej ceny. Na rynku prywatnym ziemia podrożała o 19,4% i był to kolejny rok tak dużej podwyżki, ponieważ między 2013, a 2014 rokiem analogiczny wzrost wyniósł aż 22,7%. Wtedy była ona powiązana przede wszystkim z niedoborem podaży o czym świadczyła stagnacja, a nawet niewielki regres w obrocie gruntami rolnymi. Mimo że, sądząc po zdecydowanym wzroście skali transakcji, również podaż gruntów przeznaczonych na sprzedaż w 2015 roku uległa zwiększeniu w stosunku do poprzedniego okresu, w dalszym ciągu nie dorównywała ona popytowi, co przyczyniło się do kolejnej znaczącej zwwyżki cen ziemi.

Ceny ziemi wzrastały we wszystkich regionach kraju, jednak podobnie jak i w latach poprzednich, natężenie tego zjawiska było terytorialnie znacząco róż-

nicowane. Najbardziej, bo aż o jedną czwartą, podrożały nieruchomości rolne położone w województwie warmińsko-mazurskim. Są to tereny, które w przeszłości wyróżniały się relatywnie tanimi gruntami. W 2005 roku cena ziemi była tam o ponad 30% niższa niż średnio w kraju, obecnie ta różnica wynosi niecałe 5%. Dynamiczny wzrost cen ziemi na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego szczególnie silnie zaznaczył się od 2014 roku, wtedy było ona tam tańsza o niespełna 8% niż średnio w kraju, gdy jeszcze w 2013 roku analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 17%. Należy przypuszczać, że wobec wzmożonego popytu na grunty, wykupywano je zwłaszcza na terenach, gdzie były one relatywnie najtańsze. W odniesieniu do województwa warmińsko-mazurskiego dodatkowe motywacje zakupu nieruchomości mogły wiązać się z atrakcyjnością przyrodniczo-krajobrazową tego regionu, co stwarzało szanse na konwersję posiadanej własności na cele nierolnicze. Takie kalkulacje uprawdopodobnia fakt, że zarówno w 2014 jak i 2015 roku na

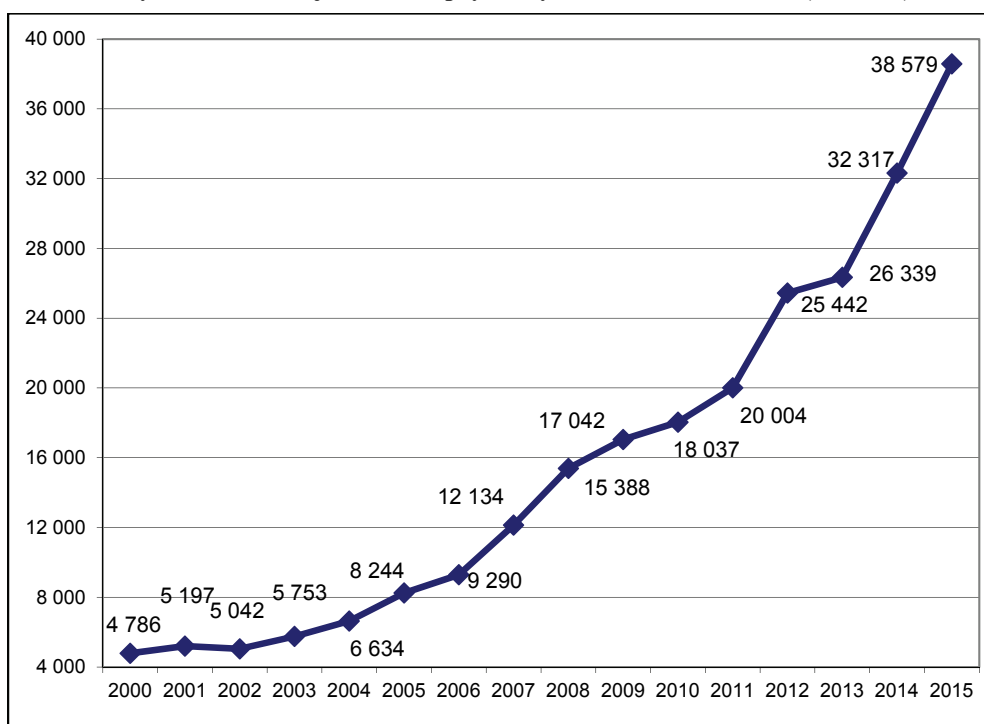
tych terenach tempo wzrostu cen ziemi słabej jakości dorównywało wzrostowi ceny ziemi o najlepszej klasie bonitacji.

W ujęciu przestrzennym, znacząco, bo aż o jedną piątą wzrosły również ceny ziemi w województwach: kujawsko-pomorskim i wielkopolskim. Są to tereny wyróżniające się wysokim poziomem kultury rolnej i dużymi skupiskami wysokotowarowych gospodarstw zdolnych konkurować na krajowych i zagranicznych rynkach rolnych. Generują one wysoki popyt na zakup gruntów, co niezmiennie przekłada się na relatywnie wysoki wzrost ich ceny.

Na przeciwległym biegunie, tzn. z najmniej zmieniającymi się cenami gruntów rolnych między 2014, a 2015 rokiem uplasowały się województwa śląskie i podkarpackie. Oba wymienione regiony kraju charakteryzują się dużymi tradycjami w rozpowszechnieniu pracy poza rolnictwem oraz w migracji zarobkowej mieszkańców wsi. Znaczna część położonych tam gospodarstw pełni głównie

Diagram 6.

Ceny ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w latach 2000-2015 (w zł/1ha)



Źródło: Dane GUS.

funkcję rezydencyjną, a prowadzona produkcja rolnicza przeznaczana jest na własny użytek. Takie ukierunkowanie aktywności ekonomicznej sprzyja stagnacji na rynku ziemi. W 2015 były to dwa z trzech województw, gdzie zawarto relatywnie najmniej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych. Należy przyjąć, że względna równowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi, osiągnięta na stosunkowo niskim poziomie nie przyczynia się do znaczącego wzrostu cen ziemi. W konsekwencji między 2014,

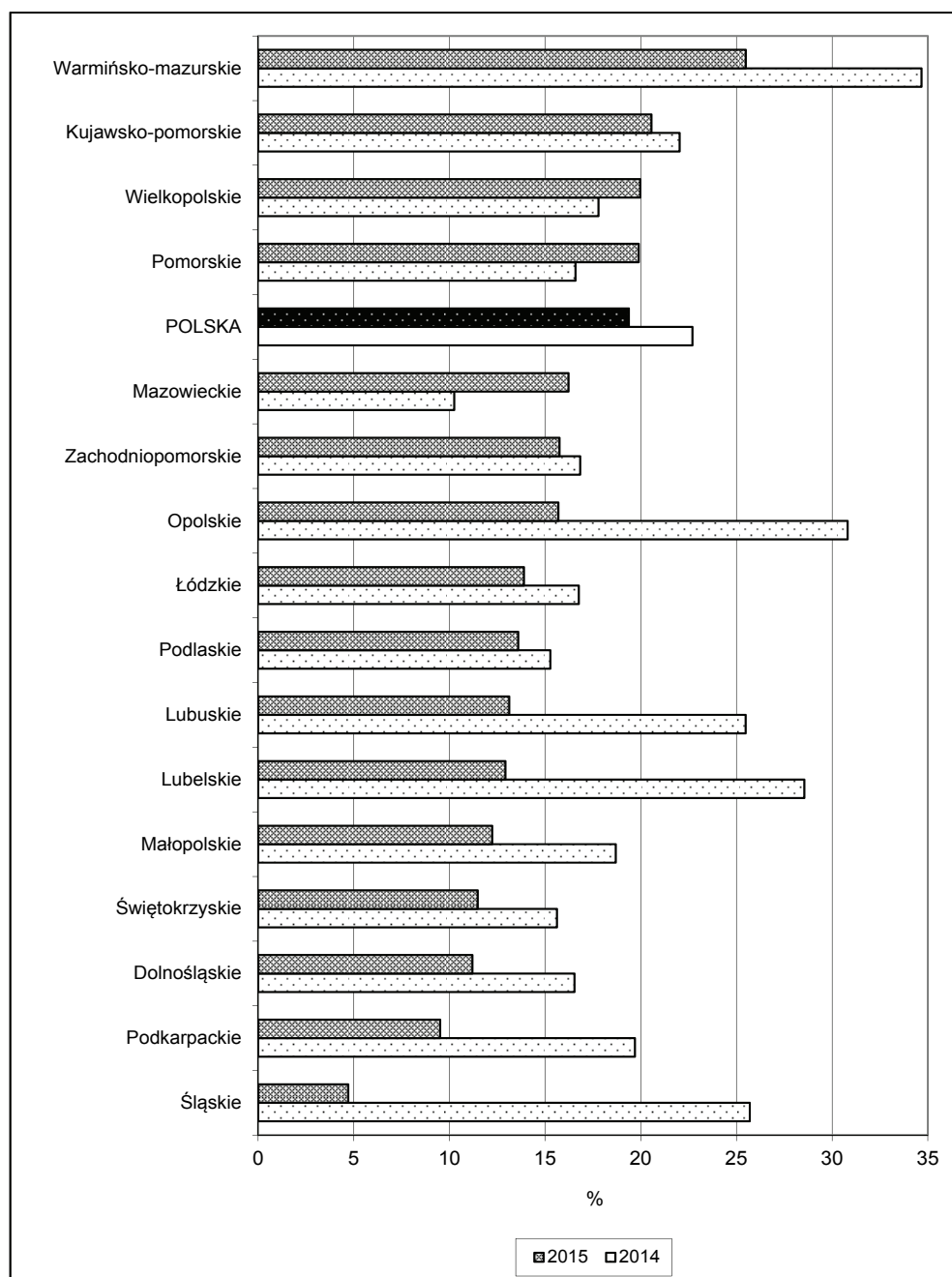
a 2015 rokiem w województwie śląskim ziemia rolnicza podrożała zaledwie o 5%, a w województwie podkarpackim o 9% i były to najniższe wzrosty w porównaniu z pozostałymi częściami kraju.

Niejednakowe nasilenie tempa wzrostu cen ziemi w poszczególnych województwach spowodowało, że w 2015 roku powiększyła się wartość współczynnika zmienności, który określa skalę zróżnicowania badanej zmiennej. O ile w latach 2013 i 2014 oscylował on

na podobnym poziomie około 25%, co świadczyło o tendencji do spłaszczania przestrzennych różnic w rynkowej wartości nieruchomości rolnych, to w 2015 roku wzrósł do 27%. Mimo, że ten przyrost nie jest znaczący i dopiero od wielkości 40% przyjmuje się, że zróżnicowanie jest statystycznie duże, to podkreślić należy, że zmienia to trend obserwowany od 2008 roku, kiedy odmienności przestrzenne w wysokości gruntów rolnych w poszczególnych regionach ulegały stopniowemu zmniejszeniu.

Diagram 7.

**Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2014 i 2015
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 5.

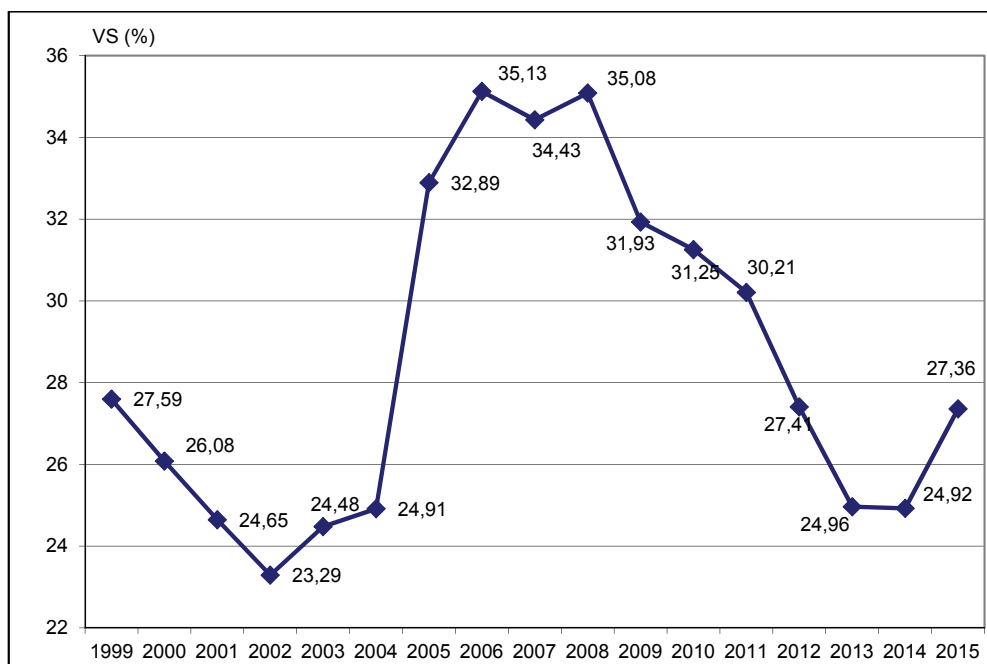
Średnia cena gruntów rolnych w obrocie prywatnym (w zł/ha)

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2015 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2014 r.	2015 r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	32 317	38 579	51 982	39 149	26 957
Dolnośląskie	32 397	36 024	50 570	34 642	27 431
Kujawsko-pomorskie	44 389	53 512	65 867	52 594	36 717
Lubelskie	23 318	26 331	39 685	26 022	17 154
Lubuskie	21 723	24 573	32 324	25 877	21 085
Łódzkie	30 137	34 323	49 306	35 783	24 606
Małopolskie	26 656	29 916	35 792	28 550	23 104
Mazowieckie	31 202	36 262	51 821	37 859	26 240
Opolskie	40 919	47 337	66 365	43 454	28 634
Podkarpackie	19 699	21 573	26 193	21 562	16 478
Podlaskie	30 059	34 145	50 544	36 265	27 082
Pomorskie	32 517	38 984	58 652	39 094	30 070
Śląskie	31 621	33 109	47 553	35 031	21 946
Świętokrzyskie	22 409	24 981	33 607	23 045	16 122
Warmińsko-mazurskie	29 454	36 959	45 459	38 020	31 263
Wielkopolskie	43 389	52 053	67 562	53 831	35 834
Zachodniopomorskie	23 568	27 279	35 706	27 829	22 368

Źródło: Dane GUS

Diagram 8.

Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w latach 1999-2015



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

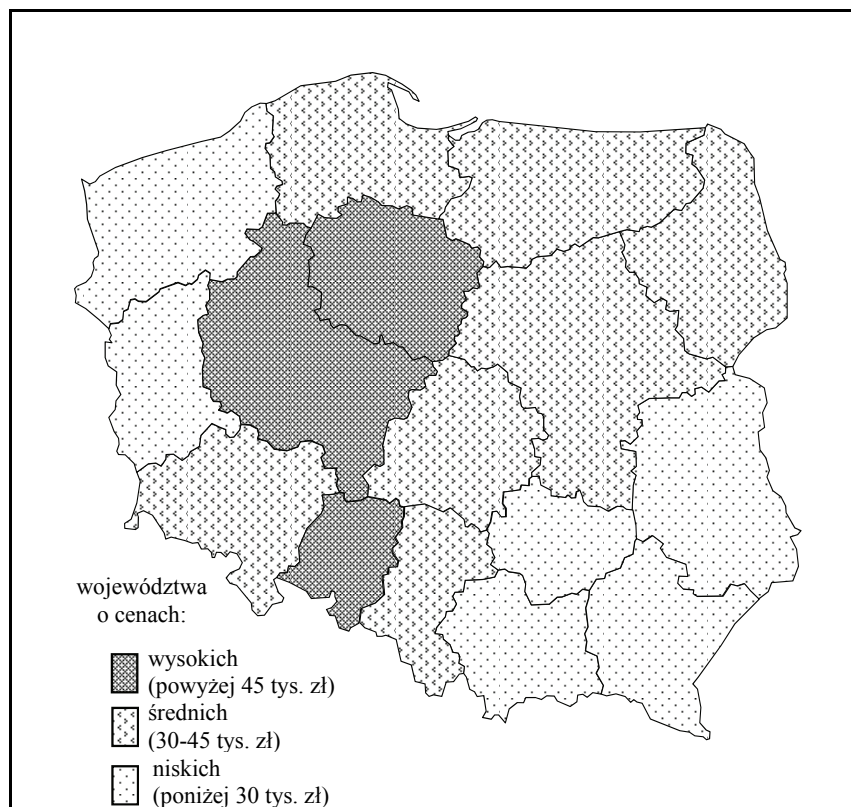
W 2015 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najwyższe ceny ziemi osiągnęto w województwach: kujawsko-pomorskim i wielkopolskim, a więc na terenach, które od lat wyróżniają się pod względem zagęszczenia profesjonalnych gospodarstw rolnych, dobrze wyposażonych w majątek produkcyjny i osiągających relatywnie wysokie dochody. W wymienionych województwach

w 2015 roku ceny ziemi były prawie półtora razy wyższe niż średnio w kraju. Najtaniej nieruchomości rolne można było nabyć w województwie podkarpackim, gdzie ich cena stanowiła niewiele ponad połowę średniej wielkości w skali kraju. W tym przypadku istotne znaczenie ma charakterystyczna dla danego terenu rozdrobniona struktura agrarna oraz szczególne cechy przyrodniczo-

-klimatyczne tego regionu, co powoduje marginalizację dochodów rolniczych w źródłach utrzymania wiejskich rodzin. Podkreślić należy, że między 2014 a 2015 rokiem wzrosła rozpiętość w rynkowej wartości ziemi między terenami, gdzie ceniono je najdrożej, a obszarem, gdzie była najtańsza. Poprzednio te proporcje kształtowały się jak 100 do 225, a następnie było to już 100 do 250.

Mapka 6.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkiem w 2015 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	2015	2015/ 2006*
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	38 579	415,3
Wskaźnik inflacji ¹	102,1	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	100,9	100,0	99,0	98,0
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	14 959	338,9
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	577,3	278,1
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	750,3	311,1
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	8 971,9	343,8
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	10 233	341,4
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	9 229	386,5

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

* Wskaźnik zmian 2006=100

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

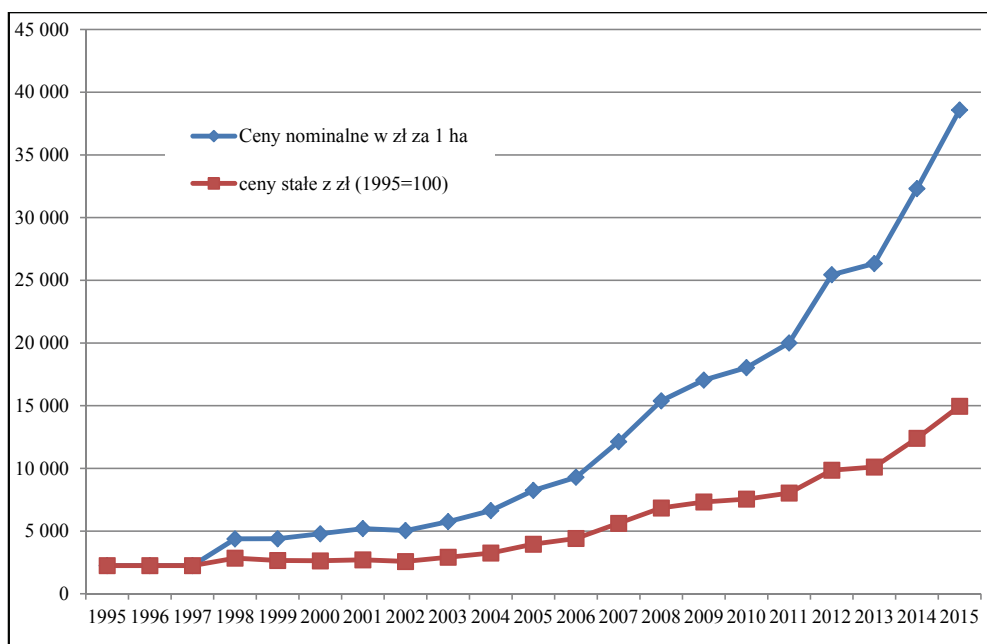
² Średnia cena skupu 1 dt pszenicy w 2015 r. wynosiła 66,83 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2015 r. wynosiła 51,42 zł

⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2015 r. wynosiła 4,30 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2015 r. wynosiła 3,77 zł, wobec 3,23 zł w 2014 r.

⁶ Średnia cena EURO w 2015 r. wynosiła 4,18 zł, wobec 4,03 zł w 2014 r.

Diagram 9.**Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 1995-2015 (w zł/ha)**

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 7.**Relacje cen gruntów różnej jakości w 2015 roku**

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	slabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	38 579	134,7	101,5	69,9
Dolnośląskie	36 024	140,4	96,2	76,1
Kujawsko-pomorskie	53 512	123,1	98,3	68,6
Lubelskie	26 331	150,7	98,8	65,1
Lubuskie	24 573	131,5	105,3	85,8
Łódzkie	34 323	143,7	104,3	71,7
Małopolskie	29 916	119,6	95,4	77,2
Mazowieckie	36 262	142,9	104,4	72,4
Opolskie	47 337	140,2	91,8	60,5
Podkarpackie	21 573	121,4	99,9	76,4
Podlaskie	34 145	148,0	106,2	79,3
Pomorskie	38 984	150,5	100,3	77,1
Śląskie	33 109	143,6	105,8	66,3
Świętokrzyskie	24 981	134,5	92,3	64,5
Warmińsko-mazurskie	36 959	123,0	102,9	84,6
Wielkopolskie	52 053	129,8	103,4	68,8
Zachodniopomorskie	27 279	130,9	102,0	82,0

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Podkreślenia wymaga fakt, że w 2015 roku utrzymywała się, odnotowana już w 2014 r., tendencja wskazująca, że przy rynkowej wycenie ziemi coraz większą rolę odgrywa jej jakość. Świadczył o tym relatywnie wysoki wzrost cen gruntów o wysokiej klasie bonitacji, który w porównywanym latach wyniósł 22%, gdy

ziemia średniej jakości podrożała o niecałe 20%, a słabej o 15%. O ile w latach 2012 i 2013 grunty dobrej jakości były tylko o jedną piątą droższe niż średnia cena ziemi w skali kraju, w 2014 roku ta rozpiętość wzrosła prawie do jednej trzeciej, by w 2015 roku przekroczyć tę wielkość.

