



INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
– PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY



KRAJOWY OŚRODEK
WSPARCIA ROLNICTWA



MINISTERSTWO ROLNICTWA
i ROZWOJU WSI

NR
20

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISBN 978-83-7658-693-9

ISSN 1505-9979

ANALIZY RYNKOWE

Redakcja naukowa
Alina Sikorska



GRUDZIEŃ 2017





**INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA
I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY**

Rynek Ziemi Rolniczej stan i perspektywy

Praca zbiorowa pod redakcją naukową
prof. dr. hab. Aliny Sikorskiej

Autorzy:

Bogdan Buks
Tadeusz Chrościcki
Tomasz Ciodyk
Alina Sikorska
Andrzej Zadura



**ROLNICTWO POLSKIE I UE 2020+
WYZWANIA, SZANSE, ZAGROŻENIA, PROPOZYCJE**

Warszawa 2017

RADA PROGRAMOWA ROLNICZYCH ANALIZ EKONOMICZNYCH:

Waldemar Sochaczewski (przewodniczący)
Stanisław Stańko (wiceprzewodniczący)
Piotr Szajner (redaktor naczelny)
Krystyna Świetlik (sekretarz redakcji)
Marian Borek
Tadeusz Chrościcki
Barbara Domaszewicz
Stanisław Kowalczyk
Jarosław Ołowski
Adam Struziak
Iwona Szczepaniak
Marzena Trajer
Maria Zwolińska

KOMITET REDAKCYJNY:

Andrzej Kowalski, Ewa Machowina, Piotr Szajner, Krystyna Świetlik, Marzena Trajer,
Maria Zwolińska

Tłumaczenie reasumpcji – Summa Linguae S.A.

Publikację przygotowano w Zakładzie Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB
Świętokrzyska 20, 00-002 Warszawa
Kierownik Zakładu – Alina Sikorska
SKŁAD I DRUK: Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB
NAKŁAD: 1000 egz. Ark. wyd. 7,6

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

Spis treści

Reasumpcja	5
Summary	7
Récapitulatif	10
Reassumption	13
I. Uwarunkowania makroekonomiczne	16
II. Uwarunkowania w obrocie gruntami rolnymi	17
III. Zasady gospodarowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa	19
IV. Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych	22
V. Ceny ziemi rolniczej	32
VI. Dzierżawa gruntów rolnych	40
VII. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom	53
VIII. Rynek ziemi rolniczej w wybranych państwach europejskich	59
Bibliografia	69
Informacja o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa	71

*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

Rok 2016 był na rynku ziemi rolnej w Polsce szczególnym okresem, co łączyło się nie tylko z wprowadzonymi z dniem 30 kwietnia zmianami w zasadach legislacyjnych w nabywaniu nieruchomości rolnych, ale było również konsekwencją procesów obserwowanych na rynku ziemi w latach 2014-2015. W tym czasie, szczególnie silnie zaznaczała się na nim nierównowaga popytowo-podażowa, co spowodowało znaczący wzrost cen ziemi – w 2014 roku o 23%, a w 2015 o kolejne 19%. W 2015 roku, po okresie względnej stagnacji, nastąpiło ożywienie w obrocie gruntami rolnymi, a liczba aktów notarialnych kupna-sprzedaży ziemi rolniczej powiększyła się o 10% (w tym na rynku prywatnym o 12%). Odnotowano również 14% wzrost liczby umów notarialnych dotyczących przejęć własności nieruchomości rolnych w formach nierynkowych.

Na wzrastające zainteresowania nabywaniem własności gruntowych, oddziaływała nie tylko presja konkurencji na rynkach rolnych, która zmuszała rolników do zdynamizowania skali produkcji, ale również powszechne przekonanie, że nieruchomości rolne będą jeszcze silniej drożały po zakończeniu okresu karencji na zakup ziemi rolniczej w Polsce przez obywateli pozostałych państw UE. W tych okolicznościach zakup nieruchomości gruntowych stał się atrakcyjną formą lokaty kapitału, co dodatkowo podbijało ich ceny. Potencjalni nabywcy ziemi dążyli do możliwie szybkiego sfinalizowania transakcji, bowiem spodziewano się również zmian legislacyjnych odnośnie wymogów przy obrocie gruntami rolnymi.

Niezależnie od wymienionych czynników, na wzrost cen gruntów rolnych wpływ miała zmniejszająca się oferta sprzedaży ze strony ANR. W 2015 roku większość gruntów z Zasobu Skarbu Państwa było już zagospodarowanych, a wolne ziemie (około 300 tys. ha) na ogół miały małą przydatność rolniczą.

Taka sytuacja na rynku ziemi utrzymywała się do 30 kwietnia 2016 roku, kiedy weszły w życie nowe uregulowania prawne dotyczące obrotu ziemią rolniczą. Umocniły one i rozszerzyły funkcje kontrolne ANR nad obrotem ziemią na rynku prywatnym, ustanowiły pięcioletni okres karencji na zakup gruntów z Zasobu Skarbu Państwa (z małymi wyjątkami) preferując jego dzierżawę oraz określiły ujednolicone dla mieszkańców kraju i obywateli innych państw UE wymogi, jakie muszą oni spełniać przy nabywaniu ziemi rolniczej w Polsce.

Chociaż ustawa z dnia 30 kwietnia 2016 znacznie rozszerzyła funkcje ANR, nie zlikwidowała segmentacji rynku ziemi odnośnie zasad obowiązujących w obrocie prywatnym i procedur zagospodarowania gruntów z Zasobu Skarbu Państwa.

W odniesieniu do rynku prywatnego, ustawa określiła podmioty uprawnione do swobodnego nabywania gruntów rolnych, wśród których pierwszeństwo przyznano rolnikom indywidualnym powiększającym gospodarstwa rodzinne do powierzchni nie większej, niż 300 ha. Ograniczeń w nabywaniu ziemi rolnej nie wprowadzono w odniesieniu do obrotu w obrębie najbliższej rodziny. Realizując zadania

dotyczące kontroli obrotu prywatnego Agencja Nieruchomości Rolnych uzyskała prawo wydawania administracyjnych zgód na nabycie nieruchomości rolnych.

Przedefiniowanie roli ANR w zakresie nadzoru nad nieruchomościami rolnymi i wprowadzenie od 1 maja 2016 roku pięcioletniego zakazu sprzedaży państwowej ziemi (poza pewnymi wyjątkami) miało duży wpływ na wyniki działań związanych z gospodarowaniem Zasobem. W 2016 roku zrealizowany przez Agencję wolumen sprzedaży wyniósł 17,7 tys. ha, a więc kilkakrotnie mniej w porównaniu do około 100 tys. ha sprzedawanych corocznie w ostatnich latach. Mniejszy poziom sprzedaży nieruchomości rolnych nie spowodował zmiany trendu wzrostowego ich ceny. Koszt zakupu 1 ha gruntu rolnego z Zasobu w 2016 roku był o 9% wyższy, niż w 2015 roku.

Uznanie dzierżawy jako priorytetowej formy gospodarowania gruntami Zasobu znalazło swoje odzwierciedlenie w największej od 2008 roku powierzchni gruntów wydzierżawionej w okresie rocznym. W 2016 roku wyniosła ona ponad 59 tys. ha przy wzroście uzyskanego czynszu o 10% w porównaniu do 2015 roku.

Zgodnie z nowymi przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego w 2016 roku ANR rozpoczęła wydawanie zgód administracyjnych na nabycie nieruchomości rolnych na podstawie składanych do niej wniosków. Złożono ogółem około 7 tys. takich podań, z czego w 2016 roku rozpatrzono około 4 tys., wydając 3,7 tys. pozytywnych decyzji (93%).

Niezależnie od nowych wymogów przy zawieraniu kontraktów kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych, obserwowane w 2016 roku zmniejszenie liczby transakcji na rynku prywatnym o 17% należy łączyć z okresowo występującym spadkiem skali popytu. Odpowiednio do tego nastąpiło znaczące osłabienie trendu wzrostu cen ziemi. Na rynku prywatnym między 2015, a 2016 rokiem podrożała ona tylko o 3%, gdy w dwu poprzednich latach w obrocie prywatnym średnioroczne tempo takiego wzrostu wyniosło 23%.

Podkreślić należy, że w 2016 roku, w odróżnieniu od spadku liczby transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej, zwiększeniu uległy obroty dokonywane w formie nierynkowej dotyczące rodzinnych przejęć własności gruntów. W opisywanym okresie notariaty odnotowały 75,4 tys. takich umów i było ich o 8% więcej niż w roku 2015. Obserwowane nasilenie rodzinnego obrotu w zmianach własności gruntów, może być powiązane z nowowprowadzonymi zasadami odnośnie funkcjonowania rynku ziemi, bowiem zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami przejęcia nieruchomości rolnych przez osoby spokrewnione nie podlegają tak ścisłej kontroli ze strony administracji państwowej, jak ma to miejsce w odniesieniu do transakcji kupna-sprzedaży. Wzrost znaczenia przejęć rodzinnych w obrocie gruntami rolnymi może wpłynąć na spowolnienie procesów koncentracji w rolnictwie, bowiem z badań terenowych prowadzonych w IERiGŻ-PIB wynika, że do takich efektów przyczynia się przede wszystkim obrót ziemią o charakterze rynkowym.

Poza stałymi zmianami własności gruntów w wyniku dokonania transakcji kupna-sprzedaży, bądź przekazania majątku w ramach rodziny, nieruchomości rolne można użytkować również w formie dzierżawy, tj. czasowego przejęcia w zamian za określoną opłatę. W Polsce na rozpowszechnienie dzierżaw na rynku ziemi wpłynęła głównie działalność ANR, która w początkowych okresach swojego funkcjonowania propagowała tę formę zagospodarowania gruntów przejętych do Zasobu Skarbu Państwa. W 2016

roku w dzierżawie pozostawało 1 022 tys. ha ziemi państwowej (tj. 21,6% ogółu przejętych gruntów).

W porównaniu do sformalizowanej procedury przejmowania dzierżawy ziemi od ANR (odrębne przepisy dotyczące bezprzetargowych i przetargowych form najmu), dzierżawy prywatne były dowolnymi, najczęściej ustnymi umowami między zainteresowanymi stronami. Dotyczyło to zarówno okresu najmu (zwykle 2-5 lat), jak i wysokości czynszów (zazwyczaj corocznie odnawianych).

Na podstawie badań prowadzonych w IERiGŻ-PIB można szacować, że w 2016 roku około 20% gospodarstw indywidualnych użytkowało ziemię własną i dzierżawioną. Dzierżawa służyła głównie powiększeniu skali produkcji jednostek, które dążyły do umocnienia swojej pozycji rynkowej i dysponowały relatywnie dużym własnym majątkiem produkcyjnym. Wśród gospodarstw o obszarze 50 ha UR i więcej około 70% korzystało z dzierżawy międzysąsiedzkiej. Z badań sondażowych przeprowadzonych w 2016 z sołtysami wybranych wsi wynikało, że lokalnie najczęściej kilku rolników dzierżawiło grunty od wielu właścicieli mniejszych gospodarstw, którzy utrzymywali się głównie ze źródeł nierolniczych.