Stosunkowo największe rozpiętości w cenach ziemi w zależności od ich klasy bonitacyjnej odnotowano w województwach: lubelskim oraz śląskim i opolskim. Na tych terenach rynkowa wartość dobrych jakościowo gruntów była zdecydowanie wyższa od średniej ceny, natomiast ziemie słabe jakościowo były relatywnie

tanie. Należy przyjąć, że na wymienionych obszarach inwestycje w nieruchomości rolne były przede wszystkim powiązane ze wzmocnieniem majątku produkcyjnego i rozszerzeniem skali produkcji. Odmienna sytuacja wystąpiła na obszarze północno-wschodnim (województwo warmińsko-mazurskie) i ziemiach zachodnich (województwa zachodniopomorskie i lubuskie) różnice w cenach ziemi według ich klasy bonitacyjnej były zdecydowanie najmniejsze. Można przypuszczać, że na wymienionych obszarach silniej niż na innych terenach, uwidoczniły się motywy spekulacyjne przy zakupie nieruchomości gruntowych. W części wymienionych terenów zainteresowanie zakupem ziemi niezależnie od jej walorów jakościowych może być powiązane z planami jej konwersji na cele nierolnicze. Dotyczy to zwłaszcza regionów wyróżniających się pod względem atrakcyjności przyrodniczo-krajoznawczej lub korzystnym położeniem względem głównych szlaków komunikacyjnych (poblize granicy państwa).

Ogólnie należy podkreślić, że na obserwowaną w 2015 roku znaczącą podwyżkę cen gruntów, podobnie jak i na ożywienie w obrocie gruntami rolnymi, w dużym stopniu oddziaływały przewidywania dotyczące zmian przepisów legislacyjnych dotyczących obrotu gruntami. Wobec spodziewanych zmian w kryteriach umożliwiających transakcje kupna-sprzedaży część potencjalnych kontrahentów przyspieszała realizację swoich zamiarów. Drugim czynnikiem było poczucie niepewności odnośnie przyszłych cen gruntów. Od strony popytowej brano pod uwagę dalszą znaczącą wyżkę cen ziemi w związku z pełnym otwarciem tego rynku dla obywateli państw UE. Od strony podażowej obawy mogły być przeciwstawne – stagnację, a nawet obniżenie cen nieruchomości rolnych, wiązano z ograniczeniem popytu na grunty w związku z przewidywaniem utrudnień prawnych w dostępie do jego zakupu.

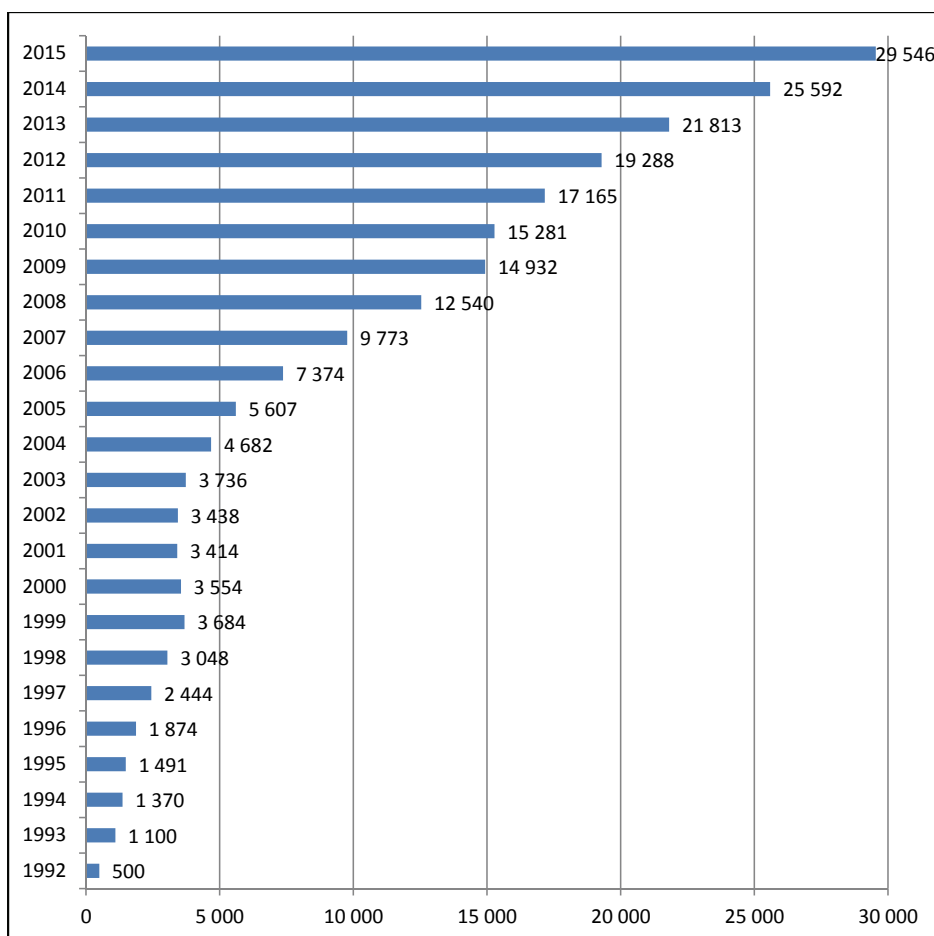
Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości, którą określa niezależny rzeczoznawca majątkowy wybrany w trybie zamówień publicznych, 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 dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w celu ustalenia:

- odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa

Diagram 10.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2015 (w zł/ha)



Źródło: Dane ANR

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, z reguły w podejściu porównawczym. Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n., stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określo-

na z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Przeciętna cena za 1 ha gruntów rolnych, po wstąpieniu Polski do UE w transakcjach sprzedaży zawartych przez ANR w 2004 r. wyniosła 4 682 zł.

Tabela 8.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu* (w zł/ha) w 2015 roku

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2015
Dolnośląskie	40 080	36 637	31 891	33 126	35 123
Kujawsko-pomorskie	37 919	47 036	41 935	34 732	40 937
Lubelskie	12 955	14 625	15 144	16 284	14 996
Lubuskie	20 104	20 140	23 717	24 219	21 990
Łódzkie	22 353	32 097	21 902	56 166	39 127
Małopolskie	27 192	28 541	24 443	25 988	27 019
Mazowieckie	25 776	23 546	37 445	28 636	28 218
Opolskie	40 665	40 329	32 677	41 539	38 838
Podkarpackie	17 079	21 696	16 560	19 680	18 569
Podlaskie	15 995	17 514	16 958	19 066	16 999
Pomorskie	28 278	26 853	26 857	28 741	27 680
Śląskie	31 758	36 000	34 930	33 359	34 165
Świętokrzyskie	19 400	19 310	18 071	18 099	18 673
Warmińsko-mazurskie	22 426	24 197	27 428	25 348	24 721
Wielkopolskie	37 662	38 215	41 687	45 303	40 293
Zachodniopomorskie	22 551	26 208	25 577	21 274	24 714
Średnio	28 397	29 986	28 579	31 528	29 546

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 2015 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	28 397	24 637	23 149	29 298	31 314	28 307
II	29 986	24 690	24 040	29 812	35 562	33 634
III	28 579	25 697	23 221	30 387	32 535	26 274
IV	31 528	27 050	22 710	29 236	35 747	43 713
Średnio	29 546	25 526	23 337	29 722	33 720	33 624

Źródło: Dane ANR.

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

W porównaniu ze średnią ceną uzyskaną w roku 2003 (3 736 zł), zanotowano wtedy wzrost o 25%. Ta tendencja z różnym natężeniem utrzymywała się w kolejnych latach. Wzrost cen zaznaczył się w odniesieniu do wszystkich analizowanych grup obszarowych i województw. W 2015 roku średnia cena 1 ha ziemi z Zasobu wynosiła 29 546 zł za ha i była o 15,5% wyższa niż w roku poprzednim i ponad sześciokrotnie wyższa niż w 2004 r.

Podkreślić należy, że była to tendencja podobna jak na rynku prywatnym, chociaż nasilenie wzrostu cen było nieco niższe.

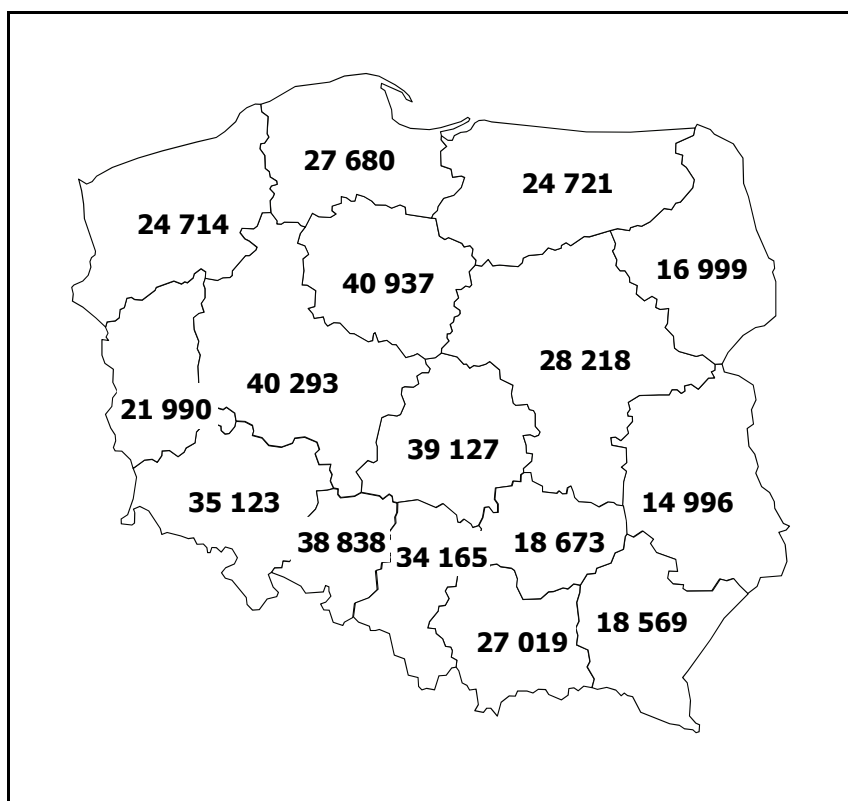
Najwyższe średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości rolnych ANR osiągała w 2015 r. na terenie województw: kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i łódzkiego, natomiast najniższe w województwach lubelskim, podlaskim, podkarpackim i świętokrzyskim. Porównując przedstawione średnie, zauważyć można dość duże różnice poziomu cen pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2015 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowała zmienność w zależności od średniej powierzchni zbywanej nieruchomości.

W ujęciu rocznym najdroższe były grunty w grupie obszarowej 100-299,99 ha (33 720 zł/ha) i w grupie 300 i więcej ha (33 624 zł/ha). W porównaniu do 2014 roku w grupach tych nastąpił wzrost średniej ceny (wynosiły one odpowiednio 27 474 zł/ha i 28 335 zł/ha). Małe obszarowo nieruchomości do 1 ha zdrożały do 25 526 zł/ha (odpowiednio w 2014 r. było to 23 410 zł/ha). W grupie obszarowej 10 do 99,99 ha cena zakupu ziemi wzrosła z 25 248 zł/ha w 2014 r. do 29 722 w 2015 r. Najtańsze, analogicznie jak w roku poprzednim, były nieruchomości w grupie obszarowej od 1 ha do 9,99 ha, które ceniono na poziomie 23 337 zł/ha.

Mapka 7.

Średnie ceny gruntów rolnych sprzedawanych przez ANR w 2015 roku (w zł/ha)



Źródło: Dane ANR

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Z założenia dzierżawa jest stosunkiem prawnym, który określa warunki na jakich osoba (prawna bądź fizyczna) użytkuje cudzą własność. Umowa określająca wzajemne zobowiązania obu stron dotyczy nie tylko wysokości i formy zapłaty, ale również okresu najmu. Współcześnie ten sposób pozyskiwania dostępu do określonych dóbr funkcjonuje przede wszystkim w rolnictwie i dotyczy użytkowania nieruchomości rolnych [27]. W państwach, w których procesy historyczno-gospodarcze ukształtowały stabilne i silnie skoncentrowane własności ziemskie, gdzie ceny ziemi zazwyczaj są bardzo wysokie, przemiany w zakresie rolniczego użytkowania nieruchomości gruntowych w znacznym stopniu odbywają się poprzez system dzierżaw. Istotną rolę spełniają one również w kreowaniu struktury agrarnej w dużej części państw postkomunistycznych, w których beneficjanci procesów reprivatyzacyjnych oddają odzyskane, na ogół niewielkie obszary nieruchomości rolne, w użytkowanie jednego dzierżawcy (najczęściej mającego osobowość prawną). Odmierna sytuacja charakteryzuje polskie rolnictwo, w którym dominującą formą organizacji produkcji rolniczej pozostają gospodarstwa indywidualne

oparte na własności rodzinnej. Ziemia w całości użytkowana w formie dzierżawy dotyczy prawie wyłącznie gruntów z Zasobu Skarbu Państwa i jest powiązana z zagospodarowywaniem obszarów rolnych przejętych do Agencji Nieruchomości Rolnych po likwidacji jednostek uspołecznionego rolnictwa. W skali kraju tej formie jest zarządzane około 8% z ogółu użytkowanych rolniczo gruntów.

W odróżnieniu od sformalizowanych zasad dzierżawy ziemi państwowej, w obrocie prywatnym większość dzierżaw ma charakter umów zwyczajowych i nie ma ustanowienia prawnego.

Dzierżawy międzysąsiedzkie

Z prowadzonych w IERiGŻ-PIB badań ankietowych wynika, że prawie wszystkie gospodarstwa indywidualne (98%) funkcjonują na bazie przejęcia własności rodzinnej, a dzierżawa gruntów jest motywowana zamiarem powiększenia skali produkcji służącej umocnieniu pozycji rynkowej. Można szacować, że wśród ogółu gospodarstw indywidualnych około jedna piąta użytkuje ziemię własną i dzierżawioną. Naj-

więcej takich sytuacji dotyczy jednostek o stosunkowo dużym obszarze. W grupie obejmującej gospodarstwa użytkujące powierzchnie od 20 ha UR wżwyż ponad połowa rolników uprawia ziemię własną i dzierżawioną. Na poziomie lokalnym zaznacza się prawidłowość, że silnie ekonomicznie, nastawione na rynek gospodarstwa kumulują dzierżawy od tych właścicieli gruntów, którzy posiadają własność traktując głównie jako siedlisko i zaopatrzenie we własne produkty, a utrzymują się głównie ze źródeł nierolniczych.

Dzierżawy międzysąsiedzkie zawierane są najczęściej w formie ustnych umów na stosunkowo, krótkie okresy czasu (2-5 lat), przy czym w ostatnim okresie coraz silniej zaznacza się tendencja corocznego odnawiania warunków najmu, przy czym opłaty powszechnie mają formę regulacji pieniężnych.

Czynsze dzierżawne w obrocie sąsiedzkim

W skali kraju w 2015 roku czynsz za dzierżawę gruntów rolnych utrzymywał się na podobnym poziomie, co w roku poprzednim.

Tabela 10.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2015 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2014 r.	2015 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	908	906	1 085	917	677
Dolnośląskie	1 024	790	837	799	676
Kujawsko-pomorskie	1 308	1 268	1 438	1 239	1 047
Lubelskie	796	744	783	768	630
Lubuskie	736	771	1 025	803	680
Łódzkie	748	733	820	753	621
Małopolskie	760	730	819	695	600
Mazowieckie	787	717	750	741	648
Opolskie	827	897	1 212	794	563
Podkarpackie	587	560	681	539	431
Podlaskie	591	596	817	614	499
Pomorskie	781	824	975	860	646
Śląskie	611	597	851	607	415
Świętokrzyskie	735	746	856	722	544
Warmińsko-mazurskie	809	817	870	850	683
Wielkopolskie	1 165	1 084	1 249	1 131	782
Zachodniopomorskie	648	761	953	792	631

Źródło: Dane GUS.

Przy poszukiwaniu czynników, które wpłynęły na stagnację w wysokości opłat za najem gruntów należy uwzględnić przede wszystkim fakt, że w poprzednim okresie, tj. między rokiem 2013, a 2014, czynsze za dzierżawę wzrosły aż o 27%. Trzeba przy tym brać pod uwagę, że, jak już wcześniej zaznaczono, w umowach między osobami fizycznymi warunki najmu gruntów są często corocznie odnawiane, co oddziałuje na okresowe wahania wysokości czynszu, głównie w zależności od koniunktury w rolnictwie. Niemniej brak zmian w wysokości opłaty za dzierżawę między 2014, a 2015 rokiem należy przede wszystkim łączyć z dominującymi w tym okresie preferencjami zakupu gruntów. Tym samym, niepewność odnośnie przyszłych zasad prawnych w obrocie gruntami osłabiła zainteresowanie dzierżawami na rzecz trwałego użytkowania gruntów w formie własności. Umocniło to tradycyjne podejście do posiadanej nieruchomości rolnej, które opierało się na zasadzie, że własność gwarantuje nie tylko funkcje produkcyjne, ale również stanowi zabezpieczenie podstawowych potrzeb rodziny.

Opłaty za dzierżawę zawsze były mniej zróżnicowane przestrzennie niż

cenę zakupu gruntów. Te różnice utrzymały się również w 2015 roku, w którym współczynnik zmienności w odniesieniu do wysokości czynszu dzierżawy w poszczególnych województwach wyniósł 22,5%, w przypadku kupna było to 27,4%. Jednocześnie, w stosunku do 2014 roku, terytorialne różnice w wielkości czynszów za dzierżawę uległy pewnemu spłyceniu, gdyż wtedy wartość współczynnika zmienności wynosiła 24,8%.

W latach 2014-2015 tylko w czterech województwach opłaty za dzierżawę gruntów wykazały zauważalną tendencję wzrostową. Najem gruntów w obrocie wśród osób fizycznych podrożał na obszarze: zachodniopomorskiego, opolskiego, pomorskiego i lubuskiego, a więc na terenach, gdzie dotychczas rynek dzierżaw kształtowała przede wszystkim oferta ANR. Najsilniej, bo aż o 17% wzrosły opłaty za dzierżawę w województwie zachodniopomorskim, w pozostałych wymienionych regionach ten wzrost był zdecydowanie słabszy i kształtował się na poziomie 5-9%. Z kolei najbardziej dzierżawa potaniała na terenie województwa dolnośląskiego, w 2015 roku czynsz za najem wyniósł tam

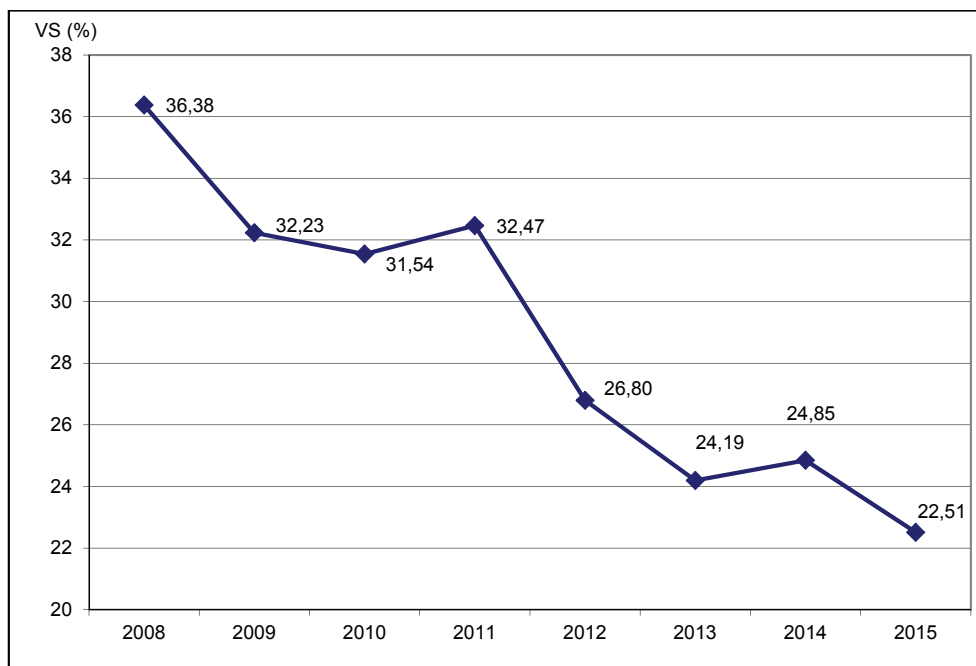
tylko 77% swojej poprzedniej wartości. Trzeba jednak zastrzec, że poprzednio ten teren wyróżniał się szczególnie wysoką opłatą przy najmie gruntów.

Mimo obserwowanej tendencji spłaszczenia przestrzennych różnic w opłacie za najem gruntów, w 2015 roku w dalszym ciągu utrzymywały się znaczące rozbieżności między ceną dzierżaw na terenach stanowiących skupiska najbardziej zasobnych i dochodowych gospodarstw rolnych, a regionami o rozdrobnionej strukturze agrarnej i dużym udziale jednostek spełniających głównie funkcje samozaopatrzenia. W 2014 roku średnia cena dzierżawy w województwie kujawsko-pomorskim (najwyższa w skali kraju) była ponad dwukrotnie większa niż w województwie podkarpackim (najniższa opłata za najem). W 2015 roku w dalszym ciągu były to regiony o krańcowych wartościach czynszu za dzierżawę gruntów rolnych, przy czym skala rozbieżności uległa nawet nieznacznemu powiększeniu w stosunku do poprzedniego okresu.

W 2015 roku w podobnych proporcjach jak rok wcześniej, kształtowały się różnice w cenach dzierżawy ziemi o różnej jakości. W skali kraju koszt naj-

Diagram 11.

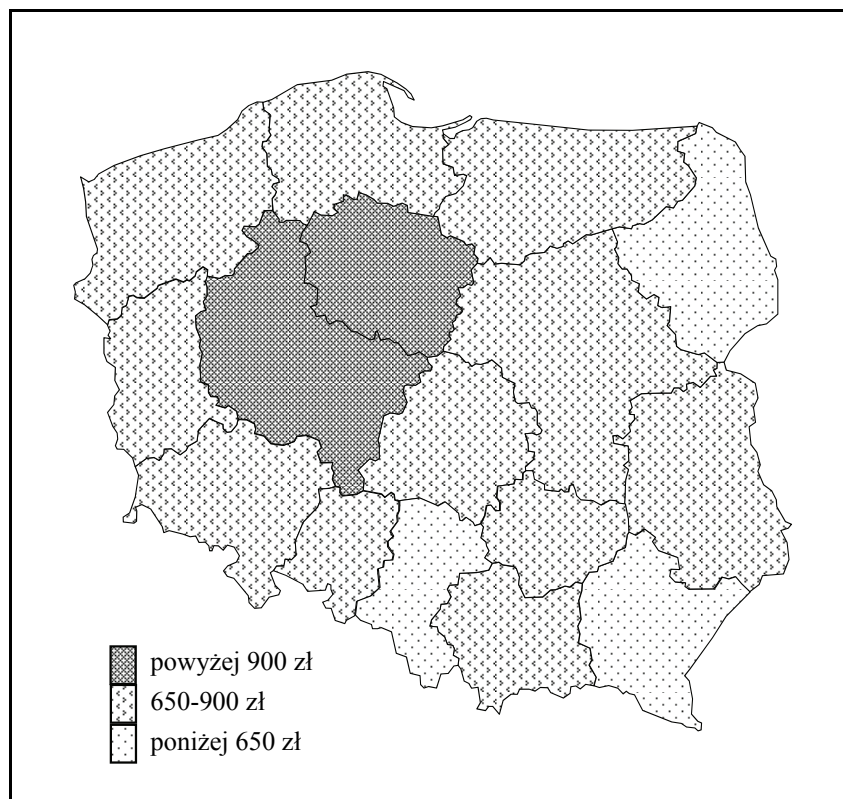
Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawnego w latach 2008-2015



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Mapka 8.

Średnia cena dzierżawy w zł/ha w 2015 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

Tabela 11.

Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2015 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy w zł za ha	Cena dzierżawy gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	906	119,7	101,2	74,7
Dolnośląskie	790	106,0	101,2	85,6
Kujawsko-pomorskie	1 268	113,4	97,7	82,6
Lubelskie	744	105,2	103,2	84,6
Lubuskie	771	133,0	104,2	88,3
Łódzkie	733	111,9	102,7	84,7
Małopolskie	730	112,2	95,2	82,2
Mazowieckie	717	104,6	103,4	90,4
Opolskie	897	135,1	88,5	62,7
Podkarpackie	560	121,7	96,3	77,0
Podlaskie	596	137,0	103,0	83,7
Pomorskie	824	118,4	104,4	78,4
Śląskie	597	142,7	101,8	69,6
Świętokrzyskie	746	114,7	96,7	72,9
Warmińsko-mazurskie	817	106,5	104,1	83,6
Wielkopolskie	1 084	115,2	104,3	72,1
Zachodniopomorskie	761	125,2	104,1	82,9

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS.

mu gruntów o wysokiej klasie bonitacji był o jedną piątą wyższy od średniego, a opłata za użytkowanie ziemi o niskiej jakości gruntów o jedną trzecią niższa. Przestrzenne odmienności w tym za-

kresie były zdeterminowane zarówno sytuacją na lokalnym rynku ziemi, jak i regionalnymi odmiennociami w ujęciu produkcyjnym i wykorzystywaniu dzierżawionych gruntów.

Uzależnienie wysokości czynszu od jakości dzierżawionej ziemi stosunkowo najsilniej uwidoczniło się w południowo-zachodniej części kraju. W województwie śląskim, za dzierżawę gruntów

dobrej jakości należało płacić aż o 43% więcej niż średnio w tym regionie. Podobna sytuacja dotyczyła województwa opolskiego, gdzie czynsz ziemi o wysokiej klasie bonitacji był wyższy o 35% od średniego i województwa lubuskiego, na terenie którego analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 33%. Stosunkowo najmniejsze różnice w kosztach dzierżawy ziemi różnej jakości występowały na terenie województwa mazowieckiego, w którym za najem gruntów dobrej lub średniej klasy bonitacyjnej w zasadzie należało zapłacić tyle samo, a za grunty słabe obniżano czynsz o niespełna 10%. W tym przypadku renta położenia zapewne rekompensowała różnice w jakości dzierżawionej ziemi.

W związku z rozpowszechnieniem w obrocie międzysąsiedzkim dzierżaw o charakterze nieformalnym, interesujące jest porównanie kosztu najmu ziemi z wysokością płatności bezpośrednich. Według wycień IERiGŻ-PIB można szacować, że płatności bezpośrednie

skierowane do gospodarstw rolnych w 2015 roku wynosiły średnio na 1 ha 1100 zł. Tym samym w skali kraju były one o 21% wyższe niż czynsz za dzierżawę. Tylko w jednym województwie – kujawsko-pomorskim opłata za najem ziemi przewyższała wielkość dopłat (o 15%), a w województwie wielkopolskim kształtowała się na podobnym poziomie (różnica na korzyść dopłat wynosiła 1,5%). Na wszystkich pozostałych terenach kwoty płatności bezpośrednich były zdecydowanie wyższe niż opłaty za dzierżawę. W przypadku takich województw jak podkarpackie oraz podlaskie ta różnica wynosiła nawet dwukrotność na korzyść dopłat. Tym samym istnieje wysokie prawdopodobieństwo rozpowszechnienia zjawiska przejmowania dopłat przez właścicieli gruntów, a nie ich faktycznych użytkowników. Przy ocenie tego procederu należy jednak uwzględnić, że w jego efekcie dzierżawy w prywatnym obrocie są relatywnie tanie, co sprzyja zwiększeniu produkcyjnego wykorzystania gruntów rolnych.

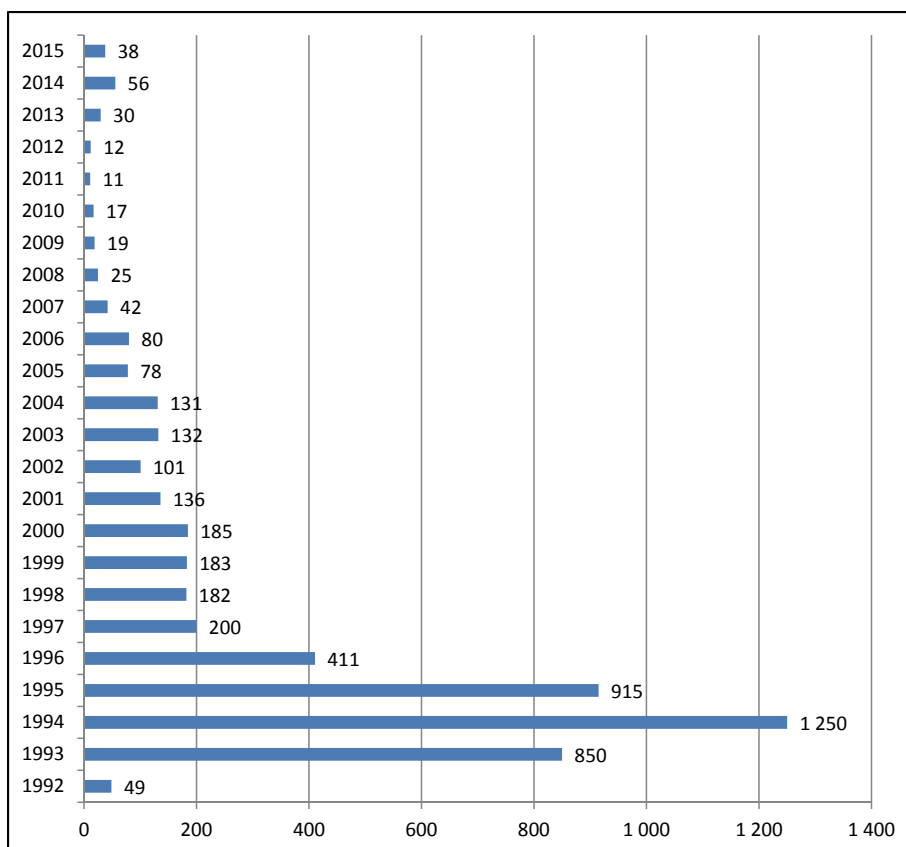
Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Dzierżawa była główną formą gospodarowania na początku funkcjonowania Agencji. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha ziemi z Zasobu, co stanowiło 68,3% ogółu powierzchni przejętych gruntów (4,7 mln ha). Na koniec 2015 roku w trwających dzierżawach pozostawało ponad 1 mln ha, które użytkowano na podstawie ponad 53 tys. umów (średnio około 19 ha na umowę).

W ostatnich latach ANR oddzierżawiała głównie te grunty, które nie mogły być przeznaczone do sprzedaży np. ze względu na nieuregulowany stan prawny, konieczność dokonania podziałów geodezyjnych, wyłączeń, złożone roszczenia reprivatyzacyjne, 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

Diagram 12.

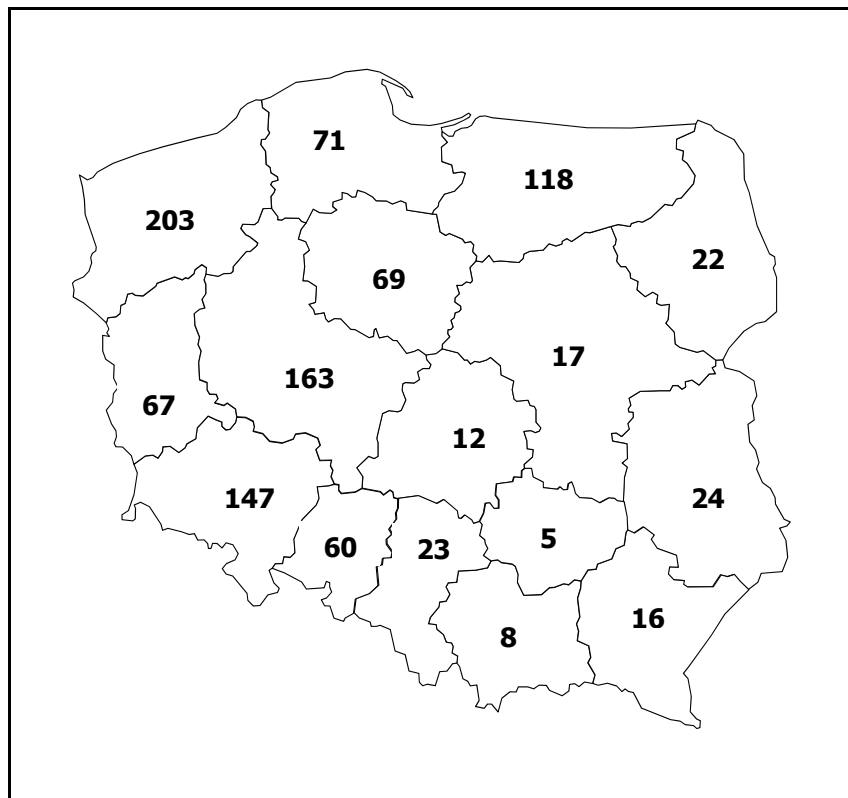
Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2015 (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR (bez powrotów z dzierżawy)

Mapka 9.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie na 31.12.2015 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 12.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu* wydzierżawionych w 2015 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	6 477	89	1 056	4 578	755	-
Kujawsko-pomorskie	2 039	54	459	1 410	116	-
Lubelskie	477	140	283	53	-	-
Lubuskie	7 295	41	777	5 083	1 394	-
Łódzkie	70	2	34	34	-	-
Małopolskie	129	16	87	27	-	-
Mazowieckie	428	30	118	158	122	-
Opolskie	525	90	142	292	-	-
Podkarpackie	1 100	76	358	666	-	-
Podlaskie	602	40	425	137	-	-
Pomorskie	1 861	23	447	1 212	179	-
Śląskie	1 281	66	321	660	234	-
Świętokrzyskie	311	4	120	187	-	-
Warmińsko-mazurskie	3 676	30	545	2 313	788	-
Wielkopolskie	4 610	48	850	3 437	276	-
Zachodniopomorskie	6 506	96	1 631	4 241	538	-
RAZEM	37 388	843	7 653	24 489	4 403	-

Źródło: Dane ANR

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

nieruchomości Zasobu (trwały w gminie prace planistyczne nad zmianą planu lub studium), na wniosek izby rolniczej lub gdy wynikało to ze zgłaszanych do Agencji lokalnych preferencji rolników.

W 2015 r. obszar nowych dzierżaw wyniósł 38 tys. ha, gdy w 2014 r. analogiczna wielkość stanowiła 55,7 tys. ha.

Największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie (diagram 13) położona jest na terenach województw: zachodniopomorskiego (203 tys. ha), wielkopolskiego (163 tys. ha) i dolnośląskiego (147 tys. ha), natomiast najmniejsza w woj. świętokrzyskim (5 tys. ha), małopolskim (7,6 tys. ha) i łódzkim (11,8 tys. ha). Rozkład tych wielkości związany jest bezpośrednio z ilością gruntów przejętych przez ANR w poszczególnych województwach.

W 2015 r. najwięcej gruntów rolnych wydierżawiono w województwach: lubuskim, zachodniopomorskim i dolnośląskim, natomiast najmniej w łódzkim, małopolskim i świętokrzyskim. W ujęciu według wynajmowanych powierzchni

dominowały dzierżawy nieruchomości z grupy obszarowej 10-99,99 ha, w której łącznie wydierżawiono 24,5 tys. ha.

W 2015 r. Agencja zawarła 5 155 umów dzierżawy i była to liczba zbliżona do 2014 r., kiedy podpisano 5 483 umowy.

Uwzględniając, że część nieruchomości wydierżawiana była więcej niż jeden raz, z racji powrotów z dzierżawy, od początku funkcjonowania ANR wydierżawiła narastająco 4,77 mln ha. Ponowne rozdysponowanie gruntów, które były już w dzierżawie wiąże się z wygaśnięciami umów, upływem terminów, na jakie zostały zawarte, część kontraktów zostaje rozwiązana np. z powodu trudności z egzekwowaniem płatności, czy niewłaściwego przestrzegania umowy. Do powracającej do Zasobu powierzchni wliczane są również wyłączenia gruntów dzierżawionych (np. ustawowo 30% lub umowne 20%), jak też wyłączenia obejmujące grunty, które zostały sprzedawane dzierżawcy bez przetargu w ramach tzw. pierwszeństwa nabycia. Ogółem w 2015 r. z dzierżaw powróciło około 99 tys. ha.

Uwzględniając status dzierżawy (osoba prawna lub fizyczna), podobnie jak w odniesieniu do sprzedaży ziemi dominowały osoby fizyczne. Dotyczyło to również sytuacji w 2015 roku.

Ogółem do 31.12.2015 roku osoby fizyczne wydierżawiły około 3 mln ha (62%), a osoby prawne 1,8 mln ha (38%). W 2015 r. osoby fizyczne wydierżawiły 35,1 tys. ha., czyli około 15-krotnie większą powierzchnię gruntów, niż osoby prawne (2,3 tys. ha).

Z analizy powierzchni wydierżawianej narastająco od początku działania ANR od 1992 r. do końca 2015 r. wynika, iż z reguły zawierano umowy na większe obszary nieruchomości, w grupie powyżej 100 ha, gdzie łącznie ANR wydierżawiła przeszło 3,2 mln ha. W grupie poniżej 100 ha wydierżawiono 1,5 mln ha. Z analizy dzierżaw według grup obszarowych wynikało, że w ujęciu powierzchniowym dominowały dzierżawy dużych nieruchomości rolnych z grupy obszarowej 100-499,99 ha – w tym przedziale wydierżawiono najwięcej gruntów bo ponad 1,3 mln ha. Stosunkowo liczne były również dwie kolejne grupy: 500-999,99 ha oraz grupa

Tabela 13.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu* w 2015 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	692	209	294	184	5	-
Kujawsko-pomorskie	320	121	140	58	1	-
Lubelskie	452	317	132	3	-	-
Lubuskie	485	114	185	176	10	-
Łódzkie	15	3	11	1	-	-
Małopolskie	76	45	29	2	-	-
Mazowieckie	109	62	40	6	1	-
Opolskie	271	192	63	16	-	-
Podkarpackie	302	173	101	28	-	-
Podlaskie	223	78	137	8	-	-
Pomorskie	234	56	124	53	1	-
Śląskie	257	127	104	24	2	-
Świętokrzyskie	45	11	25	9	-	-
Warmińsko-mazurskie	316	86	153	71	6	-
Wielkopolskie	477	99	182	194	2	-
Zachodniopomorskie	881	240	429	210	2	-
RAZEM	5 155	1 933	2 149	1 043	30	-

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 wydierżawionych według podmiotów

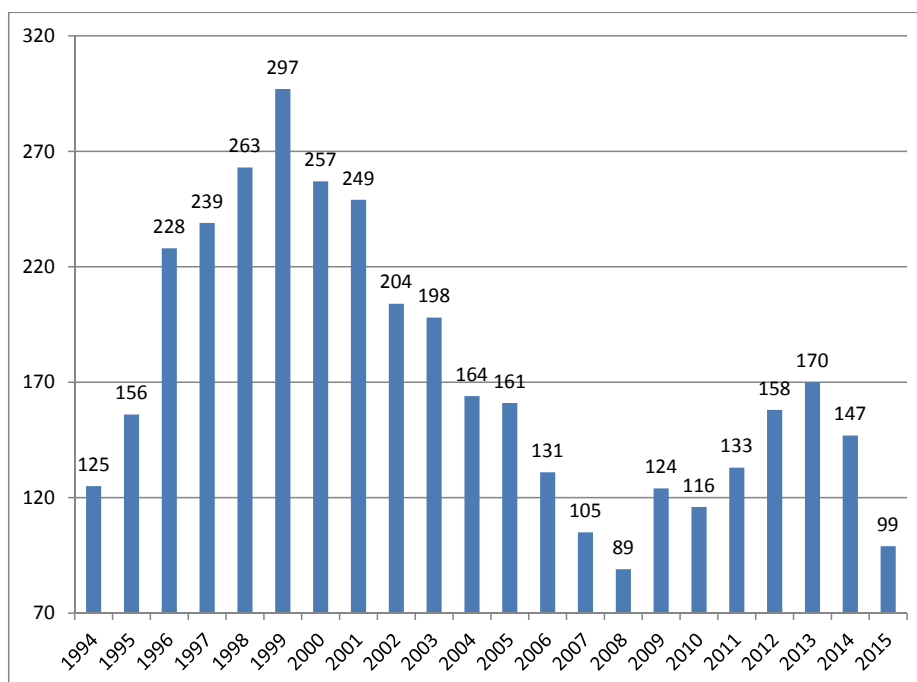
Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2015			W tym w 2015		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	72 602	72 319	283	843	821	23
1,01 - 1,99	87 389	86 798	591	1 110	1 072	38
2,00 - 4,99	151 392	149 407	1 985	2 572	2 485	87
5,00 - 9,99	172 776	168 871	3 906	3 972	3 784	188
10,00 - 19,99	254 261	245 646	8 614	8 207	7 983	224
20,00 - 49,99	463 557	433 770	29 787	11 611	11 343	267
50,00 - 99,99	334 601	296 693	37 908	4 671	4 458	213
100,00 - 499,99	1 319 543	906 133	413 409	4 403	3 174	1 229
100,00 - 299,99	.	.	.	4 403	3 174	1 229
300,00 - 499,99	.	.	.	-	-	-
500,00 - 999,99	976 810	417 536	559 274	-	-	-
1000,00 i więcej	940 203	180 090	760 113	-	-	-
RAZEM	4 773 133	2 957 262	1 815 872	37 388	35 120	2 269
w tym do 99,99	1 536 577	1 453 503	83 075	32 985	31 946	1 040
100,00 i więcej	3 236 556	1 503 759	1 732 797	4 403	3 174	1 229

Źródło: Dane ANR

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

Diagram 13.

Powroty z dzierżawy w tys. ha w latach 1994-2015



Źródło: Dane ANR

1000 ha i więcej. W obu przypadkach ANR po zawarciu blisko 2 tys. umów wydierżawiła około 1,9 mln ha.

Na tym tle w 2015 roku dominowały dzierżawy mniejszych nieruchomości i najwięcej umów zawarto na nieru-

chomości o powierzchni z przedziału 20-49,99 ha, w której wydierżawiono 11,6 tys. ha. Drugą grupą pod względem wydierżawionej powierzchni były transakcje dotyczące nieruchomości z grupy obszarowej 10-19,99 ha (8,2 tys. ha).

Oferta dzierżawy gruntów o powierzchni powyżej 100 ha była niewielka i łącznie umowy dotyczące powierzchni ponad 100 ha obejmowały 4,4 tys. ha.

Podobnie jak w wypadku sprzedaży dzierżawcami nieruchomości państwo-

Tabela 15.

Liczba umów dzierżawy* zawartych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2015			W tym w 2015		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	145 648	145 093	555	1 933	1 882	51
1,01 - 1,99	62 488	62 119	369	784	759	25
2,00 - 4,99	48 929	48 364	565	810	785	25
5,00 - 9,99	24 424	23 885	539	555	529	26
10,00 - 19,99	18 253	17 672	581	583	567	16
20,00 - 49,99	14 978	14 067	911	393	384	9
50,00 - 99,99	4 847	4 320	527	67	64	3
100,00 - 499,99	5 534	4 059	1 475	30	23	7
100,00 - 299,99	.	.	.	30	23	7
300,00 - 499,99	.	.	.	-	-	-
500,00 - 999,99	1 410	630	780	-	-	-
1000,00 i więcej	561	135	426	-	-	-
RAZEM	327 072	320 344	6 728	5 155	4 993	162
w tym do 99,99	319 567	315 520	4 047	5 125	4 970	155
100,00 i więcej	7 505	4 824	2 681	30	23	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

Tabela 16.