Według GUS w 2016 roku czynsze dzierżawy na rynku międzysąsiedzkim wynosiły średnio 919 zł za 1 ha UR i były niewiele wyższe niż w 2015 roku (o 1,4%). W tym czasie na międzysąsiedzki rynek dzierżaw silniejszy wpływ niż w latach poprzednich, miała działalność ANR, która zgodnie z nową ustawą zaczęła preferować tę formę zagospodarowywania gruntów z Zasobu. Na wybranych terenach kraju istotnie zwiększało to ofertę najmu.

Przy interpretacji wszystkich danych dotyczących obrotu ziemią rolniczą w 2016 roku należy uwzględnić, że niezmiennie nasilenie opisywanych tendencji było zróżnicowane regionalnie, co bezpośrednio wynikało z lokalnego charakteru gospodarowania dobrem, jakie stanowi ziemia. Choć przy poszukiwaniu

przyczyn zmian na rynku ziemi, między rokiem 2016 a wcześniejszym okresem, zazwyczaj podkreśla się znaczenie nowej ustawy, nie można abstrahować od konsekwencji zwiększonego popytu na zakup gruntów rolnych w latach 2014 i 2015. Na podstawie wieloletnich badań i analiz sytuacji rynku ziemi można zauważyć prawidłowość, że po okresach wzmożonego nasilenia w obrocie gruntami rolnymi, zazwyczaj następuje wyraźne osłabienie tego zjawiska, by w kolejnych latach stopniowo znowu się powiększać. Przy interpretacji tego zjawiska trzeba uwzględnić, że w ramach struktur rolniczych, grupa tzw. gospodarstw rozwojowych, pragnących umocnić swoją pozycję rynkową poprzez inwestycje w ziemię, jest stosunkowo stabilna i kolejne wydatki na pomnożenie majątku produkcyjnego może podjąć dopiero po uzyskaniu korzyści z poprzednich nakładów kapitałowych.

Podobnie jak miało to miejsce w Polsce od 2016 roku w Bułgarii, na Litwie, w Rumunii, Słowacji i na Węgrzech obowiązywać zaczęły nowe przepisy prawne w obrocie gruntami rolnymi, uchwalone bezpośrednio przed zakończeniem lub wkrótce po zakończeniu okresów przejściowych normujących obrót gruntami rolnymi z udziałem obywateli i osób prawnych z innych państw EOG i Szwajcarii. Wobec niektórych z tych państw KE wszczęła postępowanie sprawdzające, czy wprowadzone przepisy są zgodne z prawem UE.

Różnice w poziomie rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich w nowych państwach powodują stanowisko rządów tych państw, że przy egzekwowaniu zasady swobodnego przepływu kapitału w obrocie gruntami rolnymi należy uwzględnić uwarunkowania ekonomiczne i społeczne, w jakich funkcjonują rolnictwa tych krajów.

Po rozszerzeniu UE 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. Mimo wyraźnego postępu w poziomie produkcji rolnej i standardzie życia ludności wsi różnice między starymi, a nowymi państwami UE nie zostały dotychczas zniwelowane.

Dotyczy to również funkcjonowania i sytuacji na rynkach nieruchomości rolnych. W roku 2016, podobnie jak w latach poprzednich ceny gruntów rolnych w zdecydowanej większości starych państw UE przekraczały znacznie poziom cen gruntów rolnych w państwach, które wstąpiły do Unii od roku 2004.

Wymienione argumenty wzięły pod uwagę Parlament Europejski (PE), który w swojej rezolucji ogłoszonej w kwietniu 2017 roku wezwał KE do zweryfikowania kryteriów, obejmujących transakcje na

rynkach gruntów rolnych. Do czasu ich opublikowania PE postulował, aby KE wstrzymała toczące się postępowania, których przedmiotem jest sprawdzenie zgodności z prawem UE ustawowych regulacji państw członkowskich w zakresie obrotu ziemią rolną. W odpowiedzi KE w komunikacie ogłoszonym w październiku 2017 roku opublikowała wytyczne w tej sprawie, które „mają pomóc państwom członkowskim w ochronie gruntów rolnych przed spekulacją cenową oraz koncentracją własności gruntów rolnych”. Opierając się o orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości UE, Komisja stwierdziła, że państwa członkowskie UE mogą kontrolować sprzedaż gruntów rolnych stosując – pod pewnymi warunkami – niektóre z ograniczeń na rynku tych gruntów. Należą do nich: wydawanie przez krajowe organy zezwoleń na nabycie gruntów, limitowanie

arealu nabywanych gruntów oraz stosowanie prawa pierwokupu ułatwiające niektórym kategoriom nabywców zakup gruntów rolnych. Przywilej pierwokupu, według KE, można przyznać rolnikom dzierżawiącym grunty rolne, sąsiadom, współwłaścicielom gruntów oraz skarbowi państwa. KE uznaje również za dopuszczalną interwencję cenową państwa na rynku gruntów rolnych. Prawo UE nie zezwala natomiast na ograniczenia o charakterze dyskryminującym, takie jak wymóg uzależniający zakup gruntów od miejsca zamieszkania ich nabywcy. Za niezgodne z prawem UE Komisja uznaje również nakładanie na nabywcę gruntu obowiązku samodzielnego prowadzenia gospodarstwa rolnego, zakaz zakupu gruntów rolnych przez spółki, jak również wymóg posiadania przez nabywcę gruntu kwalifikacji rolniczych.

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 year 2016 was a special period for the agricultural land market in Poland, which was related not only to the amendments to the legislative policies on the acquisition of agricultural properties, introduced on 30 April, but was also a consequence of the processes observed in the land market in the years 2014-2015. At this time, this market was characterised by a particularly strong demand and supply imbalance, which resulted in a significant rise in the prices of land – in 2014 by 23%, and in 2015 by further 19%. In 2015, after a period of relative stagnation, there was a revival in trade in agricultural land, and the number of notarial acts on purchase and sales of

agricultural land increased by 10% (including by 12% in the private market). There was also a 14% increase in the number of notarial contracts on taking over agricultural property ownership in the non-market forms.

The increasing interest in the acquisition of land properties was determined not only by the pressure of competition in agricultural markets, which made farmers boost the production scale, but also the common belief that agricultural properties will become even more expensive after the end of the grace period for the purchase of agricultural land in Poland by citizens of other EU countries. In those circumstances,

the purchase of land has become an attractive form to invest capital, and this further raised its prices. Potential purchasers of land sought to finalise transactions as soon as possible, as also legislative amendments regarding the requirements in trade in agricultural land were expected.

Regardless of those factors, the rise in the prices of agricultural land was determined by the declining sales offer on the part of the APA. In 2015, most land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury was already managed and free land (about 300,000 hectares) generally was not much useful for agricultural purposes.

Such a situation in the land market persisted until 30 April 2016, when the new legislation relating to trade in agricultural land entered into force. It strengthened and extended the control functions of the APA as regards trade in land in the private market, established a five-year grace period for the purchase of land from the Stock of the State Treasury (with a few exceptions) preferring its lease and identified the requirements, harmonised for the Polish residents and citizens of other EU Member States, to be met when acquiring agricultural land in Poland.

Although the Act of 30 April 2016 greatly extended the functions of the APA, it did not abolish the land market segmentation with respect to the rules applicable in private trade and procedures of managing land from the Stock of the State Treasury.

With regard to the private market, the Act defined the entities authorised to purchase agricultural land freely, among which the priority was granted to individual farmers enlarging family farms to the area not exceeding 300 hectares. Restrictions on the acquisition of agricultural land have not been introduced with regard to trade within the closest family. In implementing the tasks on control of private trade, the Agricultural Property Agency obtained the right to issue administrative approvals for the acquisition of agricultural properties.

Redefining the role of the APA in terms of supervision of agricultural properties and introducing, as of 1 May 2016, the five-year prohibition to sell state-owned land (with a few exceptions) had a great impact on the results of activities related to management of the Stock. In 2016, the sales volume implemented by the Agency amounted to 17.7 thousand hectares, therefore, several times less when compared to about 100 thousand hectares sold annually in recent years. The lower level of sales of agricultural properties did not change an upward trend of their prices. The cost of 1 hectare of agricultural

land from the Stock in 2016 was by 9% higher than in 2015.

Recognising lease as a priority form of management of land from the Stock has been reflected in the biggest, since 2008, area of land leased during the year. In 2016, it was more than 59 thousand ha, with an increase in received rent by 10% when compared to 2015.

In accordance with the new regulations on shaping the agricultural system, in 2016 the APA started issuing administrative approvals for the acquisition of agricultural properties based on the applications it had received. In total, about 7 thousand applications have been submitted, of which in 2016 about 4 thousand were examined, and 3.7 thousand positive decisions were issued (93%).

Regardless of the new requirements in concluding sale and purchase contracts for agricultural properties, the number of transactions in the private market reduced by 17%, observed in 2016, should be associated with the periodic decline in the scale of demand. Accordingly, there was a significant weakening of the upward trend in the prices of land. In the private market between 2015 and 2016, it rose in price by only 3%, while in the two previous years, in private trade, the rate of such growth was disproportionately higher.

It should be stressed that in 2016, in contrast to the decrease in the number of agricultural land purchase and sale transactions, there was an increase in non-market trade regarding family acquisitions of the land ownership. In this period, notary offices recorded 75.4 thousand of such contracts and this number was by 8% higher than in 2015. The observed intensification of family trade in changing the land ownership can be related to the newly introduced rules for the functioning of the land market, as in accordance with the currently applicable regulations the acquisition of agricultural properties by relatives are not subject to such strict control on the part of state administration, as it is the case with re-

gard to sale and purchase transactions. The increase in the importance of family acquisition in trade in agricultural land can result in slowing down the processes of concentration in agriculture, as from field studies conducted at the IAFE-NRI it results that these effects are contributed to by, first of all, market trade in land.

In addition to permanent changes in the land ownership as a result of purchase and sale transactions, or handing over property within a family, agricultural properties can be used also in a form of lease. i.e. temporary acquisition in exchange for a specific fee. In Poland, the popularity of lease in the land market was affected mainly by the activity of the APA which in the initial period of its functioning promoted this form of managing land acquired by the Stock of the State Treasury. In 2016 lease covered 1,022 thousand ha of state-owned land (i.e., 21.6% of total land acquired).

Compared with a formalised procedure of acquiring land lease from the APA (separate regulations on lease forms organised without and with tender procedures), private leases were free, mostly verbal agreements between the interested parties. This referred to both the lease period (usually 2-5 years), and the amount of rents (usually renewed annually).

Based on the studies carried out in the IAFE-NRI, it can be calculated that in 2016 about 20% of individual farms used both own and leased land. Lease served mainly to enlarge the production scale of entities which sought to strengthen their market position and had the relatively large own property. Among farms with the area of 50 ha of agricultural land and more, about 70% used private lease. From the surveys carried out in 2016 with village mayors of the selected villages it resulted that locally most often several farmers leased land from many owners of smaller farms, who made a living mainly from non-agricultural sources.

According to the CSO, in 2016, on average, lease rents on average in the private market amounted to PLN 919

per 1 hectare of agricultural land and were not much higher than in 2015 (by 1.4%). At that time, the private market of lease was more, than in previous years, affected by the activity of the APA which, in accordance with the new Act, started preferring this form of managing land from the Stock. In the selected areas of the country, this significantly increased the lease offer.

In interpreting all data on trade in agricultural land in 2016 we should take into account that the severity of these trends was permanently varied regionally, which resulted directly from the local nature of managing the good which land is. Although, when looking for reasons for changes in the land market, between 2016 and the previous period, the importance of the new Act is usually stressed, we cannot disregard the consequences of the increased demand for the purchase of agricultural land in the years 2014 and 2015. Based on multi-annual studies and analyses of the situation in the land market, we can notice a rule that the periods of intensified trade in agricultural land were usually followed by a clear weakening of the phenomenon and then, in the following years it increases again. When interpreting this phenomenon, we must take into account that, as part of agricultural structures, the group of so-called development-oriented farms, wishing to strengthen their market position by investing in land, is relatively stable and further expenses on increasing production assets may be made only after obtaining the benefits of previous capital inputs.

Just as it was the case in Poland since 2016, in Bulgaria, Lithuania, Romania, Slovakia and Hungary started applying the new legislation in trade in agricultu-

ral land, enacted immediately before or shortly after the end of the transitional periods regulating trade in agricultural land with participation of citizens and legal persons from other EEA countries and Switzerland. In relation to some of these countries, the EC initiated an investigation to check whether the introduced legislation is consistent with the EU law.

Differences in the level of the agricultural and rural development in the new Member States result in the position of the governments of those states that in enforcing the principle of the free movement of capital in trade in agricultural land, we should take into account the economic and social conditions, in which agriculture in these countries functions.

After the enlargement of the EU by 12 new Central and Eastern European Member States, an average farm in the group of 15 old EU States was three times bigger in terms of the area and its economic size was eight times bigger than in the group of 12 new EU Member States. Despite clear progress in the level of the agricultural production level and standard of living of the rural population, the differences among the old and new EU Member States have not been reduced yet.

This also applies to the functioning and the situation in the property markets. In 2016, just like in previous years, the prices of agricultural land in the vast majority of the old EU States significantly exceeded the level of the prices of agricultural land in the Member States which joined the Union in 2004.

The above-mentioned arguments were considered by the European Parliament (EP), which in its resolution an-

nounced in April 2017 called on the EC to verify the criteria referring to transactions in the agricultural land markets. By the time of their publishing, the EP postulated that the EC should stop the ongoing proceedings, the object of which is to verify the compliance of the Member States' statutory regulations on trade in agricultural land with the EU law. In response, the EC in a communication published in October 2017 published the guidelines on this matter, which are to "help the Member States in protecting agricultural land against price speculation and the concentration of ownership of agricultural land". Based on the case law of the Court of Justice of the EU, the Commission stated that the EU Member States can control the sale of agricultural land by using – under certain conditions – some restrictions in the market of this land. These include: permissions to acquire land issued by the national authorities; limiting the area of acquired land, and; applying the right of preemption making it easier for certain categories of purchasers to purchase agricultural land. The privilege of preemption, according to the EC, may be granted to farmers leasing agricultural land, neighbours, co-owners of land and the State Treasury. The EC also considers price intervention of the State in the agricultural land market as acceptable. On the other hand, the EU law does not enable discriminatory restrictions, such as a requirement making the purchase of land conditional upon the place of residence of its purchaser. As incompatible with the EU law, the Commission considers also imposing on the land purchaser an obligation to manage the farm on their own, the prohibition to purchase agricultural land by companies as well as the requirement for the purchaser of land to have agricultural qualifications.

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

L'année 2016 a été une période spéciale sur le marché des terres agricoles en Pologne. Cela était lié non seulement aux changements de la législation concernant l'achat de biens immobiliers agricoles introduits le 30 avril 2017, mais résultait aussi des processus observés sur le marché foncier dans les années 2014-2015. À ce moment, le déséquilibre entre l'offre et la demande a été particulièrement marqué, ce qui a entraîné une hausse significative des prix des terrains – 23% en 2014 et 19% en 2015. En 2015, après une période de stagnation relative, les marchés fonciers ruraux ont donné des signes de reprise significatifs et le nombre des transactions de terres agricoles s'est accru de 10% (dont 12% sur le marché privé). Le volume des transactions de biens immobiliers agricoles non marchands a également connu une augmentation de 14%.

L'intérêt croissant pour l'acquisition de propriétés foncières était influencé non seulement par la pression de la concurrence sur les marchés agricoles qui poussait les agriculteurs à augmenter leur production, mais aussi par la croyance répandue selon laquelle les prix des propriétés agricoles continueraient à augmenter après la fin de la période transitoire durant laquelle l'achat de propriétés agricoles par des citoyens d'autres pays de l'UE était soumis à certaines règles restrictives. Dans ces circonstances, l'achat d'un terrain immobilier est devenu un placement financier très attrayant, ce qui a encore augmenté les prix. Les acheteurs potentiels de biens immobiliers agricoles ont cherché à finaliser la transaction le plus tôt possible,

car ils s'attendaient également à des changements législatifs concernant les exigences relatives au commerce des terres agricoles.

Indépendamment des facteurs mentionnés ci-dessus, la hausse des prix des terres agricoles est due à la baisse de l'offre de vente de l'Agence de la Propriété agricole (ANR). En 2015, la plupart des terres appartenant au Trésor public étaient déjà exploitées et les terres vacantes (environ 300 000 ha) avaient généralement peu d'utilité pour l'agriculture.

Cette situation sur le marché foncier a duré jusqu'au 30 avril 2016, date à laquelle de nouvelles réglementations légales sur le commerce des terres agricoles sont entrées en vigueur. Elles ont renforcé et étendu les fonctions de contrôle de l'Agence de la Propriété agricole (ANR) sur le marché privé, fixant une période transitoire de cinq ans pour l'achat de terrains agricoles auprès du Trésor public (à quelques exceptions près), préférant la location des terrains agricoles à leur vente, et ayant défini les exigences, unifiées pour les résidents du pays et les citoyens des autres pays de l'UE auxquelles ils doivent satisfaire lorsqu'ils achètent des terres agricoles en Pologne.

Bien que la loi du 30 avril 2016 ait considérablement élargi les fonctions de l'Agence de la Propriété agricole (ANR), elle n'a pas éliminé la segmentation du marché foncier en ce qui concerne les règles en vigueur sur le marché privé et les procédures de gestion des terres appartenant au Trésor public.

En ce qui concerne le marché privé, la loi a spécifié des entités ayant droit à la libre acquisition de terres agricoles, parmi lesquels la priorité était accordée aux agriculteurs individuels qui agrandissent leurs exploitations familiales jusqu'à une superficie ne dépassant pas 300 hectares. Les restrictions concernant l'acquisition de terres agricoles n'ont pas été introduites en ce qui concerne le commerce des terres agricoles au sein de la famille immédiate. Dans l'accomplissement des tâches liées au contrôle du marché privé, l'Agence de la Propriété agricole (ANR) a obtenu le droit de délivrer des autorisations administratives pour l'achat de biens immobiliers agricoles.

La redéfinition du rôle de l'Agence de la Propriété agricole (ANR) en ce qui concerne la surveillance des biens agricoles et l'introduction d'une interdiction quinquennale de vente de terres appartenant à l'État à partir du 1er mai 2016 (hormis certaines exceptions) ont eu un impact majeur sur les résultats des activités de gestion des biens agricoles. En 2016, le volume des ventes réalisées par l'Agence de la Propriété agricole (ANR) s'est élevé à 17 700 hectares, donc plusieurs fois moins par rapport à environ 100 000 hectares vendus par an ces dernières années. Le niveau plus bas de la vente de biens immobiliers agricoles n'a pas changé la tendance à la hausse des prix de biens immobiliers agricoles. Le prix d'un hectare de terres appartenant à l'État en 2016 était supérieur de 9% à celui de 2015.

La reconnaissance du bail comme une forme prioritaire de gestion des terres appartenant à l'État s'est reflétée dans la plus grande superficie depuis 2008 de terrains loués au cours de l'année. En 2016, cette superficie s'était élevée à plus de 59 000 hectares avec l'augmentation du loyer de 10% par rapport à l'année 2015.

Conformément à la nouvelle réglementation sur la conception du système agricole, l'Agence de la Propriété agricole (ANR) a commencé, en 2016, à délivrer des autorisations administratives pour l'achat de biens immobiliers agricoles sur la base des demandes qui sont soumises à l'Agence de la Propriété agricole (ANR). Un total d'environ 7 000 demandes ont été soumises, dont environ 4 000 ont été examinées en 2016, et 3 700 décisions positives (93%) ont été délivrées (93%).

Indépendamment des nouvelles exigences lors de la conclusion de contrats d'achat et de vente de biens immobiliers agricoles, la réduction du nombre de transactions sur le marché privé de 17% observée en 2016 devrait être liée à la baisse périodique de la demande. En conséquence, il y a eu un affaiblissement significatif de la tendance de l'augmentation des prix des terrains. En ce qui concerne le marché privé, entre 2015 et 2016, les prix des terrains n'ont progressé que de 3%, alors qu'au cours des deux années précédentes, le rythme de cette augmentation a été disproportionnellement plus élevé.

Il convient de souligner qu'en 2016, contrairement à la baisse du nombre d'opérations d'achat-vente de terres agricoles, le chiffre d'affaires hors marché, sous forme de transferts non marchands de propriété au sein d'une même famille, a augmenté. Dans la période décrite, le nombre des transactions conclues avait atteint le chiffre de 75,4 mille, soit 8% de plus qu'en 2015. L'augmentation constatée du chiffre d'affaires sous forme de transferts non marchands de propriété au sein d'une même famille peut être liée aux nouvelles règles de fonctionnement du marché foncier, car la

réglementation en vigueur concernant les opérations d'achats et de ventes de biens agricoles par les membres de la même famille ne fait pas l'objet d'un contrôle aussi strict de la part de l'administration d'État. L'augmentation de l'importance des opérations d'achats et de ventes de biens agricoles par les membres de la même famille peut provoquer le ralentissement du processus de concentration des exploitations, car les recherches sur le terrain menées par l'Institut de l'Économie agricole et alimentaire (IERiGŻ-PIB) montrent que ces effets sont principalement attribuables au commerce des terres agricoles commercialisables.

En plus des changements permanents dans la propriété foncière résultant de transactions d'achat-vente ou d'un transfert de propriété au sein d'une même famille, les biens immobiliers agricoles peuvent également être utilisés sous forme d'un contrat de bail, c'est-à-dire le preneur peut jouir temporairement d'un bien immobilier moyennant un prix spécifié. En Pologne, la prédominance des baux sur le marché foncier a été principalement influencée par les activités de l'Agence de la Propriété agricole (ANR) qui, dans les premières phases de son fonctionnement, a promu cette forme de gestion foncier de terres appartenant au Trésor public. En 2016, 1 022 mille hectares de terres appartenant à l'État (soit 21,6% du total des terres appartenant au Trésor public) était en location.

Par rapport à la procédure très formalisée de prise en charge des baux fonciers appartenant à l'Agence de la Propriété agricole (ANR) (dispositions distinctes concernant les formes de bail sans appel d'offres et en réponse à un appel d'offres), les baux privés étaient basés sur les contrats libres, le plus souvent les accords verbaux entre les parties intéressées. Cela concernait à la fois la période de location (généralement allant de 2 à 5 ans) et le montant du loyer (généralement renouvelé chaque année).