Grunty Zasobu w dzierżawie* na 31.12.2015 roku

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w dzierżawie – w ha											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	146 964	1 443	1 644	3 226	3 968	7 232	14 726	12 457	32 211	32 252	16 882	20 923
Kujawsko-pomorskie	68 938	528	812	2 203	2 883	3 926	4 987	4 992	13 919	13 263	3 883	17 543
Lubelskie	24 446	1 625	2 128	3 097	1 447	979	1 550	1 616	4 184	3 633	1 305	2 882
Lubuskie	67 339	625	951	1 922	2 837	4 820	10 225	8 211	15 662	8 161	5 546	8 380
Łódzkie	11 759	18	41	103	81	16	340	785	3 674	2 766	1 502	2 432
Małopolskie	7 643	271	290	367	293	320	272	699	1 852	496	906	1 878
Mazowieckie	16 624	147	292	547	476	650	1 678	2 213	5 890	1 380	2 998	351
Opolskie	59 521	634	558	863	719	998	2 309	891	9 418	7 037	9 617	26 476
Podkarpackie	15 998	401	317	566	560	911	2 491	2 920	5 756	1 076	539	460
Podlaskie	21 652	925	1 487	2 596	2 897	1 825	1 962	2 061	4 717	2 005	1 177	-
Pomorskie	71 349	210	482	1 656	2 532	4 340	8 378	6 605	14 659	13 792	13 038	5 657
Śląskie	22 506	487	676	1 156	802	1 358	2 748	2 256	5 480	3 025	-	4 519
Świętokrzyskie	5 031	18	45	185	164	312	739	640	2 016	397	514	-
Warmińsko-mazurskie	117 912	295	818	2 989	5 596	8 434	18 087	13 257	26 074	17 545	11 250	13 567
Wielkopolskie	163 370	371	589	1 793	3 769	8 204	11 582	10 328	22 601	29 419	21 609	53 105
Zachodnio-pomorskie	202 886	813	1 606	4 814	7 713	14 941	33 015	22 493	40 352	30 402	26 600	20 137
RAZEM	1 023 939	8 810	12 735	28 085	36 737	59 266	115 089	92 425	208 465	166 651	117 366	178 310

Źródło: Dane ANR.

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

wych były głównie osoby fizyczne. Od 1992 r. do końca 2015 r. ANR zawarła 327 tys. umów dzierżawy, z tej liczby 98% z osobami fizycznymi (320 tys. umów). Podobne tendencje odnotowano również w 2015 roku, w którym łącznie zawarto 5 155 umów dzierżawy,

z czego 97% z osobami fizycznymi. Średnia powierzchnia wydierżawianej nieruchomości wynosiła 7,25 ha na 1 transakcję, co oznacza że była ona mniejsza niż w 2014 r., kiedy analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 10 ha.

Z analizy liczby umów zawartych przez ANR narastająco od 1992 r. do końca 2015 r. wynika, że przez cały ten czas dominowały kontrakty dzierżawne obejmujące nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 100 ha (320 tys. umów) w porównaniu z 7,5 tys.

Tabela 17.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu na 31.12.2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba umów dzierżawy											
	razem	w tym w przedziale										
		do 1,00	1,01-1,99	2,00-4,99	5,00-9,99	10,00-19,99	20,00-49,99	50,00-99,99	100,00-299,99	300,00-499,99	500,00-999,99	1 000,00 i więcej
Dolnośląskie	7 678	3 423	1 195	1 036	565	509	472	181	179	82	24	12
Kujawsko-pomorskie	3 429	1 123	569	683	407	284	164	71	79	34	7	8
Lubelskie	6 198	3 228	1 511	1 060	222	71	47	22	23	10	2	2
Lubuskie	4 138	1 532	679	612	405	334	333	120	90	22	7	4
Łódzkie	169	43	28	34	13	1	10	10	20	7	2	1
Małopolskie	1 055	626	209	121	42	22	10	9	11	1	2	2
Mazowieckie	922	301	202	179	69	44	52	31	36	4	4	-
Opolskie	2 446	1 412	408	279	101	72	73	13	49	18	15	6
Podkarpackie	1 554	846	226	183	77	65	79	41	33	3	1	-
Podlaskie	4 264	1 684	1 064	850	397	141	65	28	28	5	2	-
Pomorskie	2 530	533	334	506	352	297	271	97	80	37	19	4
Śląskie	2 230	989	487	381	118	96	84	32	32	8	-	3
Świętokrzyskie	221	37	30	62	24	21	26	8	12	1	-	-
Warmińsko-mazurskie	4 454	618	561	889	787	598	590	196	147	46	16	6
Wielkopolskie	3 687	834	413	544	525	571	391	151	128	74	31	25
Zachodnio-pomorskie	8 257	1 762	1 121	1 497	1 080	1 047	1 063	323	236	81	36	11
RAZEM	53 232	18 991	9 037	8 916	5 184	4 173	3 730	1 333	1 183	433	168	84

Źródło: Dane ANR.

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

umów dzierżawy zawartymi na nieruchomości o powierzchni większej niż 100 ha. Znaczną liczbę umów – około 146 tys. (45%) zawarto na nieruchomości do 1 ha.

Według stanu na 31.12.2015 rok w dzierżawie od ANR pozostawało około 1 mln ha. Najwięcej gruntów w dzierżawie znajdowało się w grupie obszarowej 100-299,99 ha (208,5 tys. ha), powyżej 1000 ha (178,3 tys. ha) oraz 300-499,99 ha (166,7 tys. ha). W grupach obszarowych do 99,99 ha w dzierżawie pozostawało 353,1 tys. ha, a 100 ha i więcej 670,8 tys. ha.

Liczba trwających umów dzierżawy na koniec 2015 r. wynosiła 53,2 tys. i była blisko o 1,4 tys. mniejsza niż na koniec 2014 r. Obserwowany coroczny spadek liczby umów w ostatnich latach jest konsekwencją prowadzonej w tym czasie polityki prywatyzacyjnej preferującej sprzedaż małych dzierżaw i ograniczenia kosztów ich obsługi i nadzoru.

W 2015 roku najwięcej trwających umów dzierżawy Zasobu dotyczyło nie-

wielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (19 tys. umów). Drugą grupę stanowiły nieruchomości o powierzchni 1-1,99 ha (9 tys.) oraz znajdujące się w przedziale 2-4,99 ha (8,9 tys.).

Łącznie trwających umów do 9,99 ha, było 42,1 tys., co stanowiło około 79%, ogólnej liczby umów dzierżawy. Niewielka była liczba umów dzierżawy nieruchomości wielkoobszarowych, o powierzchni 100 ha i większej, łącznie było ich 1 868.

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 ze średnimi cenami nieruchomości Zasobu w danym powiecie (gminie).

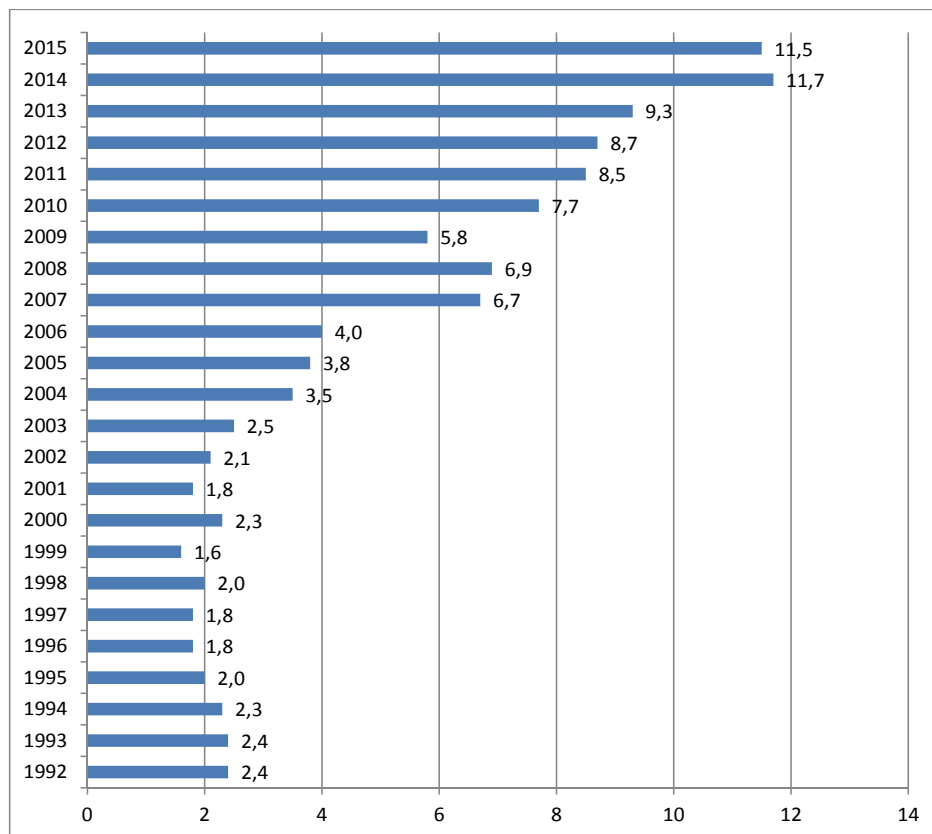
W umowach dzierżawy z ANR z reguły czynsz określa się w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Czynsze z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Zasobu płatne są za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest przy użyciu przeciętnej ceny pszenicy z półroczną poprzedzającego termin płatności ogłaszanej przez GUS. Tak więc wahania tej średniej w sposób istotny wpływają na wysokość ponoszonych opłat. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, przy czym o wyborze formy płatności decyduje kontrahent.

W latach 1992-2002 czynsz za dzierżawę ziemi od Agencji oscylował przeciętnie na poziomie równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha. W następnych latach, podobnie jak w przypadku sprzedaży, opłaty za dzierżawę wykazywały tendencję wzrostową.

W 2015 r. cena dzierżawy wynosiła 11,5 dt/ha i w zasadzie utrzymała się na podobnym poziomie jak w 2014 r., kiedy jej wartość odpowiadała 11,7 dt pszenicy.

Diagram 14.

Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2015 w dt pszenicy



Źródło: Dane ANR

Tabela 18.

Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydierżawione w 2015 roku w dt pszenicy/ha*

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	9,9	11,8	6,7	11,4	10,8
Kujawsko-pomorskie	23,4	29,7	21,7	23,0	26,9
Lubelskie	7,1	4,9	5,4	8,3	6,4
Lubuskie	6,1	4,0	2,8	5,4	4,5
Łódzkie	2,1	18,7	3,3	10,9	16,1
Małopolskie	.	9,6	12,7	9,3	10,3
Mazowieckie	9,6	10,8	5,8	4,9	7,8
Opolskie	12,6	15,7	7,8	10,5	13,3
Podkarpackie	17,9	10,9	4,4	7,5	13,1
Podlaskie	15,4	3,8	3,3	5,2	4,6
Pomorskie	10,5	9,0	31,8	20,7	12,3
Śląskie	14,3	9,4	10,9	19,7	12,7
Świętokrzyskie	19,2	9,9	6,0	12,3	11,1
Warmińsko-mazurskie	12,2	9,6	8,0	10,4	10,8
Wielkopolskie	20,9	26,4	25,9	10,9	23,0
Zachodniopomorskie	8,4	8,6	5,1	9,0	8,0
RAZEM	12,5	11,3	10,2	11,7	11,5

Źródło: Dane ANR.

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

Po przeliczeniu ceną pszenicy daje to około 772,51 zł z 1 ha, co jest o 133,5 zł mniej w porównaniu z rynkiem prywatnym, gdzie cena dzierżawy 1 ha użytków rolnych wyniosła w 2015 r. 906 zł/ha.

Ograniczona ilość gruntów wydierżawianych w ostatnich latach przez ANR przyczyniła się do niewielkich

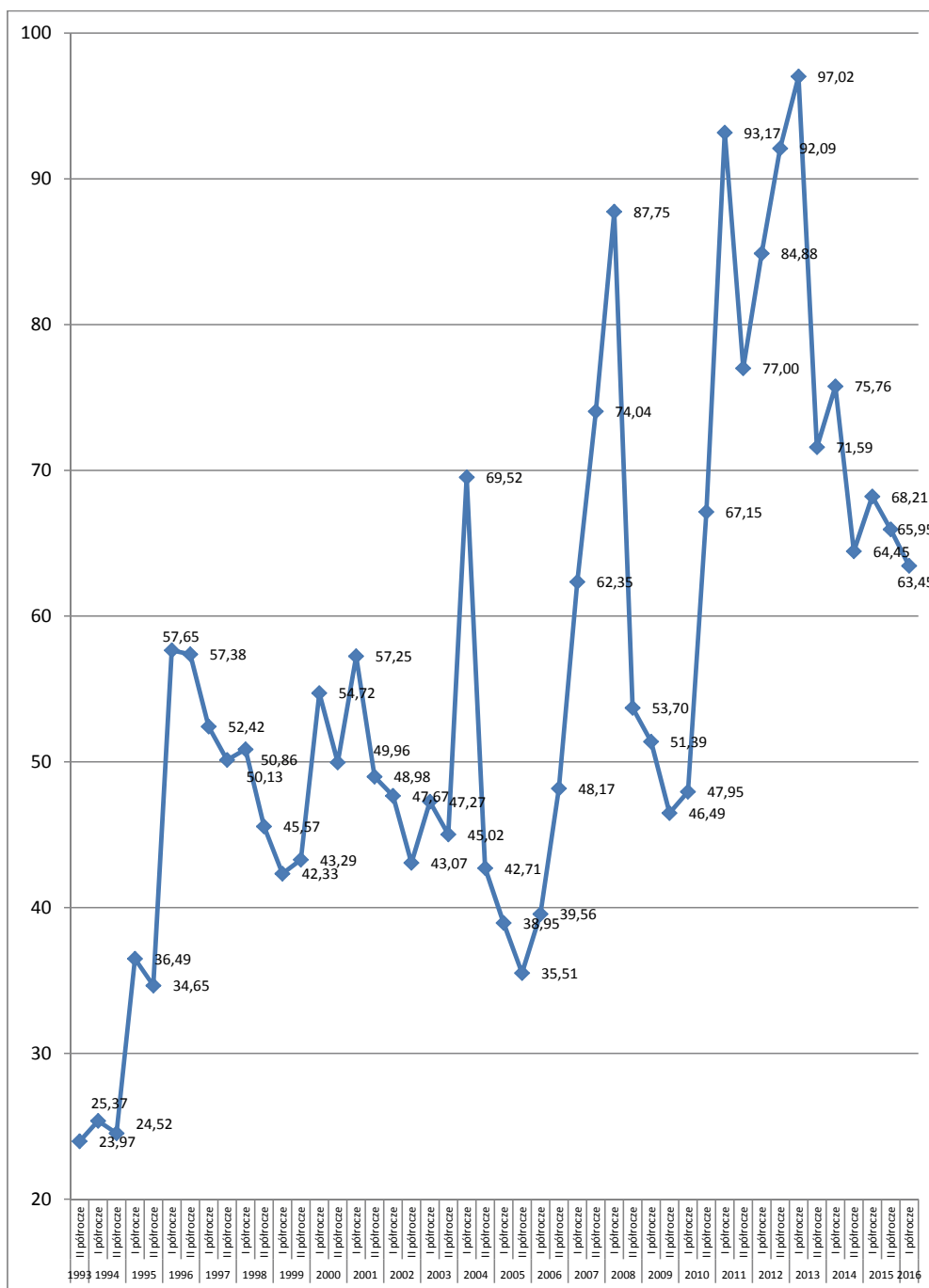
zmian w poziomie średniego czynszu za grunty z trwających umów dzierżawy. W 2015 przeciętny czynsz dzierżawny za wszystkie grunty rolne będące w dzierżawie wyniósł 4,2 dt pszenicy.

Według umów, które Agencja zawarła w 2015 r. najwyższe czynsze za dzierżawę płacono w województwach: kujawsko-pomorskim, wielkopolskim i łódzkim, natomiast najniższe w woj. lubuskim, podlaskim i lubelskim.

Wahania ceny dzierżawy w mniejszym stopniu dotyczą dzierżaw, gdzie czynsz ustalony jest jako suma pieniężna waloryzowana wskaźnikami zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych

Diagram 15.

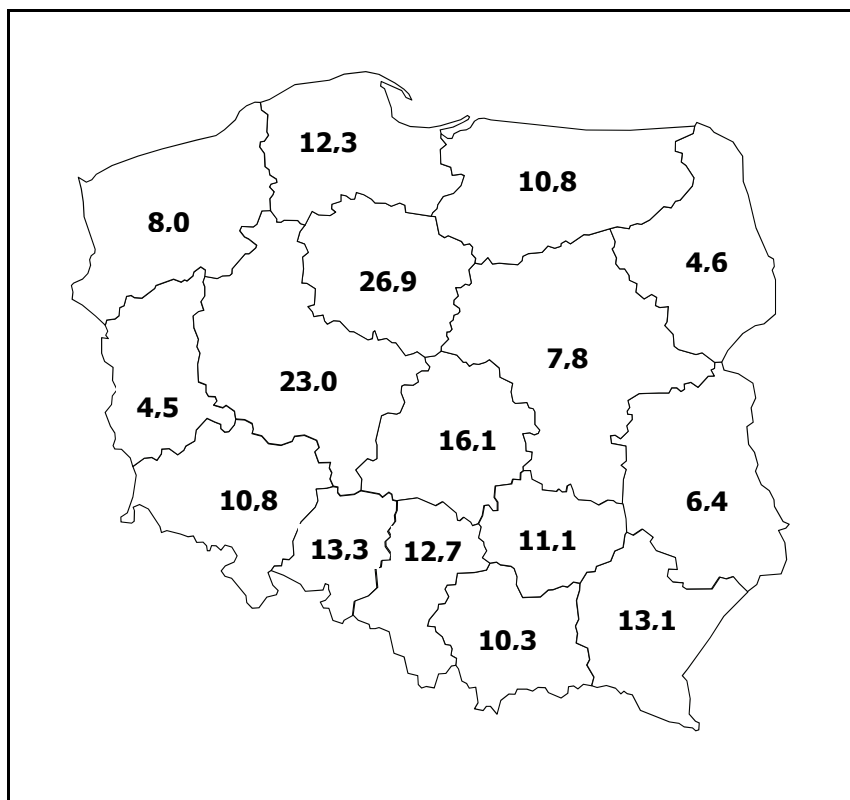
Średnia cena 1 dt pszenicy w półroczach w zł



Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS

Mapka 10.

Średni czynsz dzierżawny za 1 ha w nowozawieranych umowach dzierżawy w dt pszenicy w 2015 roku



Źródło: Dane ANR

Tabela 19.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2015 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	12,5	8,6	11,2	13,3	11,0	-
II	11,3	8,1	8,8	12,7	7,6	-
III	10,2	8,0	7,7	13,2	3,9	-
IV	11,7	10,3	9,3	13,7	6,1	-
Średnio	11,5	8,7	9,2	12,9	8,3	-

Źródło: Dane ANR.

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

(pszenica, żyto, żywica 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 jednak podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płatność w dt pszenicy, co przyczynia się do okresowych wahań w wysokości obciążeń z tytułu najmu gruntów.

Przestrzenna analiza danych dotyczących wysokości czynszu za dzierżawioną ziemię od ANR wykazuje duże zróżnicowanie. Największe średnie opłaty ponosili dzierżawcy gruntów z Zasobu na terenie województw: kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i łódzkiego, a najmniejsze w województwach: lubuskim, podlaskim i lubelskim. Średnia opłata za dzierżawę w lubuskim była około sześciokrotnie mniejsza niż w województwie kujawsko-pomorskim, gdzie liczono za nie najwięcej.

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydzierżawione od ANR w 2015 r. w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż najwyższe czynsze w ujęciu rocznym, dotyczyły grupy 10-99,99 ha, średnio było to 12,9 dt pszenicy z 1 ha. Niższe czynsze płacono za najem dla nieruchomości o obszarze 1,01-9,99 (9,2 dt/pszenicy z 1 ha). Najniższy czynsz oferowano w odniesieniu do grup obszarowych do 1 ha – 8,7 dt/ha i 100-299,99 ha – 8,3 dt/ha.

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

Podstawy prawne

Rok 2015 był jedenastym z kolei rokiem działania przepisów znolizowanej 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 było wymagane uzyskanie zezwolenia na nabywanie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości na terenie Polski. Wyjątek stanowiło nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych, w odniesieniu do których wprowadzono 12-letni okres przejściowy, licząc od daty przystąpienia do Unii Europejskiej, trwający do dnia 1 maja 2016 r. Warunek uzyskiwania zezwoleń nie dotyczył cudzoziemców, będących obywatelami państw członkow-

skich EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, którzy nabywali nieruchomości rolne po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona była nieruchomość) od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wymóg 7-letniego okresu dzierżawy dotyczył 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 2015 roku cudzoziemcy uzyskali 335 zezwoleń ministra właściwego do spraw wewnętrznych [25] na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 459,86 ha.

W obrębie tych zezwoleń 162 odnosiło się do nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 446,05 ha, w tym 32 zezwolenia dotyczyły nieruchomości stricte leśnych o łącznej powierzchni 118,44 ha.