Sur la base de recherches menées par l'Institut de recherche de l'Institut de l'Économie agricole et alimentaire

(IERiGŻ-PIB), nous pouvons estimer qu'en 2016 environ 20% des exploitations individuelles ont exploité les terres propres et louées. Le bail servait principalement à augmenter l'échelle de production des entités qui cherchaient à renforcer leur position sur le marché et disposaient d'actifs de production propres relativement importants.

Parmi les exploitations avec une superficie de 50 hectares et plus de la surface agricole utile (SAU), environ 70% ont utilisé des baux voisins. Des enquêtes menées en 2016 auprès des « sołtys » (les représentants des communautés rurales) de certains villages ont montré qu'au niveau local, plusieurs agriculteurs louaient des terres à de nombreux propriétaires de petites exploitations qui vivent principalement des activités non agricoles.

Selon les données de l'Institut polonais de la statistique « GUS », en 2016, les loyers moyens sur le marché des baux voisins s'élevaient à 919 PLN pour 1 hectare de SAU et étaient légèrement supérieurs à ceux de 2015 (de 1,4%). A cette époque, les activités de l'Agence de la Propriété agricole (ANR) ont exercé une influence plus forte sur le marché des baux voisins que dans les années précédentes. L'Agence de la Propriété agricole (ANR), conformément à la nouvelle loi, a commencé à promouvoir cette forme de gestion foncier des terres appartenant au Trésor public. Dans certaines régions du pays, cela a considérablement augmenté l'offre de location de SAU.

En interprétant toutes les données sur le commerce des terres agricoles en 2016, il convient de prendre en compte le fait que l'intensité des tendances décrites variait selon les régions, ce qui résultait directement de la nature locale de la gestion des terres. Bien qu'en cherchant les causes des changements sur le marché foncier entre 2016 et la période précédente l'importance de la nouvelle loi soit généralement soulignée, nous ne pouvons pas ignorer les conséquences de la demande accrue d'achat

de terres agricoles en 2014 et 2015. Sur la base des recherches et analyses de la situation du marché foncier conduites pendant plusieurs années, nous pouvons observer une certaine tendance : après l'intensification des transferts de terres agricoles, nous pouvons observer généralement un affaiblissement marqué de ce phénomène qui augmente progressivement au cours des années suivantes. Lors de l'interprétation de ce phénomène, il convient de prendre en compte le fait qu'au sein des structures agricoles, le « groupe des exploitations en développement » désirent de renforcer leur position sur le marché (en investissant en terres agricoles) est relativement stable ; les dépenses additionnelles pour multiplier les actifs de production ne peuvent se faire qu'après avoir obtenu des rendements des investissements que ce groupe avait encouru antérieurement.

Comme en Pologne, depuis 2016, de nouvelles réglementations légales concernant le commerce des terres agricoles ont été adoptées en Bulgarie, Lituanie, Roumanie, Slovaquie et Hongrie, immédiatement avant ou juste après la fin des périodes transitoires réglementant l'achat de propriétés agricoles par des citoyens et des personnes morales d'autres pays de l'Espace économique européen et de Suisse. En ce qui concerne certains de ces pays, la Commission européenne a engagé une procédure pour vérifier si les dispositions légales introduites par ces pays sont conformes à la législation de l'UE.

Les différences de niveau de développement de l'agriculture et des zones rurales dans les nouveaux pays donnent lieu à la position des gouvernements de ces pays qui, en appliquant le principe de

la libre circulation des capitaux dans le commerce des terres agricoles, doivent tenir compte des conditions économiques et sociales dans lesquelles opèrent les agricultures de ces pays.

Après l'élargissement de l'UE de 12 nouveaux pays d'Europe centrale et orientale, l'exploitation agricole moyenne au sein du groupe des 15 anciens pays de l'UE était trois fois plus grande et huit fois plus importante en ce qui concerne la taille économique qu'au sein du groupe des 12 nouveaux pays de l'UE. Malgré des progrès évidents en ce qui concerne le niveau de la production agricole et le niveau de vie de la population rurale, le fossé entre les anciens et les nouveaux pays de l'UE n'a pas encore été comblé.

Cela vaut également pour le fonctionnement et la situation sur les marchés immobiliers agricoles. En 2016, comme dans les années précédentes, les prix des terres agricoles dans la grande majorité des anciens pays de l'UE ont largement dépassé le niveau des prix des terres agricoles dans les pays qui ont rejoint l'Union depuis 2004.

Ces arguments ont été pris en compte par le Parlement européen (PE) qui, dans sa résolution publiée en avril 2017, a appelé la Commission européenne à vérifier les critères, y compris les critères des transactions sur les marchés fonciers agricoles. Jusqu'à leur publication, le Parlement européen a proposé que la Commission européenne suspende les procédures de vérification en cours, dont le sujet est la vérification de la conformité des règlements statutaires des États membres en ce qui concerne le commerce des terres agricoles avec le droit communautaire. La Commission

européenne a donné sa réponse dans un communiqué émis en octobre 2017 publiant des lignes directrices sur cette question qui « doivent aider les États membres à protéger les terres agricoles contre les spéculations sur les prix et contre l'accaparement des terres agricoles ». Sur la base de la jurisprudence de la Cour de justice de l'UE, la Commission européenne a conclu que les États membres de l'UE pouvaient contrôler la vente de terres agricoles en appliquant, sous certaines conditions, certaines restrictions sur le marché de ces terres. Ceux-ci comprennent: la délivrance par les autorités nationales de permis pour l'acquisition de terres, la limitation de la superficie de terres qui peuvent être achetées et l'application du droit de préemption pour faciliter l'achat de terres agricoles à certaines catégories d'acheteurs. Le droit de préemption, selon la Commission européenne, peut être accordé aux agriculteurs louant des terres agricoles, aux voisins, aux copropriétaires de terres et à la trésorerie de l'État. La Commission européenne reconnaît également l'intervention de l'État sur le marché des terres agricoles comme acceptable. Cependant, la législation de l'UE n'autorise pas les restrictions discriminatoires, comme l'exigence que l'achat de terres agricoles soit effectué sur le lieu de résidence de l'acheteur. La Commission européenne considère le fait d'imposer à l'acheteur foncier l'obligation de gérer l'exploitation agricole de manière indépendante, l'interdiction d'acheter des terres agricoles par les sociétés ainsi que l'obligation pour l'acheteur de terres d'obtenir des qualifications agricoles comme incompatible avec le droit communautaire.

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

Das Jahr 2016 war eine besondere Zeit auf dem Agrarbodenmarkt in Polen, was sowohl mit den am 30. April im Bereich der legislativen Grundsätze des Landwirtschaftsgrundstückserwerbs eingeführten Änderungen in Verbindung stand, als auch Folge der 2014 – 2015 auf dem Bodenmarkt beobachteten Prozesse war. Zu dieser Zeit prägte sich fehlende Ausgewogenheit zwischen der Nachfrage und dem Angebot auf diesem Markt besonders stark aus, was einen erheblichen Anstieg der Bodenpreise nach sich zog – im Jahre 2014 um 23% und 2015 um weitere 19%. Im Jahre 2015 gab es (nach der Zeit der relativen Stagnation) eine Belebung im Landwirtschaftsbodenverkehr und die Anzahl von notariellen Beurkundungen für Kauf und Verkauf des Agrarbodens stieg um 10% (darunter um 12% auf dem Privatmarkt. Es wurde auch ein 14-prozentiger Anstieg im Bereich der notariellen Verträge, die die Übernahme des Eigentums der Landwirtschaftsgrundstücke in Nichtmarktformen betreffen, festgestellt.

Auf steigendes Interesse am Erwerb des Grundeigentums wirkte nicht nur der Druck des Wettbewerbs auf den Agrarmärkten ein, der die Bauer zur Dynamisierung des Produktionsumfangs zwang, sondern auch eine allgemein verbreitete Überzeugung, dass die Landwirtschaftsgrundstücke nach Ablauf der Karenzfrist für den Agrarbodenkauf in Polen durch die Bürger von restlichen EU-Mitgliedsstaaten noch mehr im Preise steigen werden. Unter diesen Umständen wurde der Landwirtschaftsgrundstückskauf zur attraktiven Geldanlageform, was die Pre-

ise dieser Landwirtschaftsgrundstücke noch höher trieb. Potentielle Bodenerwerber strebten nach einem möglichst schnellen Geschäftsabschluss, denn man erwartete auch legislative Änderungen betreffend Anforderungen beim Landwirtschaftsbodenverkehr.

Unabhängig von genannten Faktoren, übte das zurückgehende Verkaufsangebot der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien einen Einfluss auf den Anstieg der Agrarbodenpreise aus. Im Jahre 2015 waren die Ländereien aus dem Bestand des Fiskus größtenteils schon bewirtschaftet und die freien (ungefähr 30.000 Hektar) waren gewöhnlich in kleinem Maße für die Landwirtschaft nützlich.

Eine solche Situation erhielt sich bis 30. April 2016, wenn neue Rechtsbestimmungen für Landwirtschaftsbodenverkehr in Kraft traten. Sie haben die Kontrollfunktionen der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien im Bereich des Bodenverkehrs auf dem Privatmarkt verstärkt und erweitert, eine fünf Jahre lange Sperrfrist für den Kauf der Böden aus dem Bestand des Fiskus bestimmt (mit kleinen Ausnahmen) – ihre Pacht bevorzugend und die für Landesbewohner und Bürger von anderen EU-Mitgliedsstaaten vereinheitlichten Anforderungen, die sie beim Agrarbodenkauf in Polen erfüllen müssen, verordnet.

Obwohl das Gesetz vom 30. April 2016 die Funktionen der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien erheblich erweitert hat, hat sie die Bodenmarktsegmentierung im Bereich der im Privatver-

kehr und Bewirtschaftungsverfahren für die Böden aus dem Bestand des Fiskus nicht beseitigt.

Was den Privatmarkt anbetrifft, hat das Gesetz die zum freien Agrarbodenkauf berechtigten Subjekte bestimmt, unter denen der Vorrang den Einzelbauern, die ihre Familienbetriebe bis nicht mehr als 300 Hektar vergrößern, eingeräumt wurde. Die Einschränkungen im Agrarbodenkauf wurden nicht bezüglich der nächsten Familienangehörigen eingeführt. Indem die Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien ihre Aufgaben aus dem Bereich der Kontrolle des Privatverkehrs realisierte, erwarb sie das Recht auf Erteilung der Verwaltungseinwilligungen zum Landwirtschaftsgrundstückserwerb.

Die Neufestlegung der Rolle der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien und Einführung (seit dem 1. Mai 2016) eines fünf Jahre langen Verbots des Verkaufs vom Landesboden (mit einzigen Ausnahmen) übte einen großen Einfluss auf Ergebnisse der mit Vorratsbewirtschaftung verbundenen Tätigkeit aus. Das von der Agentur realisierte Verkaufsvolumen betrug im Jahre 2016 17,7 Tsd. Hektar, also einigemal weniger im Vergleich zu ungefähr 100.000 Hektar, die in letzten Jahren jedes Jahr verkauft waren. Das niedrigere Landwirtschaftsgrundstücksverkaufs-niveau verursachte keine Änderung von der steigenden Tendenz der Preise dieser Landwirtschaftsgrundstücke. Der Kaufpreis für 1 Hektar Ackerfläche aus dem Bestand war um 9% höher als im Jahre 2015.