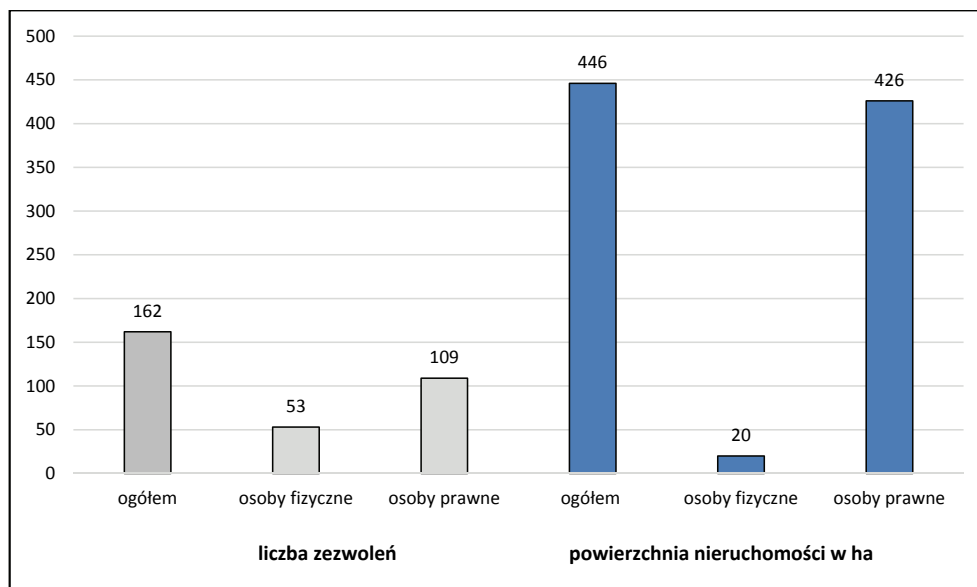
Spośród 162 zezwoleń na zakup nieruchomości rolnych, 53 (obejmujących powierzchnię 20,44 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast 109 (obejmujących obszar 425,61 ha) osobom prawnym.

Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością arealną na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem, na którego zakup zgodę otrzymały osoby fizyczne. Dla porównania w 2014 r. areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 86% całej powierzchni na jaką udzielono zezwoleń ogółem, a w 2013 r. było to 78%.

W ramach 53 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 11 (obejmujące powierzchnię

Diagram 16.

Zezwolenia udzielone w 2015 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSW

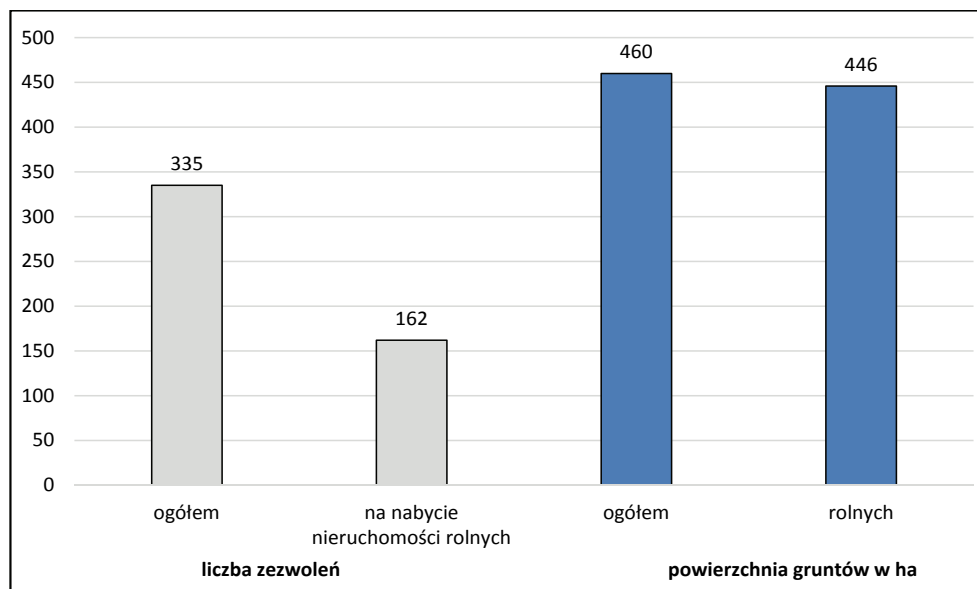
7 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei 109 zezwoleń (na 426 ha) jakie uzyskały osoby prawne w całości otrzymali przedsiębiorcy z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

W 2015 r. największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia, były położone na terenie następujących województw: mazowieckiego (107 ha), zachodniopomorskiego (53 ha) i warmińsko-

-mazurskiego (52 ha). Dla porównania, w 2014 r. największe powierzchnie takich gruntów były rozmieszczone na terenie województw: wielkopolskiego (195 ha), lubuskiego (163 ha) i warmińsko-mazurskiego (160 ha).

Diagram 17.

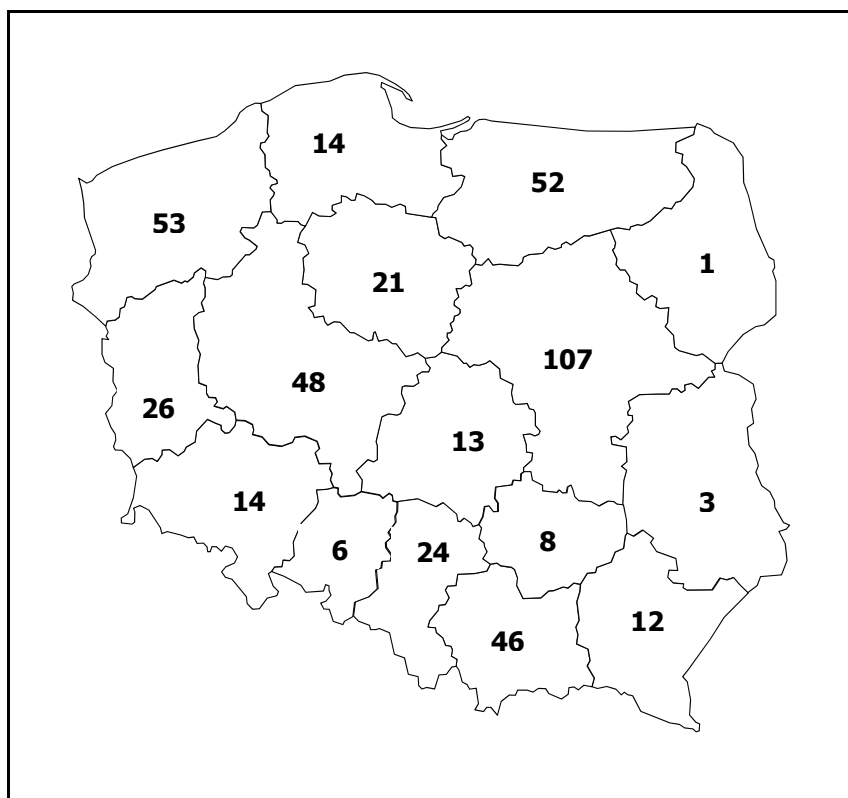
Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2015 roku



Źródło: Dane MSW

Mapka 11.

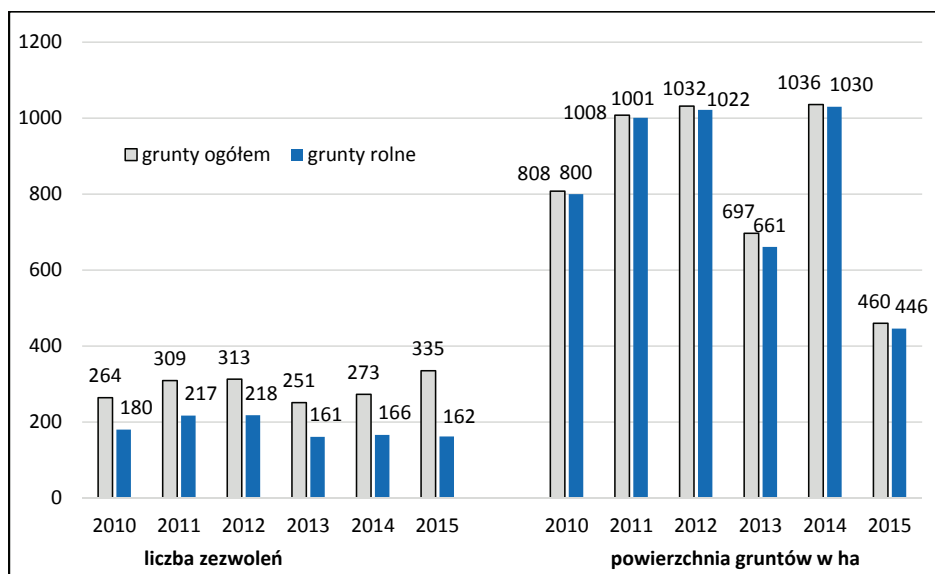
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2015 roku (w ha)



Źródło: Dane MSW

Diagram 18.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2010-2015



Źródło: Dane MSW

Ze względu na kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fizyczne i prawne pochodzące z: Niemiec (26 zezwoleń na 59 ha), Ukrainy (25 zezwoleń na 10 ha), Holandii (16 zezwoleń na 87 ha), Luksemburga (12 zezwoleń na 51 ha).

Tym samym nie zaszły istotne zmiany, jeśli chodzi o państwa, z których wywodzili się inwestorzy uzyskujący największą liczbę zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej. W 2014 r. nabywcy pochodzący z Niemiec otrzymali 35 zezwoleń na 78 ha, z Ukrainy 18 zezwoleń na 18 ha, z Holandii 15 zezwoleń na 485 ha.

W 2015 r. liczba wydanych zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była podobna, jak w 2014 r. (162 w 2015 r., 166 w 2014 r.), natomiast powierzchnia związana z udzielonymi zezwoleniami była ponad dwukrotnie mniejsza (446 ha w 2015 r., wobec 1030 ha w 2014 r.). Średnio na jedno zezwolenie w 2015 r. przypadło 2,8 ha, podczas gdy w 2014 r. było to 6,2 ha.

W 2015 r. udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości wynosił 48% i był mniejszy, niż w 2014 r. (61%). Udział

powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem kształtował się w 2015 r. na poziomie 97% i był zbliżony do poziomu z 2014 r. (99%).

Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami ziemi rolniczej w Polsce lub nabyć prawo do jej użytkowania wieczystego nie tylko w drodze zawarcia stosownych umów przenoszących własność, lecz również poprzez zakup lub przejęcie udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami takich gruntów. W 2015 r. minister właściwy do spraw wewnętrznych wydał 1 zezwolenie dla spółki z siedzibą w USA na nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem 6,49 ha nieruchomości położonych w województwie kujawsko-pomorskim (w tym nieruchomości rolne i leśne o powierzchni 4,64 ha). W 2014 roku takich zezwoleń było 16 i łącznie dotyczyły one powierzchni 23,61 ha.

Niewielkie powierzchnie związane z omawianymi zezwoleniami wynikały z faktu, że od 2004 r. obywatele i przed-

siębiorcy państw członkowskich EOG mogli nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne, bez zezwolenia.

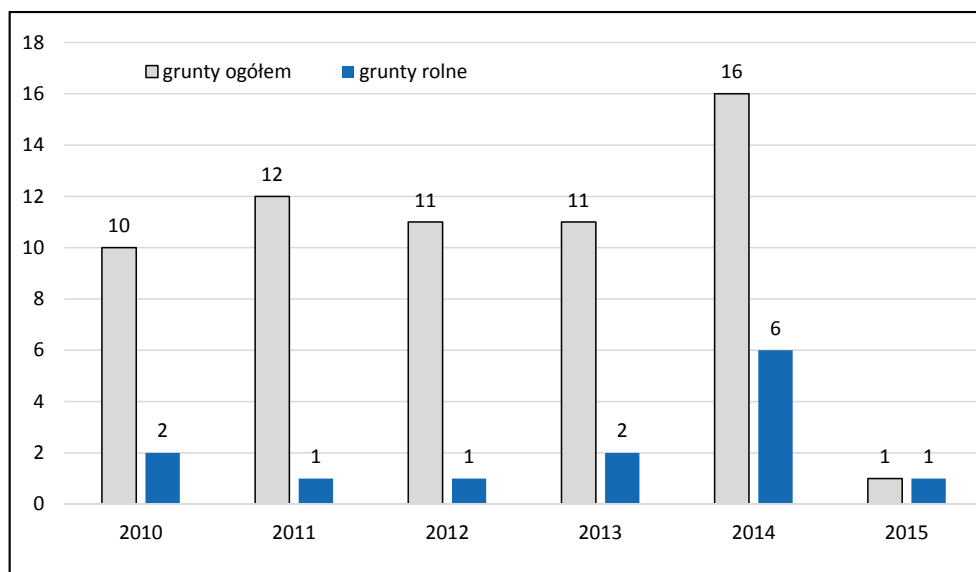
Ziemia rolnicza w rejestrach nieruchomości, udziałów oraz akcji nabywanych lub przejętych przez cudzoziemców

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

Z danych zgromadzonych w rejestrach nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców wynika, iż w 2015 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie weszli w posiadanie 4 923 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3 877 ha. Wielkości te były podobne do zanotowanych w 2014 r. (4 596 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 4 077 ha).

Diagram 19.

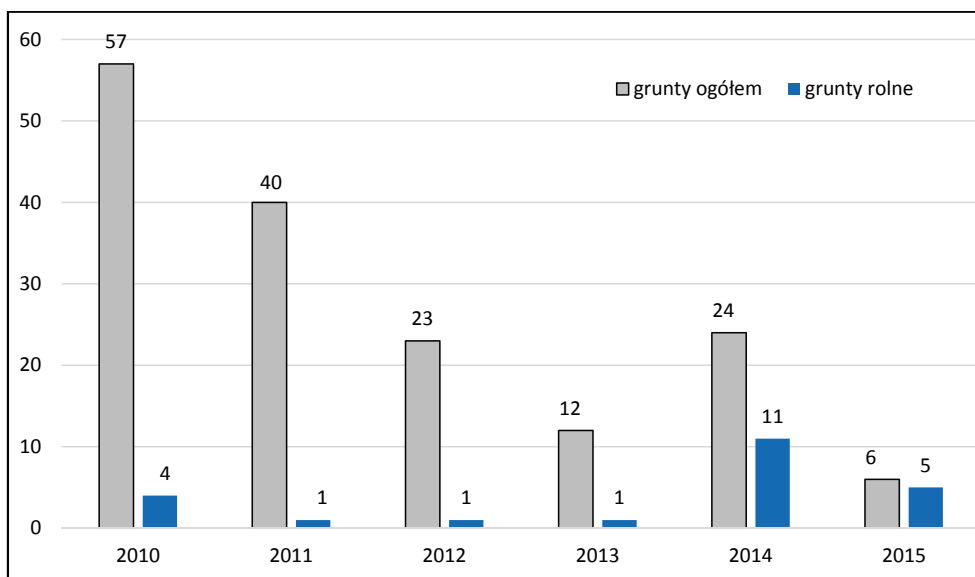
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe w latach 2010-2015)



Źródło: Dane MSW

Diagram 20.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach w latach 2010-2015



Źródło: Dane MSW

Na podstawie wymaganego zezwolenia cudzoziemcy nabyli 372 nieruchomości o łącznej powierzchni 389 ha, zarejestrowano również 5 transakcji nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych przez przedstawicielstwa państw obcych o łącznej powierzchni 0,57 ha. Bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych cu-

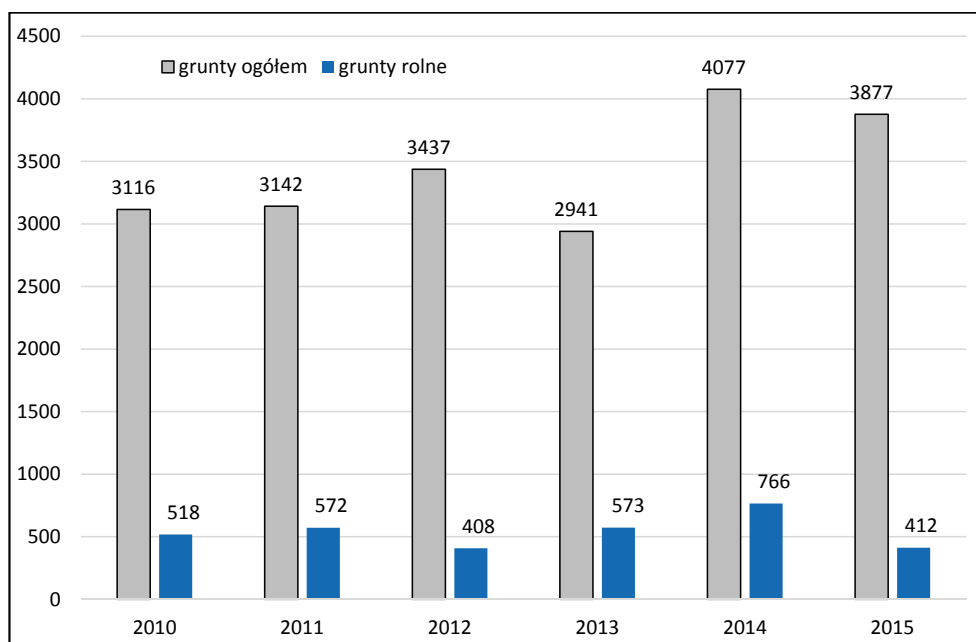
dzoziemcy nabyli 4 551 nieruchomości o łącznej powierzchni 3 488 ha.

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (800 ha), dolnośląskiego (648 ha), śląskiego (505 ha), łódzkiego (361 ha) i warmińsko-mazurskiego (223 ha).

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (130 ha), Wielkiej Brytanii (29 ha), Francji (24 ha), Ukrainy (23 ha) i Irlandii (19 ha). W przypadku osób prawnych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału luksemburskiego (749 ha), holenderskiego (687 ha), niemieckiego

Diagram 21.

Obszar ziemi rolniczej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom (lata 2010-2015)



Źródło: Dane MSW

(396 ha), cypryjskiego (346 ha) i czeskiego (181 ha).

Spośród 4 923 nieruchomości gruntowych nabytych w 2015 roku przez cudzoziemców, 351 o powierzchni 412 ha miało charakter rolny (11% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców w 2015 r. była mniejsza niż w roku 2014 (451 nieruchomości o obszarze 766 ha).

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 167 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 346 ha (w 2014 r. było to 253 nieruchomości o obszarze 706 ha). Osoby prawne nabyły 107 nieruchomości rolnych o powierzchni 315 ha, natomiast osoby fizyczne 60 nieruchomości o powierzchni 31 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2015 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego 184 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 66 ha (w 2014 r. 198 nieruchomości o powierzchni 61 ha). Tylko 1 transakcja dotyczyła nabycia

nieruchomości rolnej o powierzchni 0,21 ha przez osobę prawną.

Najwięcej nieruchomości rolnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: warmińsko-mazurskiego (70 ha), mazowieckiego (51 ha), śląskiego (48 ha), wielkopolskiego (38 ha) i zachodniopomorskiego (36 ha).

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych nabyli obywatele Niemiec (37 ha), Wielkiej Brytanii (13 ha) i Ukrainy (12 ha), natomiast spośród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału irlandzkiego (56 ha), austriackiego (50 ha), niemieckiego (44 ha).

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolniczej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolniczej wpisanych do rejestrów, wyniósł w 2015 roku 48% (dla porównania w 2014 r. było to 56%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2015 r. 84% areалу dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia. W 2014 r. udział ten wynosił 92%.

W 2015 r. zarejestrowano 129 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Obejmowały one powierzchnię 10 719 ha, czyli trzykrotnie więcej, niż w 2014 r. (3 481 ha – 163 transakcje). Znaczna część wpisów do rejestru wykonywanych w 2015 r., dotyczyła umów zawartych w latach poprzednich, w szczególności w 2014 r.

W wymienionych transakcjach uczestniczyli głównie przedstawiciele (osoby fizyczne i prawne) kapitału cypryjskiego (26 wpisów), holenderskiego (21), niemieckiego (14), luksemburskiego (6) i włoskiego (5).

W 2015 r. transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi dotyczyły nieruchomości rolnych o powierzchni 9 730 ha. Były one realizowane głównie przez podmioty reprezentujące kapitał niemiecki (3 931 ha), holenderski (3 317 ha), duński (1 656 ha) i brytyjski (594 ha).

Ogółem w latach 1990-2015 wydano cudzoziemcom 25,1 tys. zezwoleń na zakup nieruchomości gruntowych o łącznej

powierzchni 52,5 tys. ha. W całym tym okresie cudzoziemcy nabywali największe arealy 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 handlo-

wych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wydane w latach 1996-2015 dotyczyły powierzchni 56,4 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 od 1999 r. wynika, że do końca 2015 r. cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni około 54 tys. ha, co stanowi 0,17% powierzchni całego kraju.

VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W WYBRANYCH PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Dane do analizy pozyskane zostały z dotychczas upublicznionych raportów i opracowań państwowych urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa, ośrodków naukowo-badawczych, instytucji i organizacji rolnych oraz agencji pośrednictwa w obrocie gruntami rolnymi w poszczególnych krajach. Wartości cen gruntów rolnych podano w euro, a w razie stosowania przy wycenie wartości gruntów walut krajowych innych niż euro

dokonano przeliczeń cen, przy przyjęciu średnioważonych kursów walut obcych notowanych przez Narodowy Bank Polski.