Die Anerkennung der Pacht als eine vorrangige Bestandsbodenbewirtschaftungsform kam in der höchsten seit dem Jahr 2008 Ackerfläche, die im Laufe eines Jahres gepachtet wurde, zum Vorschein. Im Jahre 2016 betrug sie über 59.000 Hektar, während der Pachtzins um 10% im Vergleich zum Jahr 2015 erhöht wurde.

Nach neuen Vorschriften über Gestaltung der Landwirtschaftsordnung begann die Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien 2016 mit Erteilung von Verwaltungseinwilligungen zum Landwirtschaftsgrundstückserwerb in Anlehnung an die bei ihr gestellten Anträge. Im Allgemeinen wurden etwa 7000 derartige Gesuche eingereicht, wovon 4000 wurden im Jahre 2016 geprüft und 3700 positive Bescheide (93%) erteilt.

Unabhängig von neuen Anforderungen beim Abschluss von Kaufs- und Verkaufsverträge für die Landwirtschaftsgrundstücke soll die im Jahre 2016 beobachtete Minderung der Geschäfte auf dem Privatmarkt um 17% mit dem vorübergehenden Rückgang der Nachfrageskala verbunden werden. Dementsprechend gab es eine bedeutende Abschwächung der steigenden Bodenpreistendenz. Auf dem Privatmarkt wurde der Boden zwischen dem Jahr 2015 und 2016 nur um 3% teurer, während diese Steigerungsrate in zwei früheren Jahren unvergleichlich höher war.

Es ist hervorzuheben, dass der mit Übernahme des Bodeneigentums durch die Familien verbundene Nichtmarktverkehr zum Unterschied vom Rückgang der Geschäftszahl im Bereich des Agrarflächenkaufs und -verkaufs gewachsen ist. In der dargestellten Zeitperiode stellten die Notariate 75.400 solche Verträge fest und es war um 8% mehr als im Jahre 2015. Die beobachtete Intensivierung des Familienverkehrs im Bereich der Bodeneigentumsänderungen kann mit den neu eingeführten Grundsätzen der Tätigkeit des Grundstückmarktes verbunden sein, denn die Landwirtschaftsgrundstückübernahme durch verwandte Personen wird von der Staatsverwaltung nicht so

streng kontrolliert wie die Kaufs- und Verkaufsgeschäfte. Die Zunahme der Bedeutung von Familienübernahmen im Landwirtschaftsgrundstücksverkehr kann die Verlangsamung der Konzentrationsprozesse in der Landwirtschaft beeinflussen, denn es resultiert aus den vom Institut für Agrar- und Nahrungsmittelwirtschaft vorgenommenen Feldstudien, dass der Grundstücksverkehr vom Marktcharakter zu solchen Wirkungen vor allem beiträgt.

Neben den ständigen Grundstückseigentumsänderungen infolge des Abschlusses eines Kaufs- oder Verkaufsgeschäfts oder einer Vermögensübergabe im Kreis der Familie kann der Landwirtschaftsgrundstücksnießbrauch auch in Form einer Pacht (d. h. einer vorübergehenden Übernahme gegen bestimmte Zahlung) ausgeübt werden. In Polen wurde die Pachtverbreitung auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch die Tätigkeit der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien, die am Anfang ihres Funktionierens für diese Form der Bewirtschaftung von den für Bestand des Staatsfiskus übernommenen Grundstücken warb. Im Jahre 2016 waren 1022 Tsd. Hektar staatlicher Grundstücke (d. h. 21,6% aller übernommenen Böden) gepachtet.

Im Vergleich zu dem in strenge Form gebrachten Prozess der Grundstücksübernahme von der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien (gesonderte Vorschriften für Pachtformen mit und ohne Ausschreibung) waren private Pachten beliebige (am öftesten mündliche) Verträge zwischen interessierten Vertragsparteien. Das betraf sowohl die Pachtdauer (gewöhnlich von 2 bis 5 Jahren) als auch die Zinshöhen (in der Regel waren sie jedes Jahr erneuert).

In Anlehnung an die im Institut für Agrar- und Nahrungsmittelwirtschaft – Nationales Forschungsinstitut durchgeführten Untersuchungen kann geschätzt werden, dass etwa 20% Privatwirtschaften im Jahre 2016 einen Nießbrauch vom eigenen und gepachteten Boden ausübten. Die Pacht diente vor allem

der Erweiterung des Produktionsumfangs von denjenigen Einheiten, die nach Verstärkung ihrer Marktposition strebten und über ein relativ großes Produktionsvermögen verfügten.

Unter Landwirtschaftsbetrieben mit 50 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche (und mehr) nahmen etwa 70% zwischenachbarliche Pacht in Anspruch. Aus den im Jahre 2016 mit Schulzen der ausgewählten Dörfer durchgeführten Umfragen ging es hervor, dass einige Bauern die Grundstücke von vielen Besitzern von kleineren Betrieben pachteten und diese Besitzer lebten vor allem nicht von landwirtschaftlichen Quellen.

Nach Angaben des Zentralamtes für Statistik betragen die Pachtzinsen auf dem zwischennachbarlichen Markt durchschnittlich 919 PLN für 1 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche und waren nicht viel höher als im Jahre 2015 (um 1,4%). Zu dieser Zeit übte die Tätigkeit der Agentur für Landwirtschaftliche Immobilien (die nach dem neuen Gesetz begann, diese Form der Bewirtschaftung von Grundstücken aus dem Bestand vorzuziehen) einen stärkeren Einfluss auf den zwischennachbarlichen Pachtmarkt als in früheren Jahren aus. Auf ausgewählten Landesgebieten erweiterte es wesentlich das Mietangebot.

Bei der Interpretation aller Angaben betreffend den Verkehr mit landwirtschaftlichen Flächen im Jahre 2016 ist es zu berücksichtigen, dass die Intensität von dargestellten Tendenzen in regionaler Hinsicht stets differenziert war, was direkt aus ortsbezogenem Charakter der Bewirtschaftung eines solchen Gutes wie der Boden resultierte. Obwohl die Bedeutung von neuem Gesetz beim Suchen nach Grund der Änderungen auf dem Bodenmarkt zwischen dem Jahr 2016 und der früheren Zeitperiode gewöhnlich hervorgehoben wird, kann von Folgen der erhöhten Nachfrage nach dem Kauf der landwirtschaftlichen Flächen im Jahr 2014 und 2015 nicht abgesehen werden. Langjährige Untersuchungen und Analysen der Situation auf dem Agrarbodenmarkt lassen eine

Regelmäßigkeit bemerken, dass eine deutliche Abschwächung im Verkehr mit landwirtschaftlichen Flächen gewöhnlich nach der Zeit der erhöhten Intensität gibt und in den nächsten Jahren nimmt diese Erscheinung wieder an Kraft zu. Bei Interpretation dieser Erscheinung muss berücksichtigt werden, dass die Gruppe von sogenannten entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben, die ihre Marktposition durch Investitionen in den Boden verstärken wollen, ziemlich stabil im Rahmen der landwirtschaftlichen Strukturen ist und weitere Ausgaben für Vermehrung des Produktionsvermögens kann sie erst nach Gewinnung der finanziellen Vorteile aus früheren Kapitalaufwänden machen.

Genauso wie es in Polen war, begannen neue Rechtsvorschriften für den Verkehr mit landwirtschaftlichen Flächen in Bulgarien, Litauen, Rumänien, in der Slowakei und in Ungarn seit dem Jahr 2016 zu gelten. Sie wurden direkt vor oder nach Ablauf der Übergangszeit, die den Verkehr mit landwirtschaftlichen Flächen unter Beteiligung von Bürgern und juristischen Personen aus anderen EWR-Staaten und der Schweiz verabschiedet. Gegen manche von diesen Staaten hat die Europäische Kommission ein Verfahren eingeleitet, das prüfen sollte, ob die eingeführten Vorschriften mit dem EU-Recht übereinstimmen.

Die Unterschiede im Entwicklungsstand der Landwirtschaft und der ländlichen Gebiete in den neuen Ländern haben zur Folge, dass die Regierungen dieser Länder einen solchen Standpunkt vertreten, dass ökonomische und gesellschaftliche Gegebenheiten, unter denen die Landwirtschaft dieser Länder funktioniert, bei Vollziehung des Grundsatzes des freien Zahlungsverkehrs im

Handel mit landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden sollen.

Nach Erweiterung der EU um 12 neue Länder aus Mittelosteuropa war die Fläche eines mittelgroßen Landwirtschaftsbetriebs in der Gruppe von 15 „alten“ EU-Mitgliedsstaaten dreimal so groß wie der Landwirtschaftsbetrieb in der Gruppe von 12 „neuen“ EU-Mitgliedsstaaten und wirtschaftliche Größe dieses landwirtschaftlichen Betriebs überstieg achtmal die Größe eines Landwirtschaftsbetriebs in der Gruppe von 12 „neuen“ EU-Mitgliedsstaaten. Obwohl das Niveau der Landwirtschaftsproduktion und der Lebensstandard der ländlichen Bevölkerung deutlich fortgeschritten sind, wurden die Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ EU-Mitgliedsstaaten bisher nicht ausgeglichen.

Es betrifft ebenfalls das Funktionieren und die Situation auf dem Markt der landwirtschaftlichen Immobilien. Im Jahre 2016, genauso wie in früheren Jahren, überschritten die Preise für Landwirtschaftsboden in überwiegender Mehrheit der „alten EU-Mitgliedsstaaten das Niveau der Preise für Landwirtschaftsboden in derjenigen Länder, die der EU seit dem Jahr 2004 beigetreten sind.