Holandia

W przeliczeniu na jeden km kw. powierzchni łądu wskaźnik gęstości zaludnienia Holandii wynosi obecnie prawie 500 osób, przez co należy ona do grupy państw świata o dużej ekspansji obszarów zurbani-

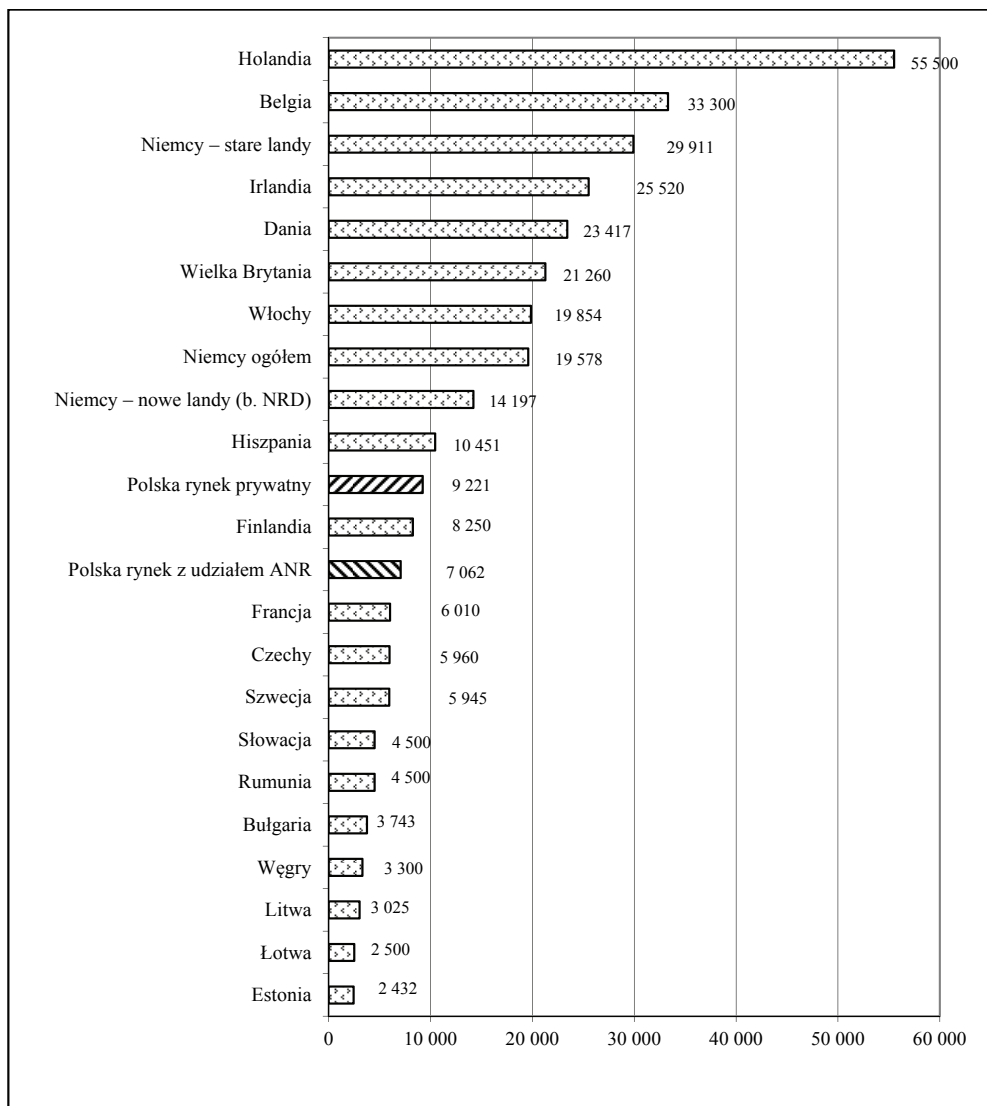
zowanych. Pozyskanie gruntów w Holandii jest przedmiotem ostrej walki konkurencyjnej między sektorem rolnym, budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i infrastruktury oraz ochrony środowiska i rekreacji. Ponad połowę holenderskich gospodarstw rolnych stanowią gospodarstwa specjalizujące się w chowie bydła. Głównie takie gospodarstwa, jak również gospodarstwa wyspecjalizowane w polowych uprawach rolniczych poddawane są silnej

Tabela 20.

Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych krajach Europy w latach 2010-2015 w euro/ha

Kraj	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Belgia	23 700	29 400	28 300	28 300	30 000	33 300
Bułgaria	1 600	2 096	2 812	3 037	3 500	3 743
Czechy	3 000	3 500	3 630	4 600	5 070	5 960
Dania	23 320	23 350	21 880	22 240	23 172	23 417
Estonia	870	1 600	1 390	1 934	2 409	2 432
Finlandia	7 840	7 640	7 500	8 100	8 500	8 250
Francja	5 230	5 430	5 420	5 750	5 910	6 010
Hiszpania	10 465	10 003	9 705	9 663	10 003	10 451
Holandia	48 000	48 328	49 000	52 100	53 200	55 500
Irlandia	23 930	24 850	26 138	25 926	25 990	25 520
Litwa	1 150	1 480	1 650	2 390	2 150	3 025
Łotwa	1 430	1 650	1 100	1 998	2 323	2 500
Niemcy ogółem	11 854	13 493	14 424	16 381	18 099	19 578
Niemcy – stare landy	18 719	20 503	22 267	25 189	28 427	29 911
Niemcy – nowe landy (b. NRD)	7 405	8 838	9 593	10 510	12 264	14 197
Rumunia	2 300	2 500	2 500	3 100	4 000	4 500
Słowacja	1 210	1 300	3 700	3 700	3 700	4 500
Szwecja	4 415	5 590	5 370	5 370	5 530	5 945
Węgry	2 090	2 250	2 320	2 550	2 754	3 300
Włochy	18 500	19 400	19 380	19 300	20 000	19 854
Wielka Brytania	16 740	17 204	18 440	19 057	21 560	21 260
Polska rynek prywatny	4 515	4 855	6 080	6 275	7 722	9 221
Polska rynek z udziałem ANR	3 825	4 166	4 609	5 197	6 115	7 062

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 2015 roku w euro/ha**

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

presji powiększania skali produkcji rolnej. Jedynie wówczas są bowiem w stanie obniżyć jednostkowe koszty produkcji przy wyposażaniu gospodarstw w coraz bardziej wydajny, a przez to droższy sprzęt techniczny oraz inne środki do produkcji rolnej. Z tych powodów, jak również tradycyjnie bardzo niskiej podaży gruntów, również w roku 2015 średnia cena holenderskich gruntów rolnych osiągnęła najwyższą spośród wszystkich państw UE kwotę 55 500 euro/ha (o 4,3% więcej niż w 2014 r.) [1].

Irlandia

Średnia cena gruntu rolnego w Irlandii w 2015 roku wyniosła 25 520 euro/ha (o 1,8% mniej niż w 2014 r.) [2]. Była to

cena niższa aż o 42,5% od ceny w roku 2006, kiedy ceny gruntów rolnych w Irlandii pobiły europejski rekord wysokości na skutek powstania bańki popytu na grunty kupowane na cele inwestycyjne. W minionym roku sprzedano łącznie nieco ponad 6 tys. ha gruntów rolnych, podczas gdy w 2014 r. prawie 7 tys. ha. W roku 2015 na rynek trafiła większa liczba dużych gospodarstw rolnych, co w realiach irlandzkiego rolnictwa oznacza nieruchomości o powierzchni 80 ha i więcej. Średnio za 1 ha takich nieruchomości płacono 31280 euro/ha. Jest to nowy trend cenowy, gdyż dotychczas wyższe ceny osiągały, jako bardziej dostępne z uwagi na zasoby finansowe rolników, nieruchomości o mniejszym obszarze.

Wielka Brytania

W roku 2015 cena gruntów rolnych przeciętnej jakości w Wielkiej Brytanii wyniosła średnio 21 260 euro/ha (o 1,4% mniej niż w roku 2015). Po raz pierwszy od 10 lat odnotowano spadki cen gruntów rolnych we wschodnich hrabstwach Anglii, przy stagnacji cen w Szkocji oraz mieszczącym się w granicy błędzie statystycznego wzroście cen gruntów w Walii. Ogółem na przetargach publicznych w Wielkiej Brytanii sprzedano 71 tys. ha gruntów rolnych (więcej o 24% niż w 2014 r.) [3]. Po raz pierwszy od 7 lat wśród kupujących grunty przeważali nabywcy korporacyjni, osoby preferujące tzw. wiejski styl życia, jak również inni

nabywcy niebędący aktywnymi rolnikami. Według ocen niektórych brytyjskich analityków rynku gruntów rolnych wzrost podaży gruntów rolnych i spadek udziału rolników w grupie nabywców gruntów spowodowany był obawami przed realną możliwością zmniejszenia opłacalności produkcji rolniczej. Być może, był to również pierwszy symptom obaw przed wyjściem Wielkiej Brytanii z UE (tzw. Brexitem).

Przewiduje się, że Brexit wpłynie na pogorszenie struktury obszarowej gospodarstw Unii, gdyż użytki rolne Wielkiej Brytanii stanowią blisko 10% ogółu użytkowanych gruntów rolnych w UE, a średnia wielkość brytyjskiego gospodarstwa rolnego wynosi 93,5 ha i jest prawie sześciokrotnie większa niż średnia dla całej Unii. Dotychczas Wielka Brytania sprzedawała na wspólnym rynku UE 60% swojego ogólnego eksportu produktów rolno-spożywczych i kupowała 70% całego importu takich produktów. Ujemne saldo handlu zagranicznego produktami rolno-spożywczymi Wielkiej Brytanii wynosiło około 20 mld funtów brytyjskich rocznie (GBP) i było uzupełniane głównie przez import żywności z pozostałych państw UE. Rolnicy brytyjscy otrzymywali w ramach budżetu Wspólnej Polityki Rolnej UE około 3 mld euro rocznie dopłat bezpośrednich, które stanowiły 60% dochodu netto średniego gospodarstwa rolnego. Zwolennicy Brexitu uważają, że Wielka Brytania, która w 2015 r. wpłaciła do budżetu UE 13 mld GBP a otrzymała 4,5 mld GBP, będzie w stanie zapewnić finansowanie swojego rolnictwa na dotychczasowym, a może nawet wyższym poziomie. Niektórzy z brytyjskich ekspertów sądzą jednak, że rząd nie przeznaczy dla rolnictwa, którego wkład do PKB wynosi tylko 1%, około 3 mld euro rocznie wypłacanych obecnie w ramach wsparcia bezpośredniego dla gospodarstw rolnych. W razie ograniczania dotowania rolnictwa część gospodarstw znalazłoby się na skraju opłacalności. Dotyczy to zwłaszcza jednostek funkcjonujących w gorszych warunkach glebowo-klimatycznych, czy gospodarstw ekologicznych, które obecnie osiągają dodatkowe dochody jedynie z dopłat bezpośrednich i subsydiów sro-

dowiskowych. W dyskusjach na temat przyszłych scenariuszy zmian sytuacji ekonomicznej brytyjskiego rolnictwa nie brak jednak również i opinii, że gdyby rząd odstąpił od subsydiowania rolnictwa i skonfrontował go z oddziaływaniem mechanizmów rynku, to sektor rolny może dostosować się do tej zmiany poprawiając swoją wydajność i konkurencyjność.

Na brytyjskim rynku ziemi nie obowiązują szczególne ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi, w tym ograniczenia w zakupach gruntów przez obcokrajowców. Ceny gruntów rolnych kształtowane są głównie relacjami cen produktów rolnych do cen środków produkcji dla rolnictwa oraz oceną innych czynników, mających wpływ na opłacalność prowadzenia produkcji rolniczej, takich jak: wysokość dopłat dla rolnictwa, oprocentowanie kredytu bankowego, czy funkcjonowanie regulacji podatkowych. Odmienne niż ma to miejsce w przypadku nowych państw UE, gdzie ceny gruntów rolnych po ich przystąpieniu do UE niekiedy dynamicznie rosną, ceny gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii po jej przystąpieniu do EWG spadły i wróciły do poprzedniego poziomu dopiero po upływie czterech lat.

Niemcy

W 2015 r. średnia rynkowa cena gruntu rolnego w Niemczech wyniosła 19 578 euro/ha (o 8,2% więcej niż w 2014 r.) [4]. W krajach związkowych (landach) zachodnich (Badenia-Wirtembergia, Bawaria, Hesja, Dolna Saksonia, Nadrenia Północna-Westfalia, Nadrenia-Palatynat, Szlezwik-Holsztyn, Kraj Saary) cena osiągnęła poziom 29 911 euro/ha i była większa o 5,2% niż w roku 2014. W landach wschodnich (Brandenburgia, Meklemburgia-Pomorze Przednie, Saksonia, Saksonia-Anhalt, Turynia) wyniosła 14 197 euro/ha (więcej o 15,8% niż w 2014 r.). Ogółem zmieniło właścicieli 114 tys. ha gruntów rolnych (o 5,1 tys. ha więcej niż w 2014 r.), w tym w landach zachodnich 39 tys. ha, a w landach wschodnich 75 tys. ha. Największe arealty sprzedane zostały w Brandenburgii (32,5 tys. ha),

Meklemburgii-Pomorzu Przednim (15,6 tys. ha) i Dolnej Saksonii (12,7 tys. ha), a najmniejsze w Kraju Saary (0,4 tys. ha) i Nadrenii Północnej-Westfalii (3,6 tys. ha). Powierzchnia gruntu przypadająca na jedną transakcję wyniosła średnio 2,59 ha, w tym w landach zachodnich 1,35 ha, a w landach wschodnich 4,97 ha. Największy udział w całkowitej powierzchni sprzedanych gruntów (64%) miały arealty o powierzchni 5 ha i więcej, sprzedawane po średniej cenie 19578 euro/ha. W landach zachodnich tradycyjnie najwyższą średnią cenę miała ziemia w Bawarii (47 358 euro/ha) i Nadrenii Północnej-Westfalii (38 720 euro/ha), najniższą w Kraju Saary (9 972 euro/ha) i Palatynacie Nadrenii (12786 euro/ha). W landach wschodnich najdrożej sprzedawany był grunt w Meklemburgii-Pomorzu Przednim (20 107 euro/ha) i Saksonii-Anhalt (15 283 euro/ha), najtaniej w Turynii (10 450 euro/ha) i Saksonii (10 871 euro/ha). W okresie lat 2005-2015 średnia cena gruntu rolnego w Niemczech wzrosła w landach zachodnich o 89%, a w landach wschodnich o 258%, 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 2015 było to już 48%.

Niemiecki rynek państwowych gruntów ulega również przekształceniom stanowiącym rezultat zmian politycznych w tym kraju [5]. Po zjednoczeniu obu państw niemieckich w RFN unieważniono wywłaszczenia nieruchomości rolnych, które miały miejsce w latach 1933-1945 oraz 1949-1989, przy czym w tym drugim okresie przedmiotem masowych wywłaszczeń były głównie nieruchomości uciekinierów z NRD do RFN. Do innej kategorii poszkodowanych zaliczeni zostali byli właściciele nieruchomości rolnych pozbawieni gruntów w ramach reformy rolnej przeprowadzonej w NRD w latach 1945-49. Uzyskali oni wraz z dzierżawcami państwowych gruntów rolnych prawo nabycia gruntów od BVVG (nadzorowana przez Ministerstwo Finansów spółka użytkowania i zarządzania gruntami)

z 35% obniżką ceny na mocy ustawy o odszkodowaniach i rekompensatach (EALG). Sprzedaż gruntów w ramach EALG została zakończona z końcem 2009 r. ale począwszy od 2010 r. byli właściciele gruntów, których uprawnione roszczenia nie zostały nadal zaspokojone mogli kontynuować preferencyjne zakupy państwowych gruntów na mocy znowelizowanej ustawy o nabywaniu gruntów (2. FIERwÄndG). Również w 2010 r., w wyniku porozumienia władz wschodnich landów z rządem federalnym ogłoszone zostały nowe zasady prywatyzacji gruntów rolnych, regulujące tryb nabywania dzierżawionych państwowych gruntów rolnych. Stosownie do tych zasad 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 jednak przekroczyć 450 ha (w landzie Saksonia-Anhalt 100 ha) oraz ustalonych limitów udziału gruntu własnego w całkowitej powierzchni użytków rolnych gospodarstwa nabywcy. Gdy dzierżawca zakupił już wcześniej grunt państwowy po obniżonych cenach to kolejny zakup bezpośredni pomniejszany jest o powierzchnię już wcześniej kupionego gruntu. Dzierżawca może dokonać zakupu bezpośredniego w trakcie trwania dotychczasowej dzierżawy lub zawrzeć nową umowę dzierżawy na okres 4 lat i w tym czasie dokonać zakupu bezpośredniego. Inną opcją jest zawarcie nowej umowy dzierżawy na okres dłuższy, bo wynoszący 9 lat ale przy rezygnacji z możliwości bezpośredniego zakupu dzierżawionego gruntu. W razie wygaśnięcia dotychczasowej umowy dzierżawy (w tym dzierżawy dziesięcioletniej) lub rezygnacji z bezpośredniego zakupu w trakcie trwania dzierżawy czteroletniej grunt przejmowany jest przez BVVG, która go wydzierżawia lub sprzedaje na otwartych przetargach publicznych. Jeżeli dzierżawiony grunt jest przedmiotem uprawnionego roszczenia byłego właściciela to ma on prawo pierwszeństwa nabycia gruntu przed jego dzierżawcą. Od 2015 r. w wyniku nowego porozumienia zawartego między władzami federalnymi a władzami landów wschodnich BVVG rozpoczęła realizację

kolejnej strategii prywatyzacji państwowych gruntów rolnych i leśnych. Według założeń tej strategii spółka odstępuje od dotychczasowej praktyki sprzedawania jak największej powierzchni gruntów, gdyż corocznie sprzedawać będzie około 10 tys. ha gruntów rolnych (poprzednio sprzedawała od 20 tys. ha do 30 tys. ha). Ponadto w kwietniu 2016 r. w związku z kryzysem na rynku mleka i wieprzowiny BVVG przygotowała program wsparcia dla dzierżawców państwowych gruntów rolnych. Zgodnie z postanowieniami programu, jeśli dzierżawca nie będzie w stanie wykupić państwowego gruntu w okresie trwania czteroletniej umowy dzierżawy, to na jego uzasadniony wniosek możliwa jest zamiana umowy dzierżawy czteroletniej na dziesięcioletnią. Jednakże tak jak w strategii ogłoszonej w roku 2010 po wygaśnięciu umowy dziesięcioletniej dzierżawca nie nabędzie prawa do bezprzetargowego nabycia dzierżawionego gruntu.

W 2015 r. BVVG sprzedała 26,3 tys. ha gruntów rolnych, w tym 4,6 tys. ha byłym właścicielom w ramach FIERwÄndG, a pozostałe 21,7 tys. ha po cenie rynkowej na otwartych przetargach (9,2 tys. ha) i dzierżawcom w ramach sprzedaży bezpośredniej (12,5 tys. ha). BVVG wydzierżawiła również 8,7 tys. ha państwowych gruntów rolnych, a średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla kontynuowanych umów dzierżawy gruntów wyniosła 385 euro/ha (o 11% więcej niż w 2014 r.). Od początku swojej działalności do końca 2015 r. BVVG sprzedała 1421 tys. ha gruntów rolnych i leśnych oraz zwróciła uprawnionym byłym właścicielom 219 tys. ha, a organizacjom i jednostkom administracji terenowej 1302 tys. ha. Ponadto 71 tys. ha zostało sprzedane na cele inwestycyjne budownictwa i infrastruktury, a blisko 60 tys. ha przekazane nieodpłatnie na cele związane z ochroną środowiska naturalnego. Do sprywatyzowania na terenach pięciu wschodnich landów Niemiec pozostało jeszcze około 150 tys. ha gruntów rolnych. Aż 99% z ogólnego areалу gruntów rolnych pozostających w zasobie BVVG to grunty wydzierżawione, przy czym najwięcej gruntów będą-

cych w dzierżawie położone jest na terenie landu Meklemburgia-Pomorze Przednie (54 tys. ha) i w Brandenburgii (47 tys. ha).

Dania

W roku 2015 średnia cena gruntu rolnego w obrocie wolnorynkowym w Danii wyniosła 23 417 euro/ha nie różniąc się istotnie od ceny w roku 2014 [6]. Do lat 70. ubiegłego wieku w Danii obowiązywały restrykcyjne przepisy normujące obrót gruntami rolnymi. Z racji wysokiego eksportu produktów rolnych rolnictwo tego kraju jest otwarte na światową konkurencję, stąd duńscy rolnicy gospodarują pod presją wzrostu obszaru gospodarstw oraz konieczności koncentracji produkcji zwierzęcej. Dlatego już w okresie lat 1980-2010 w Danii uległo zmianie szereg przepisów ograniczających obrót gruntami rolnymi, w tym między innymi uchylono warunek posiadania kwalifikacji rolniczych przy użytkowaniu gospodarstwa o powierzchni poniżej 30 ha, zwiększono dopuszczalną powierzchnię dzierżawionych nieruchomości ze 100 ha do 500 ha oraz maksymalny okres trwania dzierżawy z 15 do 30 lat. Konsekwencją obowiązywania w Danii szczególnych przepisów prawnych jest również powszechnie stosowane odpłatne przeniesienie własności nieruchomości rolnej na następcę, który dla pozyskania przejętej nieruchomości rolnej jest najczęściej zmuszony do zaciągania kredytu bankowego. Dlatego celem dalszej liberalizacji przepisów o obrocie gruntami rolnymi było zapewnienie dopływu kapitału do rolnictwa i eliminacja „drenażu kapitałowego” dotyczącego w szczególności młodych rolników. W kolejnej nowelizacji ustawy o nieruchomościach rolnych w 2010 r. uchylono, między innymi, limit wielkości oraz liczby posiadanych i dzierżawionych nieruchomości rolnych. Zniesiony został również dotychczasowy wymóg posiadania kwalifikacji rolniczych obowiązujący przy nabyciu lub dzierżawie nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 30 ha. 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 nabywania nieruchomości rolnych. Kolejna nowela tej ustawy obowiązująca od dnia 1 stycznia 2015 r. rozszerzyła listę osób prawnych, które mogą nabywać nieruchomości rolne oraz uchyliła dotychczasowe regulacje dotyczące preferencyjnego zakupu nieruchomości rolnych przysługującego sąsiadom zwykcy nieruchomości. Zachowany został jednak 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 (przy znacznie złagodzonych warunkach jego spełnienia). Działania nowych przepisów przyspieszyły procesy koncentracji gruntów rolnych i produkcji rolnej w Danii. W latach 1984-2014 liczba duńskich gospodarstw rolnych uległa zmniejszeniu z 95 tys. do 38 tys. przy wzroście średniej wielkości gospodarstwa z 30 ha do 70 ha. W tym samym okresie czasu udział gospodarstw o powierzchni powyżej 100 ha w ogólnej liczbie gospodarstw wzrósł z 3% do 21%, średnie stado bydła utrzymywane w gospodarstwie rolnym z 56 szt. do 112 szt., a pogłównia trzody chlewnej z 189 szt. do 3500 szt. Wzrostom średnich stánów pogłównia towarzyszyła postępująca specjalizacja gospodarstw. W 1984 r. 21% duńskich gospodarstw utrzymywało jednocześnie bydło i trzodę chlewną, podczas gdy w 2014 r. było to tylko 2% takich gospodarstw.