Auf genannte Argumente hat das Europäische Parlament seine Aufmerksamkeit gerichtet. In seiner im April 2017 bekanntgegebenen Resolution hat es die Europäische Kommission zur Verifikation der Kriterien für Geschäfte auf den Landwirtschaftsbodenmärkten aufgefordert. Bis zu ihrer Veröffentlichung hat das Europäische Parlament postuliert, dass die Europäische Kommission anhängige Verfahren, deren Gegenstand die Prüfung der Übereinstimmung der Gesetzregelungen der Mitgliedsstaaten im Bereich

des Handels mit landwirtschaftlichen Flächen mit dem EU-Recht ist, unterbricht. In Beantwortung hat die Europäische Kommission die Richtlinie dazu in der im Oktober 2017 veröffentlichten Mitteilung bekanntgegeben. Diese Richtlinien „sollen den Mitgliedsstaaten helfen, den Landwirtschaftsboden vor Preisspekulationen und Konzentrierung des Landwirtschaftsbodeneigentums zu schützen“. In Anlehnung an Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs hat die Kommission festgestellt, dass die EU-Mitgliedsstaaten den Landwirtschaftsbodenverkauf kontrollieren können, indem sie – unter gewissen Bedingungen – manche von Einschränkungen auf dem Markt für diesen Boden verwenden. Zu diesen Einschränkungen gehören: Erteilung der Einwilligungen zum Bodenerwerb durch die Landesbehörden, Begrenzung der Fläche von erworbenen Böden und Anwendung des Vorkaufsrechts, das manchen Gruppen von Erwerbern den Landwirtschaftsbodenkauf erleichtert. Das Vorkaufsprivileg kann denjenigen Bauern, die den Landwirtschaftsboden pachten, den Nachbarn, den Grundmiteigentümern und dem Fiskus eingereicht werden. Die Europäische Kommission hält die mit Preisen verbundene Intervention des Staates auf dem Landwirtschaftsbodenmarkt auch für zulässig. Das EU-Recht erlaubt hingegen keine diskriminierenden Einschränkungen, wie eine Anforderung, die den Bodenkauf vom Wohnort des Erwerbers abhängig macht. Für rechtswidrig hält die Europäische Kommission auch die Auferlegung dem Erwerber einer Pflicht zur selbständigen Führung des Landwirtschaftsbetriebs, Landwirtschaftsbodenkaufverbot für die Gesellschaften und Anforderung betreffend Besitz der Befähigungen zum Landwirt durch den Grunderwerber.

I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

Po zwolnieniu tempa wzrostu gospodarczego Polski z 3,8% w 2015 roku do 2,9% w 2016 roku, w bieżącym – 2017 roku – utrzymuje się pomyślna na ogół sytuacja makroekonomiczna. Wyższej niż przed rokiem dynamice gospodarczej sprzyja zwiększający się popyt konsumpcyjny, który, kolejny drugi rok, jest głównym czynnikiem wzrostu. Towarzyszą temu korzystne tendencje w bilansie płatniczym, niska, choć rosnąca dynamika cen, niezmiennie od marca 2015 roku stopy procentowe NBP, umiarkowana akcja kredytowa, zbliżona do nominalnego tempa wzrostu PKB, pomyślna sytuacja na rynku pracy. Zagrożeniem dla dalszej stabilizacji gospodarki pozostaje natomiast, utrzymujący się od sześciu kwartałów, regres procesów inwestycyjnych, a także szybko powiększające się zadłużenie kraju i narastanie długu publicznego.

W okresie styczeń-wrzesień 2017 roku dynamika PKB wyniosła 4,4%, przy czym spożycie w sektorze gospodarstw domowych zwiększyło się o 4,9%. Na rosnącą konsumpcję pozytywnie oddziałuje wzrost zatrudnienia i wynagrodzeń, dobre nastroje konsumentów oraz wypłaty świadczeń wychowawczych w ramach programu „Rodzina 500 plus”. Zatrudnienie w polskiej gospodarce rośnie od ponad czterech lat, a jego tempo w sektorze przedsiębiorstw zwiększyło się z 2,8% w 2016 roku do 4,4% w okresie styczeń-październik 2017 roku. Towarzyszą temu nasilające się problemy ze znalezieniem odpowiednich pracowników, co staje się istotną barierą rozwoju firm. Pracodawcy starają się przeciwdziałać tym problemom zawierając umowy o pracę na czas nieokreślony, które wyraźnie zaczynają wypierać umowy krótkoterminowe. Udział umów krótkoterminowych zmniejszył się z 29% w 2014 roku do 26% w 2017 roku.

Stopa rejestrowanego bezrobocia w końcu października wyniosła 6,6%, wobec 8,2% przed rokiem, co oznaczało najniższy jej poziom od 1991 roku, ale

bez pracy pozostawało 1,07 mln osób, a ponad 2,5 mln czasowo, głównie w celach zarobkowych, przebywało za granicą. Z danych GUS wynika, że liczba polskich emigrantów zwiększyła się. W 2015 roku, w porównaniu z poprzednim rokiem, o 77 tys., a w 2016 roku o 118 tys. Od wejścia naszego kraju do UE, tj. od 2004 roku, o ponad 1,5 mln wzrosła liczba emigrantów przebywająca czasowo za granicą.

Ograniczająco na dynamikę konsumpcji wpływa wyższa niż w poprzednich latach dynamika cen, która – pomimo przyspieszenia wzrostu nominalnych wynagrodzeń – ogranicza realny wzrost płac, a w związku z tym i dochody do dyspozycji gospodarstw domowych. W okresie dziesięciu miesięcy 2017 roku wynagrodzenia w przedsiębiorstwach były realnie o 3,7% większe niż rok wcześniej. W tym czasie siła nabywcza przeciętnej emerytury i renty pracowniczej przekroczyła poziom ubiegłoroczny tylko o 0,1%. Ostatni raz stagnację realnego poziomu świadczeń społecznych notowano ponad siedemnaście lat temu.

Mimo tych uwarunkowań, wysoka była skłonność do zakupów, na co wskazują dane dotyczące sprzedaży detalicznej, która w okresie dziesięciu miesięcy była, w cenach stałych, o 7,2% większa niż przed rokiem, podczas gdy w całym 2016 roku o 4,6%. Dynamizująco na wzrost sprzedaży wpływało, obserwowane także w poprzednich latach, zainteresowanie kredytami konsumpcyjnymi, z tytułu których zadłużenie gospodarstw domowych, w okresie styczeń-październik, było realnie o 3,6% większe niż rok wcześniej.

Po dwuipółrocznym okresie utrzymywania się tendencji deflacyjnych, od grudnia 2016 roku notuje się wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, który w okresie styczeń-październik 2017 roku wyniósł 1,9%, przy czym żywność zdrożała o 4,2%, będąc głównym źródłem zwiększającej się presji inflacyjnej.

W październiku na rynku rolnym przeciętne ceny skupu większości podstawowych produktów były wyższe niż przed rokiem. Żyto zdrożało o 7,4%, pszenica o 6,3%, bydło o 10,0%, drób o 7,8%, a mleko aż o 23,4%. Obniżyły się jedynie ceny skupu trzody chlewnej (o 3,5%) i ziemniaków o 5,4%.

W okresie dziesięciu miesięcy wzrost produkcji sprzedanej przemysłu wyniósł 6,6% (3,1% w całym 2016 roku), a artykułów spożywczych 7,4%. Po głębokim ubiegłorocznym spadku, produkcja budowlano-montażowa była większa niż rok temu o 12,9%, jednak nie osiągnęła poziomu sprzed dwóch lat. Zarówno w produkcji przemysłowej, jak i w budownictwie głównymi barierami prowadzenia działalności są utrudnienia powodowane niedoborem wykwalifikowanych pracowników, a przede wszystkim niepewność co do warunków funkcjonowania podmiotów gospodarczych, na skutek nadal niejasnych, niespójnych, często zmienianych przepisów prawnych, w tym szczególnie dotyczących obciążeń podatkowych.

Korzystna koniunktura w krajach będących głównymi partnerami handlowymi Polski i poprawa konkurencyjności naszych produktów sprzyjały polskiemu eksportowi, co przyczyniło się do uzyskania nadwyżki w handlu zagranicznym i ograniczenia deficytu na rachunku obrotów bieżących bilansu płatniczego. Dynamika eksportu była jednak mniejsza od dynamiki importu. W okresie styczeń-wrzesień 2017 roku eksport, wyrażony w euro, zwiększył się o 9,8%, podczas gdy import o 10,9%. Dodatnie saldo obrotów wymiany towarowej osiągnęło wprawdzie 1,9 mld euro, ale było 3,5-krotnie mniejsze niż rok wcześniej. Największy wzrost wymiany (23,6%) dotyczył krajów Europy Środkowej i Wschodniej. Eksport produktów rolno-spożywczych zwiększył się o 11,8%, a import o 9,9%. Dodatnie saldo wyniosło 6,1 mld euro, co wskazuje, że wymiana innymi towarami przyniosła

deficyt sięgający 4,2 mld euro. Na dynamikę eksportu, poprzez zmiany jego konkurencyjności cenowej, nie miały większego wpływu wahania kursu złotego, który w ciągu dziesięciu miesięcy, w porównaniu ze średnią ubiegłego roku, zyskał na wartości do euro o 2,2%, a do dolara 3,2%.

Przyspieszenie wzrostu gospodarczego sprzyjało poprawie sytuacji finansowej przedsiębiorstw, która w okresie styczeń-wrzesień była lepsza niż przed rokiem. Wynik finansowy netto zwiększył się o 7,9%. Wyższe niż rok temu były przede wszystkim przychody ze sprzedaży na eksport, a wyniki finansowe eksporterów korzystniejsze od uzyskanych w przedsiębiorstwach nieprowadzących takiej działalności.

Jednym z największych problemów gospodarki pozostaje alarmująca sytuacja w zakresie inwestycji. W kolejnych kwartałach 2016 roku i w I kwartale 2017 roku nakłady brutto na środki trwałe nie osiągały poziomu z analogicznych okresów poprzednich lat. W 2016 roku zmniejszyły się o prawie 8%, a w I kwartale tego roku o dalsze 0,4%. Nieznaczny tylko wzrost (o 0,8%) zanotowano w II kwartale, a większy (3,3%) w III. W rezultacie w ciągu III kwartałów wzrost wyniósł zaledwie około 2%. Na rozwojowe decyzje przedsiębiorstw negatywny wpływ wywiera m.in. niepewność co do przyszłej koniunktury i zmian w otoczeniu prawnym.

Po wydatnym pogorszeniu się sytuacji finansów państwa w 2016 roku,

kiedy to dług publiczny, w relacji do PKB, zwiększył się z 51,1% w 2015 roku do 54,1%, niebezpiecznie zbliżając się do limitu konstytucyjnego, tj. 60%, w roku bieżącym sytuacja jest bardziej stabilna. W okresie styczeń-październik dochody budżetu państwa przekroczyły poziom ubiegłoroczny o 9,8%, a wydatki były nieznacznie mniejsze niż rok temu, co wpłynęło na osiągnięcie nadwyżki budżetowej sięgającej 2,7 mld zł. W ostatnich dwóch miesiącach budżet będzie jednak bardziej obciążony m.in. z powodu wydatków związanych z obniżeniem wieku emerytalnego, w konsekwencji czego deficyt fiskalny, w skali roku, może być znacząco większy niż w 2016 roku, a dług publiczny wzrośnie o około 50 mld zł.

II. UWARUNKOWANIA W OBROTCIE GRUNTAMI ROLNYMI

W okresie ostatnich kilkunastu lat nastąpiły znaczące przekształcenia w strukturach rolnictwa. Jednym z najbardziej spektakularnych trendów było przyspieszenie procesów koncentracji, które zaowocowało 30% zmniejszeniem liczby gospodarstw rolnych, przy jednoczesnym zwiększeniu ich średniego obszaru z 8,4 ha w 2002 do 10,3 ha w 2015 roku [31]. Opiswane zmiany były przede wszystkim efektem ożywienia na rynku ziemi rolniczej, a na uaktywnienie tego procesu złożyło się szereg odmiennych czynników.