Francja

Według danych raportu Krajowej Federacji Spółek Urzędzeń i Osadnictwa Rolnego (SAFER) średnia cena gruntu rolnego we Francji w 2015 r. wyniosła 6 010 euro/ha w tym gruntów obciążonych prawem dzierżawy 4 470 euro/ha (odpowiednio o 1,7% i 1,6% więcej niż w 2014 r.) [7]. Najdrożej po cenie około 8 000 euro/ha sprzedawane były grunty położone na południu i północy kraju przeznaczane pod uprawę zbóż, głównie pszenicy. Ceny gruntów rolnych w centralnej części kraju, gdzie znaczna część gospodarstw specjalizuje się w chowie zwierząt gospodarskich osiągały tradycyjnie niższy poziom (około 5 000 euro/ha).

W ciągu ostatnich 10 lat średnia cena gruntu rolnego we Francji wzrosła o 38%, a w latach 1955-2010 liczba francuskich gospodarstw rolnych uległa czterokrotnemu zmniejszeniu. Przedstawiciele kierownictwa SAFER po raz kolejny stwierdzili również, że z uwagi na niedostatek kapitału u właścicieli gospodarstw rodzinnych coraz liczniejszą grupę nabywców (21% w 2015 r.) stanowią inwestorzy spoza rolnictwa. Nabywanie przez nich gruntów jest możliwe, gdyż SAFER nie mają prawa autoryzacji nabycia części akcji lub udziałów spółki posiadającej grunty rolne. Proceder wykupu nawet do 99% akcji lub udziałów takich spółek przez nabywców spoza rolnictwa prowadzi do marginalizacji gospodarstw rodzinnych. Kierownictwo SAFER postuluje zatem, aby prawo autoryzacji transakcji zbycia, jak również związane z nią prawo pierwokupu gruntu przez SAFER przysługiwało SAFER również w przypadku zbycia części akcji lub udziałów spółek posiadających grunty rolne. Również od wielu lat SAFER zwracają uwagę opinii publicznej na znaczny ubytek gruntów rolnych w związku z przeznaczaniem ich na cele urbanizacji i inwestycje infrastrukturalne. Areał takich gruntów w 2014 r. wyniósł 22 tys. ha, a w roku 2015 aż 25 tys. ha.

Belgia

Belgia należy do grupy państw Europy o wysokiej gęstości zaludnienia (316 osób/km kw.) i jest państwem o niewielkiej, bo liczącej 1,3 mln ha powierzchni użytków rolnych. Według danych ostatniego badania struktur gospodarstw rolnych UE, w latach 2010-2013 w rolnictwie tego kraju ubyło 11,7% gospodarstw rolnych. Podstawowe przyczyny tego ubytku to brak następców, obecnie zaledwie 6% belgijskich rolników to osoby w wieku poniżej 35 lat oraz brak wolnego kapitału, który umożliwiłby młodym rolnikom nabywanie gruntów. Problem niedostatku kapitału wynika również z bardzo wysokich cen gruntów rolnych. Według szacunków niektórych analityków belgijskiego rynku gruntów rolnych w 2015 r. mogły one osiągnąć poziom 33 300 euro/ha, stanowiąc tym samym około 60% wartości średniej ceny gruntów w Holandii

[8]. Wiele z tych gruntów położone jest również na obszarach peryferyjnych aglomeracji miejskich, stąd ich ceny osiągają wartości w granicach 60 tys. euro/ha i więcej. W tej sytuacji, podobnie jak to ma miejsce we Francji, rolnicy prowadzący rodzinne gospodarstwa rolne nie są w stanie sprostać konkurentom na rynku ziemi, jakimi są niektóre z firm korporacyjnych skupujących grunty rolne od właścicieli gospodarstw, którzy zaprzestali działalności rolniczej. Firmy te skupują również grunty obciążone prawem dzierżawy od spadkobierców rolników, gdy wspomniani spadkobiercy nie są zainteresowani osobistym administrowaniem dzierżawionymi gruntami. W belgijskich mediach rolniczych pojawiły się również głosy krytyczne dotyczące krajowego systemu dzierżaw rolniczych. W opinii jego krytyków jest to system przestarzały, ponieważ narusza równowagę praw właścicieli i dzierżawiących nieruchomości rolne na korzyść tych ostatnich. Dlatego obecnie niektórzy z właścicieli gruntów uznają za korzystniejszą opcję sprzedaży aniżeli dzierżawy gruntów.

Hiszpania

Według raportu hiszpańskiego Ministerstwa Rolnictwa, Żywności i Środowiska w 2015 r. średnia cena użytków rolnych w Hiszpanii wyniosła 10 451 euro/ha (więcej o 3,2% niż w roku 2014). W przypadku terenów suchych średnia cena wyniosła 7 721 euro/ha, a nawadnianych 26 271 euro/ha. Tradycyjnie najdrożej sprzedawano grunty na obszarze wspólnot autonomicznych: Wysp Kanaryjskich (66 571 euro/ha) z bardzo małą powierzchnią gruntów nadających się do użytkowania rolniczego oraz Walencji (19 983 euro/ha) i Andaluzji (19 856 euro/ha). Z kolei najniższe ceny osiągnęły grunty na obszarze wspólnot: Extremadury (4 145 euro/ha), Castilla i León (5 627 euro/ha) i Aragonii (6 047 euro/ha), gdzie w strukturze użytków rolnych przeważają grunty suche [9]. Obserwowany w latach 2014-2015 proces wzrostu średniej ceny gruntów rolnych jest oznaką odnowienia, po załamaniu w latach 2008-2013, tendencji wzrostu cen hiszpańskich gruntów rolnych.

Włochy

Według danych Krajowej Rady ds. Badań Rolniczych i Rolniczych Analiz Ekonomicznych (CREA) w roku 2015 średnia cena gruntu rolnego we Włoszech wyniosła 19 854 euro/ha (o 0,8% mniej niż w roku 2014). Tradycyjnie najwyższe ceny (średnio 54 575 euro/ha) płacono za żyzne gleby w prowincji Wenecji Euganejskiej znanej z dobrze prosperujących gospodarstw rolnych, najniższe zaś na wyspach: Sycylii (9 669 euro/ha) i Sardynii (7 125 euro/ha) [10]. Oprócz czynników rolniczych, takich jak ukształtowanie terenu, urodzajność gleby, warunki klimatu i wyposażenie w systemy irygacyjne na ceny gruntów rolnych we Włoszech szczególnie silny wpływ wywiera położenie gruntu. Tradycyjnie bowiem ceny gruntów na terenach prowincji w północnych regionach Włoch są od dwóch do trzech razy wyższe niż gruntów w centrum, a zwłaszcza na południu kraju. Włoski rynek nieruchomości rolnych cechuje również niska podaż gruntów i stosunkowo wysoki, wynoszący blisko 40% wskaźnik dzierżaw. Począwszy od roku 2000 powierzchnia dzierżaw włoskich gruntów rolnych wzrosła o około 60% również z tego powodu, że niektórzy z rolników kończący swoją działalność rolniczą nie chcą pozbywać się gruntów, traktując je jako „zabezpieczenie kapitałowe” w czasach trudnej sytuacji gospodarczej kraju.

Szwecja

Według danych Szwedzkiego Biura Statystycznego (OSS) średnia cena gruntu rolnego w tym kraju w roku 2015 wyniosła 5 945 euro/ha, w tym gruntów ornych 7 750 euro/ha, a trwałych użytków zielonych 2 900 euro/ha (odpowiednio o 8% i 6% więcej niż w 2014 r.) [11]. Z racji dużego zróżnicowania warunków klimatyczno-glebowych tradycyjnie najwyższe ceny osiągają grunty położone na terenach równin na południu kraju. Wysokości czynszów dzierżawnych badane są przez OSS co dwa lata. Ostatnie takie badanie wykonane zostało w 2014 r. kiedy średnia cena czynszu dzierżawnego wyniosła 183 euro/ha [11]. Ceny

gruntów rolnych i czynszów dzierżawnych w Szwecji wykazują nieprzerwany wzrost od 1995 r., przy czym ostatnie kilka lat to okres zmniejszenia tempa ich wzrostu. Podobnie jak w Finlandii 70% terytorium Szwecji zajmują lasy, stąd w części gospodarstw rolnych prowadzona jest równocześnie gospodarka rolna i leśna, a efekty ekonomiczne prowadzenia gospodarki leśnej przesądzają również o skali popytu i cenach gruntów rolnych.

Finlandia

Według danych krajowego rejestru gruntów średnia cena gruntu rolnego w Finlandii w roku 2015 wyniosła 8 250 euro/ha (o 2,5% mniej niż w 2014 r.), przerywając tym samym widoczną od roku 2011 tendencję wzrostu cen gruntów rolnych w tym kraju [12]. Niewielkiemu spadkowi średniej ceny gruntu rolnego towarzyszył wzrost popytu na grunty przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową. W 2015 r. sprzedano bowiem w Finlandii o 7% więcej niż w 2014 r. działek budowlanych, jak również o 7% więcej działek z domami mieszkalnymi. Na spadek ceny gruntów rolnych mogła wpłynąć pogarszająca się sytuacja ekonomiczna fińskiego rolnictwa. Według przedstawicieli dwóch związków rolniczych działających w Finlandii, w roku 2015 w fińskim rolnictwie nastąpił wysoki, bo 40% spadek dochodów. W opinii działaczy tych związków podstawowymi przyczynami tego spadku było embargo na eksport fińskich produktów rolnych do Rosji, monopolistyczna pozycja wysoce scentralizowanych organizacji rynków hurtowych produktów rolnych oraz opóźnienia w wypłatach subsydiów dla rolnictwa z powodu problemów z systemami informatycznymi w krajowej agencji płatniczej. Rezultatem takiej oceny sytuacji ekonomicznej w rolnictwie były protesty rolników, jakie miały miejsce w Finlandii na początku bieżącego roku.

Czechy

Średnia rynkowa cena gruntu rolnego w Czechach w roku 2015 wyniosła 5 960 euro/ha (o 17,6% więcej niż w 2014 r.), przy czym ceny gruntów ornych wahały

się w przedziale od 4 400 euro/ha do 9 200 euro/ha, a trwałych użytków zielonych od 3 300 euro/ha do 5 500 euro/ha [13]. Od kilku lat rynkowe ceny czeskich gruntów są coraz słabiej uzależnione od ich wartości bonitacyjnej z uwagi na to, że system subsydiowania rolnictwa preferuje ziemie zlokalizowane na większych wysokościach, gdzie z reguły są położone grunty o niższej wartości glebowej. Na bazie wyceny gleboznawczej wartości gruntów dla każdego okręgu katastralnego funkcjonuje również w Czechach, równoległy do cen rynkowych, system urzędowych cen gruntów rolnych. Urzędowy system cen stosowany jest przy wymiarze podatku gruntowego i od sprzedaży nieruchomości rolnych, roszczeń restytucyjnych, wymian gruntów w trakcie realizacji projektów komasacji, zakupów i sprzedaży państwowych gruntów rolnych. Wyliczona dla całego kraju średnia urzędowa cena gruntów rolnych wyniosła w 2014 r. 2 200 euro/ha, a po podwyżce w 2015 r. 2 600 euro/ha. Na wysokość rynkowej ceny gruntu negatywnie wpływa duża liczba współwłaścicieli, niska wartość bonitacyjna i rozdrobnienie działek, obciążenie prawem dzierżawy oraz „prawnie niepewny dostęp do gruntu” czyli wątpliwa możliwość wydzielenia drogi dojazdowej. Największym popytem cieszą się działki gruntu o regularnym kształcie i dużej powierzchni (pożądane co najmniej 10 ha), położone w okolicy o dobrych walorach krajobrazu, bez obciążenia prawem dzierżawy lub z możliwością szybkiego rozwiązania umowy dzierżawy. W 2015 r. cena wywoławcza takiego gruntu zaczynała się od 10 000 euro/ha przy niewielkiej ilości ofert sprzedaży. Według danych badania struktur gospodarstw rolnych przeprowadzonego w 2013 r. aż 76% ogólnego areалу użytkowanych, czeskich gruntów rolnych było gruntami dzierżawionymi, w większości przez spółki i spółdzielnie rolnicze, głównie od osób prywatnych – beneficjentów restytucji, którzy nie zdecydowali się na samodzielne prowadzenie gospodarstw rolnych. W ostatnich latach niskie stopy procentowe i gotowość banków do udzielania pożyczek na zakup ziemi doprowadziła do sytuacji w której wielcy dzierżawcy wolą wykupić dzierżawiony grunt aniżeli godzić się na wyższe opłaty

czynszu dzierżawnego. Powoduje to wzrost popytu na grunty i wzrost ich cen. Z wstępnych informacji podawanych przez wiodące agencje pośrednictwa w obrocie gruntami rolnymi wynika, że w pierwszej połowie 2016 r. średnia cena gruntów rolnych w Czechach wzrosła o 15%.

Słowacja

Z dniem 1 czerwca 2014 r. na Słowacji weszły w życie nowe przepisy ustawy o nabywaniu gruntów rolnych zrównujące prawa obywateli i osób prawnych z państw EOG i Szwajcarii z obywatelami i firmami słowackimi. Obecnie na Słowacji obowiązują dwie procedury przenoszenia prawa własności gruntów rolnych na podstawie umowy sprzedaży. Pierwszą z nich regulują przepisy Kodeksu cywilnego, natomiast drugą przepisy administracyjne wyżej wymienionej ustawy. Procedura kodeksowa obowiązuje przy nabywaniu gruntów rolnych na obszarach zabudowanych oraz poza obszarami zabudowanymi jeśli zbywany grunt ma być wykorzystany na cele nierolnicze, gdy możliwość rolniczego wykorzystania gruntu jest ograniczona (np. względami ochrony przyrody), powierzchnia sprzedawanego gruntu rolnego jest mniejsza niż 2000 m. kw., bądź jeśli sprzedawany grunt przylega do budynków tworząc z nimi jedną całość funkcjonalną. Ta procedura ma również zastosowanie w przypadku jeśli nabywcą gruntu rolnego jest osoba prowadząca działalność rolniczą w gminie położenia gruntu przez co najmniej trzy lata przed zawarciem umowy kupna-sprzedaży gruntu, lub jest współwłaścicielem gruntu albo krewnym zbywcy w linii prostej.

W pozostałych przypadkach ma zastosowanie procedura administracyjna, gdzie zbywca gruntu zobowiązany jest do opublikowania oferty sprzedaży gruntu na stronie internetowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz jej wywieszenia na tablicy ogłoszeń w gminie miejsca położenia gruntu (przez okres co najmniej 15 dni). Chętni do nabycia gruntu obowiązani są do składania w tym czasie ofert nabycia gruntu z udo-

kumentowaniem spełnienia wymogów uprawniających ich do jego nabycia. Oferty nabycia weryfikowane są przez urząd powiatowy właściwy do miejsca położenia gruntu, który po pomyślnym wyniku weryfikacji wydaje zaświadczenia o spełnieniu wspomnianych wymogów oraz określa kolejność pierwszeństwa w nabyciu gruntów przez zakwalifikowanych oferentów. Zgodnie z przepisami ustawowymi nabywcami gruntu rolnego w ramach procedury administracyjnej mogą być jedynie osoby, które mają stałe miejsce zamieszkania (w przypadku osoby fizycznej) lub siedzibę (w przypadku osoby prawnej) na terytorium Słowacji przez co najmniej 10 lat oraz prowadziły rolniczą działalność gospodarczą przez co najmniej trzy lata przed datą zawarcia umowy kupna-sprzedaży gruntu. Wymóg trzyletniego prowadzenia działalności rolniczej nie dotyczy młodych rolników jednakże nie mogą oni wydzierżawiać, sprzedawać lub przekazywać w inny sposób użytkowania nabytego gruntu przez okres 3 lat od daty jego nabycia.

Na Słowacji, podobnie jak w Czechach, funkcjonuje również system stanowienia urzędowych cen gruntów rolnych, które 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. Orientację o poziomie rynkowych cen gruntów rolnych dostarczają badania Słowackiego Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Żywności prowadzone na terenie 12 powiatów w kraju, oferty sprzedaży gruntów przesyłane do internetowego rejestru ministerstwa rolnictwa oraz analizy rynku gruntów rolnych sporządzane przez niektóre z agencji pośrednictwa w handlu nieruchomościami rolnymi. W oparciu o te informacje szacować można, że w 2015 r. średnia rynkowa cena gruntów rolnych kształtowała się na poziomie 4 500 euro/ha. Największą barierą dla rozwoju rynku gruntów rolnych na Słowacji jest rozdrobnienie własno-

ści gruntów, które po przeprowadzeniu procesu restytucji zostały oddane we władanie najczęściej spadkobiercom ich byłych właścicieli. Grunty te zostały masowo wydzierżawione w większości spółkom i spółdzielniom rolniczym, i z racji usytuowania w zwartych rozłogach pól i braku możliwości racjonalnego wydzielenia geodezyjnego są w znacznej mierze gruntami „niesprzedawalnymi”. Nowe przepisy wykreowały również nową kategorię „ceny sprzedawcy” gruntów. Pojawia się ona wówczas kiedy zbywający grunt składa ofertę sprzedaży do rejestru internetowego ministerstwa rolnictwa. Zgodnie z nowymi przepisami nabywca tych gruntów może je kupić za cenę wyznaczoną w ofercie (bez możliwości negocjacji) bądź odstąpić od zakupu. W niektórych publikacjach poświęconych analizie obrotu gruntami rolnymi na Słowacji spotkać można się z opinią, że jeśli cena sprzedawcy w rejestrze internetowym przekracza 20 000 euro/ha to jest to cena spekulacyjna. Zachodzi bowiem wówczas domniemanie, że sprzedawca ustalił zaporową cenę aby nie byli jej w stanie zapłacić miejscowi rolnicy i wówczas najprawdopodobniej odsprzeda grunt osobie spoza rolnictwa [14].

Litwa

W latach 2013-2014 litewski Sejm dwukrotnie nowelizował ustawę o nabywaniu gruntów rolnych, której przepisy weszły w życie z dniem 1 maja 2014 r. wraz z zakończeniem okresu przejściowego, w którym obowiązywały częściowe ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych przez obywateli i firmy z państw EOG i Szwajcarii. Znowelizowana ustawa ustala limit posiadanych na własność gruntów rolnych do wysokości 500 ha, w tym maksymalnie do 300 ha gruntów nabytych z zasobu Skarbu Państwa. Więcej niż 500 ha mogą nabyć jedynie rolnicy prowadzący chów bydła, ale wielkość dodatkowego zakupu uzależniona jest od stanu pogłowia zwierząt. Do wymienionych 500 ha wliczana jest także powierzchnia gruntów posiadanych przez tzw. osoby powiązane z nabywcą, za które uznani są współmałżonkowie, dzieci, rodzice oraz inni bliscy krewni

nabywcy gruntu. Za osoby powiązane uznawane są również osoby prawne, w których dana osoba fizyczna lub osoba prawna posiada pośrednio lub bezpośrednio więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników lub ponad 25% udziałów spółki. Nabywca gruntów rolnych jest zobowiązany do złożenia oświadczenia, że po dokonaniu transakcji zakupu powierzchnia posiadanych przez niego gruntów nie przekroczy wielkości określonej limitem. Jeśli mimo to limit posiadanych gruntów zostanie przekroczony, to z powództwa wniesionego przez prokuratora działającego w imię dobra publicznego nadwyżka gruntu może zostać zasądzona do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa. Nabywca może zostać również zobowiązany do ujawnienia, skąd pochodzą środki przeznaczone na zakup gruntów. Limit powierzchni nabywanych gruntów nie ma zastosowania w przypadku dziedziczenia oraz pozyskiwania gruntów w ramach zaspokajania roszczeń restytucyjnych. Przepisy nowelizujące ustaliły porządek w pierwszeństwie nabycia prywatnych gruntów rolnych przysługujący jego nabywcom (po tej samej cenie i takich samych innych warunkach sprzedaży). Nabywca gruntu w ramach pierwszeństwa nabycia musi zobowiązać się do jego rolniczego użytkowania oraz wykazać się co najmniej trzyletnim doświadczeniem w prowadzeniu działalności rolniczej w ciągu ostatnich 10 lat przed zawarciem transakcji (wymaganie to nie dotyczy rolników poniżej 40 roku życia) lub mieć kwalifikacje rolnicze potwierdzone odpowiednim dyplomem. Ponadto jeśli nabywca jest osobą prawną to zarządzane przez nią przedsiębiorstwo musi osiągać nie mniej niż 50% przychodów ze sprzedaży produkcji rolnej oraz dowieść swojej „żywności ekonomicznej”. Nabyty grunt można odsprzedać po upływie co najmniej 5 lat od daty zakupu. Nowelizacje ustawy wprowadziły obowiązek zgłaszania każdego zamiaru sprzedaży gruntów prywatnych o powierzchni powyżej 10 ha do właściwych terytorialnie notariatów lub oddziałów Krajowej Służby Ziemskiej (NZZ), które zostały uprawnione do wydawania świadectw o prawie do pierwszeństwa nabycia sprzedawanej nieruchomości rolnej.

Według danych Krajowego Centrum Informacji Rolniczej i Biznesu Rolnego (KCL) średnia cena litewskiego gruntu rolnego w 2015 r. wyniosła 3 025 euro/ha jednakże liczba wniosków o nabycie prywatnych gruntów rolnych przedłożonych do NZT w 2015 r. była aż o 40% mniejsza niż w roku 2014 [15]. Według ocen specjalistów NZT głównymi przyczynami tak zmniejszonego zainteresowania kupnem gruntów rolnych było wprowadzenie ograniczeń prawnych w ich nabywaniu, zastąpienie na Litwie dotychczasowej waluty krajowej przez euro oraz blokada eksportu litewskiej żywności na rynek rosyjski. Większą popularność zaczęły zyskiwać dzierżawy jako prostszy i tańszy sposób pozyskania gruntu aniżeli jego zakup. Według opinii ekspertów KCL pod wpływem coraz powszechniejszej krytyki działania nowych przepisów o obrocie gruntami rolnymi litewskie ministerstwo rolnictwa zainicjowało debatę na temat ewentualnej liberalizacji tych przepisów.