Przeobrażenia w strukturze obszarowej rolnictwa zazwyczaj mają charakter ewolucyjny i są głównie uzależnione od procesów makroekonomicznych. Wynika to z faktu, że w rodzinnych gospodarstwach rolnych, a takie dominują w polskim rolnictwie, posiadany majątek produkcyjny pełni również funkcje społeczne i zazwyczaj przekazywany jest kolejnemu pokoleniu w rodzinie. W tej sytuacji przeobrażenia w strukturze obszarowej gospodarstw są w dużym stopniu zdeterminowane skłonnością członków rodziny rolniczej do zmiany w alokacji aktywności ekonomicznej na

pracę poza rolnictwem i powiązania jej z dywesticjami w gospodarstwie rolnym lub jego całkowitej likwidacji [1].

Z racji rozdrobnienia agrarnego za interesowanie pozarolniczym źródłem dochodów zawsze było wśród członków rodzin wiejskich stosunkowo wysokie, a głównym czynnikiem oddziałującym na skalę tego zjawiska były możliwości podjęcia pracy zarobkowej. Jednak nawet przy stałym zatrudnieniu poza gospodarstwem decyzje o pozbyciu się części lub całości posiadanych gruntów było uwarunkowane szeregiem dodatkowych czynników, wśród których podstawowe znaczenie miał brak następcy w gospodarstwie. Z racji ograniczonej oferty gruntów wystawianych na sprzedaż, skala obrotu ziemią była stosunkowo niewielka, przy czym na wybranych terenach (głównie na zachodzie i północy) znaczący wpływ na zmiany obszarowe miała działalność Agencji Nieruchomości Rolnych.

Stopniowe ożywienie na rynku ziemi rolniczej uwidoczniło się po wstąpieniu Polski do UE i uruchomieniu wsparcia w ramach WPR. Od 2004 roku do 2015

liczba rocznie odnotowanych transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych ogółem powiększyła się o 62%, a w odniesieniu do rynku prywatnego o 79%. Przyczynił się do tego przede wszystkim wzrastający popyt na zakup gruntów skutkujący dynamicznym wzrostem jej ceny (w obrocie prywatnym była ona w 2015 roku sześciokrotnie wyższa niż w 2004). Nabyciem ziemi byli głównie zainteresowani rolnicy, którzy chcieli umocnić pozycję rynkową i zwiększyć skalę produkcji. Byli to przede wszystkim użytkownicy gospodarstw, którzy dysponowali relatywnie zasobnym majątkiem produkcyjnym, wyróżniali się profesjonalizmem w zarządzaniu i aktywnością inwestycyjną. Ta grupa stanowiła głównych beneficjentów programów wsparcia WPR nie tylko ze względu na JPO (jednolita płatność obszarowa), których wysokość jest pochodną wielkości użytkowanej powierzchni gruntów, ale także w efekcie większej od pozostałych właścicieli gospodarstw dbałości o pozyskiwanie środków na inwestycje produkcyjne [28].

Z racji dynamicznego wzrostu cen ziemi, stała się ona jedną z najatrakcyjniejszych form lokaty kapitału i obok

producentów rolnych na zakup ziemi zdecydowali się także właściciele wolnych środków pieniężnych. Potęgowało to dalsze nasilenie trendu drożenia gruntów, co uwidaczniało się nie tylko poprzez wzrastające koszty zakupu gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej, ale również ziem o słabej przydatności rolniczej, np. w województwie warmińsko-mazurskim. Można domniemywać, że część z tych transakcji miała charakter spekulacyjny i była powiązana z planami przekwalifikowania gruntów na cele nierolnicze.

W 2015 roku, oprócz wymienionych czynników, na ożywienie na rynku ziemi rolniczej silnie oddziaływała coraz bliższa data zakończenia karencji na zakup ziemi w Polsce przez obywateli pozostałych państw Unii Europejskiej. Związana z tym konieczność zmian legislacyjnych w zasadach obrotu ziemią rolniczą i spodziewane ujednoczenie wymagań przy nabywaniu praw własności, powodowały, że nie tylko potencjalni nabywcy gruntów, ale również osoby przejmujące ziemię w ramach rodziny dążyły do szybkiego sfinalizowania planów.

W efekcie rok 2015 charakteryzował się w stosunku do poprzedniego, nie tylko 10% wzrostem liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów (na rynku prywatnym 12,3%), ale również prawie 14% powiększeniem zawierania notarialnych umów o przejęciu własności nieruchomości rolnej poza rynkiem.

Zgodnie z nowymi wyzwaniem w obrocie nieruchomościami rolnymi, już w 2015 roku podjęto prace legislacyjne nad wprowadzeniem zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Zamierzano przede wszystkim rozszerzyć kompetencje kontrolne Agencji Nieruchomości Rolnych nad całym obrotem ziemią rolniczą oraz ściśle określić wymagania stawiane nabywcom takich gruntów.

Nie tylko zapowiedź dalszego sformalizowania procesu zakupu nieruchomości rolnych przyśpieszały starania o realizację takich zamierzeń jeszcze w 2015 roku tj. w okresie poprzedzającym planowane zmiany. Dodatkowym

czynnikiem było krążące w powszechnej opinii przekonanie o nieuchronnym wzroście cen nieruchomości, w sytuacji powszechnego udostępnienia ich zakupu obywatelom innych państwa UE.

Ustawa zmieniająca zasady obrotu ziemią rolną w Polsce, weszła w życie 30 kwietnia 2016 roku. Prawodawcy w uzasadnieniu zmian odwoływali się przede wszystkim do zapisu Konstytucji o gospodarstwie rodzinnym, jako podstawie ustroju rolnego w Polsce. Zwracano uwagę na konieczność ochrony zasobów ziemi rolniczej, która na skutek dynamicznego rozwoju gospodarczego ulega stałej konwersji na cele nierolnicze. Z danych statystycznych pochodzących ze spisów reprezentacyjnych GUS wynika, że od 2002 do 2013 roku powierzchnia użytków rolnych uległa zmniejszeniu o 13,6%. W dużym stopniu było to powiązane z rozwojem wiejskiej infrastruktury, budową i modernizacją szlaków komunikacyjnych oraz nasileniem procesów urbanizacyjnych na terenach wiejskich położonych w obrębie oddziaływania chłonnych rynków pracy. W tej sytuacji niezbędne staje się kontrolowanie wykorzystania nieruchomości gruntowych pod kątem zharmonizowania rozwoju dziedzin nierolniczych z zabezpieczeniem potrzeb gospodarki żywnościowej i zachowaniem należytego poziomu wolumenu produkcji rolnej. Argumentem uzasadniającym konieczność zwiększenia nadzoru nad obrotem ziemią rolniczej było także zapewnienie rolnikom lepszego dostępu do zakupu gruntów, bowiem obserwowany po 2004 roku dynamiczny wzrost ich ceny eliminował z rynku wielu potencjalnych nabywców pragnących wzmocnić majątek produkcyjny posiadanych gospodarstwa w celu rozszerzenia skali produkcji, natomiast przyczyniał się do narastania zakupów celem intratnej lokaty wolnych środków pieniężnych.

Według zasad nowo przyjętej ustawy nabywcami ziemi rolniczej mogą być rolnicy indywidualni, którzy pragną powiększyć obszar posiadanych gruntów do 300 ha UR. W odniesieniu do osób pragnących rozpocząć działalność rolniczą kupujący musi zamieszkać w gminie, w której położona jest nabywana nieru-

chomość, mieć kwalifikacje rolnicze bądź być w trakcie ich nabywania, a także zobowiązać się do osobistego prowadzenia gospodarstwa. W tym ostatnim przypadku niezbędne jest uzyskanie zgody na zakup od dyrektora instytucji nadzorującej obrót ziemią. Od września 2017 roku tę rolę pełni Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR), który przejął zadania Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR).

Zgodnie z ogłoszonymi 30 kwietnia 2016 roku przepisami bez dodatkowych wymagań na wolnym rynku możliwy jest zakup działki rolnej o powierzchni do 0,30 ha, lub o powierzchni nie przekraczającej 0,50 ha UR w przypadku, gdy już w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy była ona powiązana z siedliskiem lub jej przeznaczeniem była zabudowa na cele nierolnicze. Nie ustanowiono również żadnych ograniczeń w przejęciu nieruchomości rolnej przez osoby bliskie właścicielowi gospodarstwa, nabyciu jej przez jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, kościelne osoby prawne i zawiązki wyznaniowe. W wymienionych przypadkach nie ma także zastosowania prawo pierwokupu zbywanej ziemi przez KOWR.

Wyraźne uprzywilejowanie gospodarujących na danym terenie rolników w staraniach o nabycie ziemi rolniczej znajduje uzasadnienie w konieczności wspierania procesów koncentracji w rolnictwie. Od lat jest to jedno z podstawowy warunek jednym z priorytetowych zadań polityki rolnej. Choć po wstąpieniu Polski do UE ten proces uległ wyraźnemu przyśpieszeniu, w dalszym ciągu ponad połowa gospodarstw indywidualnych dysponuje zbyt skromnym majątkiem produkcyjnym by mogła skutecznie konkurować na krajowych i globalnych rynkach rolnych. Dla wielu z tych gospodarstw alternatywą dla zakupu coraz droższych gruntów rolnych jest ich dzierżawa.

W odróżnieniu od części państw europejskich, w Polsce dzierżawa nigdy nie była znaczącą formą użytkowania nieruchomości rolnych. Jej istotna rola w procesach koncentracji gruntów i po-

prawy struktury agrarnej gospodarstw zaznaczyła się dopiero po okresie transformacji wraz z zagospodarowywaniem ziemi przejętej do Zasobu Skarbu Państwa po upołączeniach gospodarstwach rolnych (w tym głównie po pgr-ach). W 2016 roku większość z tych gruntów zostało już rozdysponowanych, a w Zasobie pozostało około 1370 tys. ha, z czego większość była w dzierżawie. Zgodnie z obowiązującą obecnie ustawą, poza nielicznymi wyjątkami, nieużytkowane ziemi w Zasobie w okresie najbliższych lat (tj. do kwietnia 2021 roku) będą zagospodarowywane wyłącznie w formie dzierżaw, udostępnianych rolnikom na specjalnie dla nich organizowanych przetargach.

W odróżnieniu od sektora państwowego, na prywatnym rynku ziemi umowy dzierżawy dotychczas najczęściej miały charakter nieformalny, przy czym informacje o skali czasowego najmu gruntów rolnych pochodziły z prowadzonych

badań terenowych. Wynikało z nich, że najczęściej były to umowy krótkoterminowe, zawierane w formie ustnej, a warunki rozliczeń co roku uaktualniano. Z dostępnych danych ankietowych można wnioskować, że w większości przypadków umawiano się, że dopłaty obszarowe (JPO) przejmuje właściciel gruntów, natomiast ich dzierżawca płaci stosunkowo niski czynsz.

W związku z zapisami nowej ustawy o obrocie gruntami rolnymi wyżej wymienione praktyki mogą być utrudnieniem dla części dzierżawców, którzy będą chcieli skorzystać z prawa pierwokupu najmowanej nieruchomości. Taki przywilej przysługuje bowiem tylko tym rolnikom, którzy wykażą się urzędowo poświadczoną, co najmniej trzyletnią pisemną umową dzierżawy.