Łotwa

Według danych Centralnego Biura Statystycznego Łotwy średnia cena gruntu rolnego w tym kraju wyniosła w 2015 r. 2 500 euro/ha (o 7,6% więcej niż w 2014 r.), w tym gruntów ornych 2 654 euro/ha, a trwałych użytków zielonych 1 526 euro/ha [16]. Średni czynsz dzierżawny za grunty rolne osiągnął wartość 42,70 euro/ha (o 14% więcej niż w 2014 r.). W lipcu 2014 r. łotewski parlament uchwalił zmiany w ustawie o prywatyzacji gruntów na obszarach wiejskich. Celem tych zmian było ujednolicenie praw do nabywania gruntów rolnych przez obywateli i osoby prawne z państw EOG i Szwajcarii z prawami łotewskich osób fizycznych i prawnych. Znowelizowana ustawa wprowadziła jednak szereg nowych ograniczeń w obrocie gruntami, które stały się przedmiotem zastrzeżeń Komisji Europejskiej. Przed uchwaleniem wymienionej ustawy 14% ogólnej powierzchni łotewskich gruntów rolnych użytkowane było przez spółki. Prawie połowa tych spółek, w tym zarządzających największymi przedsiębiorstwami rolnymi na Łotwie, była utworzona przez inwestorów ze Szwecji, Niemiec i Danii. Na mocy przepisów znowelizo-

wanej ustawy w lipcu 2015 r. rozpoczął również działalność Łotewski Fundusz Ziemi. Fundusz zagospodarowuje grunty wypadające z rolniczego użytkowania, których areał oceniany jest na około 400 tys. ha, co stanowi 20% ogólnego areału gruntów rolnych w kraju. W okresie swojej działalności od lipca 2015 r. do połowy lutego 2016 r. fundusz zakupił od prywatnych właścicieli 43 odłogowane działki gruntów o powierzchni 619 ha, z czego 510 ha wydzierżawił aktywnym rolnikom.

Estonia

Według danych Estońskiego Urzędu Statystycznego średnia cena gruntu rolnego w 2015 r. w Estonii wyniosła 2 432 euro/ha, w tym gruntów ornych 2 567 euro/ha, a trwałych użytków zielonych 2 013 euro/ha [17]. W ostatnich latach w Estonii zawierane jest corocznie od 1000 do 1200 transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych, gdzie areał sprzedanych gruntów w trakcie jednej transakcji wynosi od 9 ha do 12 ha, a większość nabywców kupuje grunty zaciągając kredyt bankowy. Według specjalistów Łotewskiej Agencji Ziemskiej wypłacalność tych kredytobiorców ulega pogorszeniu, co jednak nie wpływa na obniżenie wolumenu sprzedaży gruntów, gdyż ich zakup uważany jest powszechnie za dobrą lokatę kapitału. Od 1 maja 2011 r. osoby fizyczne z państw członkowskich EOG i Szwajcarii mogą nabywać estońskie grunty rolne i leśne na takich samych zasadach jak obywatele tego kraju. Z kolei osoby prawne z państw EOG i Szwajcarii, posiadające siedzibę w Estonii, mogą dokonywać zakupu gruntów rolnych i leśnych o powierzchni powyżej 10 ha pod warunkiem udokumentowania, że prowadziły rolną lub leśną działalność gospodarczą co najmniej 3 lata przed zawarciem transakcji zakupu takich gruntów.

Bułgaria

Według danych Bułgarskiego Instytutu Statystyki w 2015 r., w wyniku 21 tys. transakcji sprzedaży zmieniło właścicieli 23 tys. ha bułgarskich gruntów rolnych

[18]. Średnia cena gruntów rolnych wyniosła 3 743 euro/ha, tj. o 7% więcej niż w 2014 r. Średnia cena czynszu dzierżawnego gruntu rolnego w 2015 r. wyniosła natomiast 21 euro/ha i była wyższa o 2,4% niż w 2014 r. Mimo bardzo dobrej jakości gleb i warunków klimatu Bułgaria należy do grupy kilku nowych państw UE o relatywnie niskich cenach zakupu ziemi i czynszach dzierżawnych gruntów rolnych. W związku z zakończeniem okresu przejściowego parlament tego kraju uchwalił zmiany w ustawie o własności i użytkowaniu gruntów, której przepisy weszły w życie z dniem 7 maja 2014 r. Według nowych przepisów grunty rolne mogą nabywać i posiadać osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania w Bułgarii przez okres co najmniej pięciu lat, a osoby prawne siedzibę na terytorium tego kraju. Wymogi te nie mają zastosowania w przypadku dziedziczenia nieruchomości rolnych. Dopuszcza się również nabycie i posiadanie gruntów rolnych przez osobę prawną zarejestrowaną w Bułgarii przez okres krótszy niż 5 lat, jeśli jej partnerzy, członkowie stowarzyszenia, członkowie zarządu lub założyciele mają miejsce zamieszkania w Bułgarii przez okres nie krótszy niż 5 lat. Do zawarcia umowy na zakup nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną konieczne jest przedłożenie wobec notariusza oświadczenia o pochodzeniu środków na zakup nieruchomości, a przez osobę prawną dokumentów poświadczających ich pochodzenie. Z prawa nabywania i posiadania gruntów rolnych zostały wykluczone te osoby prawne, których bezpośrednimi lub pośrednimi partnerami lub udziałowcami są spółki zarejestrowane w krajach o preferencyjnych systemach opodatkowania (rajach podatkowych).

Rumunia

Do 1 stycznia 2014 r. w Rumunii obowiązywał okres przejściowy, w trakcie którego wymagane było uzyskanie zezwolenia na nabywanie gruntów rolnych przez osoby fizyczne i prawne z państw członkowskich EOG i Szwajcarii. Wymóg ten nie miał jednak zastosowania w odniesieniu do spółek utworzonych w Rumunii przez obcokrajowców oraz zagraniczne osoby prawne. Liberalne

warunki rejestracji takich spółek doprowadziły do wzrostu popytu na grunty rolne ze strony zagranicznych inwestorów. Według opinii Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego opublikowanej w Dzienniku Urzędowym UE w lipcu 2015 r. do 10% użytków rolnych Rumunii znajdowało się „w rękach inwestorów z krajów trzecich”, a dalsze od 20% do 30% było kontrolowane przez inwestorów z UE. Popyt na grunty ze strony obcokrajowców spowodował, że szacowana przez agencje handlu nieruchomościami średnia cena gruntów rolnych w tym kraju wzrosła w 2015 r. do 4 500 euro/ha (o 12,5% więcej niż w 2014 r.) [19].

W związku z zakończeniem okresu przejściowego od 11 kwietnia 2014 r. w Rumunii obowiązuje nowa ustawa o sprzedaży i kupnie gruntów rolnych, której przepisy nakładają na zbywcę nieruchomości rolnej obowiązek składania oferty sprzedaży do urzędu administracji właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Jeśli powierzchnia nieruchomości nie przekracza 30 ha to oferta sprzedaży podlega weryfikacji przez wydział rolnictwa lokalnego organu administracji, natomiast gdy przekracza 30 ha to taką weryfikację przeprowadza ministerstwo rolnictwa. Po upływie okresu publikacji oferty, sprzedający nieruchomość dokonuje wyboru nabywcy kierując się określonym przepisami miejscem nabywcy na liście uprawnionych do prawa pierwszeństwa zakupu. Ostateczny wybór nabywcy nieruchomości podlega zatwierdzeniu przez organ administracji. Przepisy ustawy nie dotyczą transakcji sprzedaży gruntów odbywających się między osobami do trzeciego stopnia pokrewieństwa. Nadal utrzymany został obowiązek uzyskiwania zezwoleń na nabycie gruntów rolnych położonych w strefie nadgranicznej oraz w miejscach ważnych ze względu na obronność państwa i lokalizacji obiektów archeologicznych. Osoby fizyczne i prawne spoza państw EOG i Szwajcarii mogą nabywać grunty rolne na zasadzie wzajemności praw i obowiązków, na bazie traktatów zawartych przez Rumunię z tymi państwami. Mimo, że do nowych przepisów nie zgłosiła zastrzeżeń Komisja Europejska spotykają się one z coraz

ostrzejszą krytyką ze strony ugrupowań opozycyjnych oraz związków rolników uznających, że działanie tych przepisów nie chroni w dostateczny sposób rumuńskich gruntów rolnych przed wykupem przez cudzoziemców.

Węgry

Zgodnie z nowymi przepisami, które wchodziły w życie począwszy od 15 grudnia 2013 r. do 1 maja 2014 r. podmiotami uprawnionymi do nabywania prawa do posiadania gruntu rolnego na Węgrzech są tylko osoby fizyczne, Skarb Państwa, samorządy lokalne oraz instytucje finansowe podlegające przepisom ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (ci ostatni tylko na ograniczony okres czasu określony w ustawie). Prawo posiadania własności gruntów rolnych mogą nabyć również kościelne osoby prawne, przy czym może to nastąpić wyłącznie w drodze zapisu testamentowego, darowizn, umów alimentacyjnych i opiekuńczych.

Maksymalny obszar gruntów rolnych i leśnych posiadanych na własność przez osobę fizyczną nie może przekroczyć 300 ha, a obszar gruntów będących w użytkowaniu jednego podmiotu (np. gruntów dzierżawionych) nie może przekroczyć powierzchni 1200 ha, a w przypadku hodowli zwierząt i producentów materiału siewnego 1800 ha.

Warunkiem nabycia gruntu rolnego o powierzchni powyżej 1 ha przez osobę fizyczną jest posiadanie kwalifikacji rolniczych. W przypadku braku kwalifikacji kandydat na nabywcę musi udowodnić, że co najmniej od 3 lat prowadził nieprzerwanie działalność rolniczą na terenie Węgier, z której czerpał dochody, bądź był członkiem rolniczej spółdzielni produkcyjnej zarejestrowanej na Węgrzech, w której posiadał co najmniej 25% udziałów i wносił osobisty wkład pracy. Zabronione jest przejmowanie prawa do własności gruntów w drodze łączenia i dzielenia spółek osób prawnych oraz innych form transferu gruntów dokonywanych przez osoby prawne. Akt przeniesienia prawa własności spisywany

jest po akceptacji kwalifikacji kandydata na nabywcę gruntu, przeprowadzanej przez departament rolny urzędu wojewódzkiego. W postępowaniu o wydanie pozwolenia urząd zwraca się o wydanie opinii o nabywcy do lokalnych komitetów ziemskich, będących organami przedstawicielskimi rolników. Opinie komitetów nie są wiążące dla urzędu, ale mają istotny wpływ na wybór nabywcy gruntu. Umowa dzierżawy gruntu rolnego zawierana jest również w formie aktu notarialnego, a kandydat na dzierżawcę przechodzi podobną procedurę kwalifikacji jak nabywca gruntu. W razie dzierżawy gruntu przez osobę prawną wymagane jest, aby była to firma z siedzibą w kraju członkowskim EOG bądź Szwajcarii, której głównym przedmiotem działalności, co najmniej przez okres ostatnich 3 lat było rolnictwo, i która w tym czasie z działalności rolnej osiągała co najmniej 50% swojej wartości sprzedaży netto. Osoba zarządzająca firmą musi posiadać kwalifikacje zawodowe lub przynajmniej 3 lata doświadczenia zawodowego w rolnictwie.

Odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie na grunty rolne w sierpniu 2015 r. rząd podjął decyzję o przyspieszeniu sprzedaży państwowych gruntów rolnych. Wykonanie programu powierzono Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Narodowej Agencji Zarządu Gruntami (NFA), oferując do sprzedaży po cenach rynkowych do 380 tys. ha państwowych gruntów rolnych. Według szacunków organizatorów przetargów średnia cena rynkowa gruntu rolnego na Węgrzech w roku 2015 wyniosła około 3 300 euro/ha [20]. W przetargach mogli uczestniczyć wyłącznie aktywni zawodowo rolnicy, prowadzący co najmniej przez okres 3 lat zarejestrowane gospodarstwa rolne. Dzierżawcy państwowy grunt rolny przez okres co najmniej 3 lat mieli prawo pierwszeństwa jego nabycia na warunkach „porównywalnych z określonymi dla przetargu”. Oznaczało to, że taki dzierżawca mógł kupić dotychczas dzierżawioną nieruchomość w drodze pierwszeństwa jeśli zapłacił cenę, jaką zaoferował wygrywający przetarg. Inni nabywcy gruntów obciążonych umową dzierżawy obowiązani byli do przejęcia

praw i obowiązków zawartych w umowie NFA z dotychczas dzierżawiącym takie grunty.

W początkowym etapie sprzedaży kupujący państwowe grunty mogli skorzystać z preferencyjnego kredytu bankowego udzielanego przez państwowy Węgierski Bank Rozwoju (MFB). Wkrótce jednak, bo na początku grudnia 2015 r. podjęto decyzję, że do skorzystania z kredytów MFB uprawnieni zostali jedynie dzierżawcy państwowych gruntów posiadający prawo pierwszeństwa nabycia. Wszyscy dzierżawcy korzystający z kredytów przy zakupie państwowych gruntów zobowiązani zostali do wniesienia wkładu własnego w wysokości 10% wartości nabywanej nieruchomości, a osoby które nie dzierżawią gruntów do wkładu w wysokości 20%. Nabyty państwowy grunt może być przedmiotem zbycia lub obciążenia dopiero po upływie 20 lat od daty jego zakupu.

Ogółem do końca kwietnia 2016 r. sprzedano 180 tys. ha państwowych gruntów rolnych, a w maju 2016 r. węgierskie ministerstwo rolnictwa ogłosiło zamiar sprzedaży dalszych 60 tys. ha. Tryb i sposób sprzedaży gruntów spotkał się z krytyką niektórych polityków partii opozycyjnych, którzy przedstawili propozycję ogłoszenia referendum w sprawie wprowadzenia zakazu dalszej sprzedaży państwowych gruntów zarzucając rządowi, że były one również wykupowane przez „zielonych latyfundistów” z naruszeniem przepisów prawa. Wspomniane referendum nie doszło do skutku z powodu niespełnienia wszystkich wymogów formalnych koniecznych do jego ogłoszenia.

Regulacje w obrocie gruntami w kontekście zasady swobodnego przepływu kapitału w UE

Zapisy o ustanowieniu okresów przejściowych, w trakcie których od obywateli i osób prawnych z państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) wymagane było uzyskanie pozwoleń na nabycie gruntów rolnych i leśnych, zawarto w ustawodawstwie dziesięciu nowych

państw UE (Bułgaria, Chorwacja, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Polska, Rumunia, Słowacja i Węgry), które przystępowały do Unii począwszy od 2004 roku. Do EOG należą wszystkie państwa UE oraz Islandia, Lichtenstein i Norwegia. Ograniczeniami okresu przejściowego objęta jest również Szwajcaria, gdyż wiąże ją z UE traktaty zawierające przepisy o swobodzie przepływu osób, towarów, usług i kapitału. Poza Chorwacją w pozostałych nowych państwach UE okresy przejściowe uległy już zakończeniu, w tym w większości z nich w 2014 r., przy czym w Polsce z dniem 1 maja 2016 r.

Bezpośrednio przed zakończeniem lub wkrótce po zakończeniu okresów przejściowych w Bułgarii, na Litwie, w Polsce, Rumunii, Słowacji i na Węgrzech krajowe parlamenty uchwaliły nowe ustawy, bądź znowelizowały wcześniej obowiązujące przepisy prawne normujące obrót gruntami rolnymi. Nowe uregulowania zniósły ograniczenia okresów przejściowych, ale wprowadzono do nich dodatkowe przepisy, które obowiązują zarówno krajowych, jak i zagranicznych nabywców gruntów rolnych. Wprowadzenie nowych przepisów oprócz uporządkowania zasad obrotu ziemią miało również łagodzić znaczne różnice w cenach gruntów rolnych między krajami UE i tym samym przeciwdziałać wykupowi spekulacyjnemu.

Wrażliwość nowych państw UE na problem uregulowań w obrocie gruntami rolnymi przynajmniej po części łączy należy z faktem, że rozpad państwowego oraz kolektywnego sektora rolnictwa w okresie transformacji ustrojowej tych państw doprowadził niejednokrotnie do rozdrobnienia nowopowstałych gospodarstw prywatnych, spadku produkcji rolnej, degradacji substancji materialnej byłych państwowych gospodarstw rolnych i rolniczych spółdzielni produkcyjnych. Po rozszerzeniu EU o 12 nowych państw z Europy Środkowo-Wschodniej średnie gospodarstwo rolne w grupie 15 starych państw UE było obszarowo trzykrotnie większe i miało ośmiokrotnie większą wielkość ekonomiczną niż w grupie 12 nowych państw UE. Różnice w poziomie produkcji rolnej i przede

wszystkim standardzie życia ludności wsi między starymi i nowymi państwami UE nie zostały dotychczas zniwelowane. W tej sytuacji coraz większe poparcie

polityczne w niektórych nowych państwach UE zyskuje pogląd, że zasada swobodnego przepływu kapitału w obrocie gruntami rolnymi nie ma charakteru

absolutnego i przy jej egzekwowaniu należy uwzględnić uwarunkowania ekonomiczne i społeczne w jakich funkcjonują rolnictwa tych krajów.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Agrarische grondmarkt, <http://www.vbomakelaar.nl/nieuwsberichten/agrarischnieuws/2016/agrarische-grondmarkt-kwartaal-1-2016>
- [2] Nationwide Average Farm Land Prices Remain Steady, <http://blog.ganlywalters.ie/farm-market-2016/>
- [3] Market Survey. UK Agricultural Land. Savills 2016, <http://pdf.euro.savills.co.uk/uk/rural--other/uk-agricultural-land-2016-lr.pdf>
- [4] Land-und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2015. Fachserie 3, Reihe 2.4. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016, <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/KaufwerteLandwirtschaftlicheGrundstuecke2030240157004.pdf;jsessionid=BAF8A5985D7F>
- [5] Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 8. Januar 2016, BVVG, [https://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM107_webaktuell/\\$File/PM107.pdf](https://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM107_webaktuell/$File/PM107.pdf)
- [6] Prices of real property by region and by province, Statistikbanken-StatBank Denmark, <http://www.statbank.dk/EJEN77>
- [7] Le prix des terres, édition 2015. SAFER-France. Mai 2016.
- [8] Grond genoeg?, <https://delandgenoten.be/content/grond-genoeg>
- [9] Encuesta de Precios de la Tierra 2015. Principales Resultados. http://www.magrama.gob.es/es/estadistica/temas/novedades/encuesta_precios_tierra_2015_tcm7-432436.pdf
- [10] Valori fondari medi per regione e circoscrizione (1960-2015), CREA, <http://www.inea.it:8080/mercato-fondario>
- [11] Sveriges Officiella Statistik. Arkivstatistik animalieproduktion – Jordbruksverket, <http://www.jordbruksverket.se/omjordbruksverket/statistik/statistikomr/priserochprisindex.4.67e843d911ff9f551db80004764.html>
- [12] National Land Survey of Finland- Real estate purchase statistics, <http://www.maanmittauslaitos.fi/en/tiedotteet/2016/03/real-estate-purchase-price-statistics-detached-house-sales-improving-slightly>
- [13] Ceny zemědělské půdy loni vzrostly o více než 16 procent, <http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/aktuality/ceny-zemedelske-pudy-loni-vzrostly-o-vice-nez-16-procent.htm>
- [14] Lazíková J, Takáč I., Schwarcz P., Bandlerová A.: Agricultural land market in Slovakia – economic and legal impacts of the Law No. 140/2014 Coll. on the land acquisition, <http://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/159813.pdf>
- [15] Žemės rinkos sektoriaus apžvalgos – ŽŪIKVC, <https://www.vic.lt/?mid=151>
- [16] Purchase and rental price of agricultural land in statistical regions (eur per ha), http://data.csb.gov.lv/pxweb/en/lauks/lauks_ikgad_01Lauks_visp/?tablelist=true&rxid=9777f82b-9f68-475c-9a33-a05b0175b0b5
- [17] http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=A-G59&ti=utilized+agricultural+land+prices+and+rents+per+hectare+by+county&path=../_Databas/Economy/01Agriculture/04Economic_accounts_for_agriculture/&lang=1
- [18] Agricultural Land Prices and Rents in agriculture in The Republic of Bulgaria, http://www.nsi.bg/sites/default/files/files/pressreleases/AgrLand_2015_en_FY067J3.p
- [19] Efervescentă pe piața terenurilor agricole, http://www.economica.net/terenuri-agricole_94845.html
- [20] Farm land auctions could start in October, <http://dailynewshungary.com/farm-land-auctions-could-start-in-october/>
- [21] European Commission opens infringement procedures against Bulgaria, Hungary, Lithuania and Slovakia on investor restrictions for agricultural land, http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-4673_en.htm
- [22] European Commission opens an infringement procedure against Latvia on investor restrictions for agricultural land, http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-4877_en.htm
- [23] European Commission requests Bulgaria, Hungary, Latvia, Lithuania and Slovakia to comply with EU rules on the acquisition of agricultural land, http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-16-1823_en.htm
- [24] Przeciętne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym. Rolnictwo w 2015 roku. GUS, Warszawa 2016.
- [25] Sprawozdanie Ministra Sprawy Wewnętrznych z realizacji w 2015 roku ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa 2016
- [26] Alina Sikorska Obrót ziemią a przemiany agrarne w indywidualnym rolnictwie; Zagadnienia ekonomiki Rolnej nr 1 2013
- [26] Encyklopedia agrobiznesu pod redakcją Augustyna Wosia; Fundacja Innowacja; Warszawa 1998

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 978-83-7656-659-5



9 788376 586595 >

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>