Nowe zasady obrotu ziemią rolniczą zaczęły obowiązywać w drugim kwartale

2016 roku, jednak należy podkreślić, że ich wpływ na skalę zmian własności gruntów w całym tym roku był powiązany nie tylko z zawartymi w ustawie modyfikacjami w zasadach nabywania i dzierżawienia nieruchomości rolnych, ale również z faktem, że osoby, które planowały przeniesienia własności gruntów (zarówno w obrocie rynkowym, jak i nierynkowym) dążyły do sfinalizowania swoich zamiarów przed jej wprowadzeniem, co w konsekwencji zaowocowało stagnacją na rynku ziemi w drugiej połowie roku.

Trzeba również zaznaczyć, że pomimo rozszerzenia skali państwowej kontroli nad obrotem gruntami rolnymi, ustawa utrzymała segmentację rynku ziemi w podziale na rynek z udziałem osób prawnych (głównie dotyczący zasad zagospodarowywania ziem z Zasobu Skarbu Państwa) i osób fizycznych (rolnicy indywidualni).

III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Funkcjonowanie Agencji Nieruchomości Rolnych

Agencja Nieruchomości Rolnych była¹ państwową osobą prawną, instytucją powierniczą, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz i w jego imieniu. Agencja działała na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, na zasadzie samofinansowania, pokrywając koszty funkcjonowania z wpływów z dysponowania powierzonym majątkiem. Użytkowane nadwyżki finansowe wpłacane były do budżetu państwa.

Działania Agencji jako powiernika, stanowiły w pewnym sensie ustawową konkretyzację zadań naczelnego organu

administracji, jakim jest Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – organ nadzorczy tej instytucji.

Agencja, wykonując nałożone na nią przez ustawodawcę zadania, posługiwała się nie tylko mechanizmami cywilnoprawnymi, ale również administracyjnoprawnymi, w szczególności po ostatniej nowelizacji z 2016 roku.

Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w swym pierwotnym kształcie weszła w życie z dniem 1 stycznia 1992 roku. Uchwalenie tej ustawy 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.

Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonywała we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich. Przekazane Agencji mienie stanowiło wydzieloną część mienia Skarbu Państwa – tworzyło Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). W skład Zasobu weszło mienie likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (ppgr) wraz z zobowiązaniami oraz inne nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu

¹ Od 1 września 2017 roku ogół praw i obowiązków ANR przejął Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Państwa, np. z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Zasadnicza część gruntów, ponad 80%, tj. 3 762,1 tys. ha pochodziła z byłych ppgr. Łącznie do końca 2016 roku do Zasobu przejęto 4 741 tys. ha.

ANR odegrała istotną rolę w procesie uruchomienia obrotu ziemią rolną. Dotyczyło to przede wszystkim sformalizowanego rynku dzierżaw rolniczych w obrębie gruntów państwowych i sprzedaży nieruchomości rolnych, w kierunku wzmocnienia gospodarstw prywatnych. Zdynamizowanie sprzedaży nieruchomości rolnych i innych gruntów będących dotychczas własnością Skarbu Państwa, w zasadniczy sposób zwiększyło udział sektora prywatnego w strukturze władania ziemią rolniczą. Agencja realizowała proces prywatyzacji głównie poprzez sprzedaż, która była w ostatnich latach dominującą formą rozdysponowania gruntów, a także poprzez obecnie preferowaną dzierżawę ziemi i inne formy dysponowania tym mieniem np. nieodpłatne przekazanie gruntów uprawnionym podmiotom.

Od 2003 roku ANR stała się uczestnikiem prywatnego rynku ziemi rolniczej. Na mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego uzyskała możliwość nabywania w określonych sytuacjach prywatnych nieruchomości rolnych, w celu ich późniejszej odsprzedaży, głównie na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników indywidualnych.

Nabywanie gruntów odbywało się na podstawie prawa pierwokupu (przy umowach sprzedaży) lub prawa nabycia – potocznie zwanego prawem „wykupu” oraz przy innych transakcjach przeniesienia własności nieruchomości rolnych (np. przy umowach darowizny, aportu). Uprawnienia Agencji, w zakresie możliwości nabywania gruntów na rynku prywatnym, dotyczyły nieruchomości rolnych, najpierw niezależnie od ich powierzchni, a po nowelizacji ustawy w 2010 roku – nieruchomości o powierzchni 5 ha i większych, a po ostatniej nowelizacji nieruchomości 0,3 ha i większych.

W dniu 30 kwietnia 2016 roku weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W istotny sposób znowelizowane zostały przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego. Możliwość swobodnego nabywania nieruchomości rolnych zagwarantowano m.in. rolnikom indywidualnym powiększającym gospodarstwa rodzinne, najbliższej rodzinie zbywców (tzw. osoby bliskie), jednostkom samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa, Agencji Nieruchomości Rolnych i kościelnym osobom prawnym. Zgodnie z nowymi przepisami nabycie nieruchomości rolnych przez inne podmioty wymaga uzyskania administracyjnej zgody wydawanej przez Prezesa ANR.

Spod działania ustawy wyłączono m.in. nieruchomości rolne o powierzchni poniżej 0,3 ha, dawne siedliska rolnicze, niewykorzystywane do produkcji rolniczej o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, grunty przeznaczone na cele pozarolnicze ostatecznymi decyzjami do daty wejścia w życie ustawy.

Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

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

Z przejętych do Zasobu 4,74 mln ha, do końca 2016 roku ANR rozdysponowała w sposób trwały (przenosząc własność) ponad 70% gruntów, czyli ponad

3,36 mln ha, w tym poprzez sprzedaż około 2,7 mln ha (około 57%).

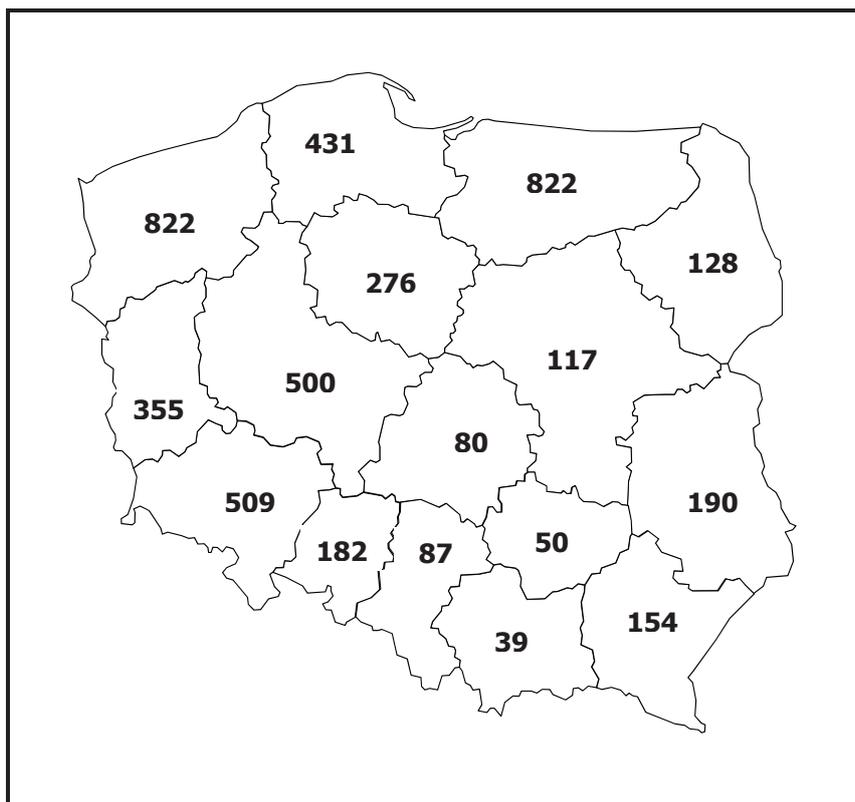
W Zasobie wg stanu na 31.12.2016 roku pozostawało około 1,4 mln ha, większość z tych gruntów znajdowała się w dzierżawie – ponad 1 mln ha. Do rozdysponowania pozostawało około 235 tys. ha, czyli o około 14 tys. ha mniej niż 2015 roku (249 tys. ha). W ewidencji Zasobu znajdowało się około 42 tys. ha tzw. „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, następował głównie na terenach polski zachodniej i północnej.

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 województw: małopolskiego, świętokrzyskiego, łódzkiego i śląskiego. Proces przejmowania ostatecznie zakończył się w połowie lat 90. Grunty rolne nieprzekazane do Zasobu dnia 30.06.2000 roku 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 określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Mapka 1.

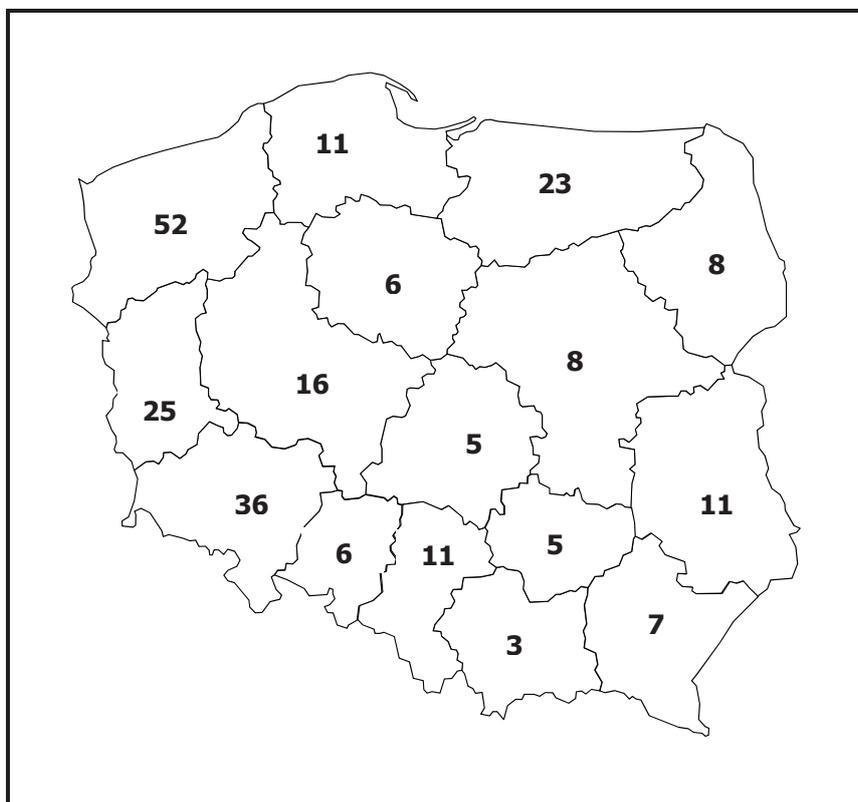
Grunty przejęte do Zasobu od 1992 do 2016 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Mapka 2.

Grunty Zasobu do rozdysponowania na 31.12.2016 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Od początku działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do 30 kwietnia 2016 roku ANR oświadczyła wolę zakupu na podstawie prawa pierwokupu i wykupu 626 nieruchomości o łącznej powierzchni 17,4 tys. ha (w okresie 1 stycznia – 30 kwietnia 2016 roku – 12 nieruchomości o pow. 326 ha), a w okresie 30 kwietnia – 31 grudnia 2016 roku – 2 nieruchomości o pow. 267 ha. Protokołami zdawczo-odbiorczymi przejęto 14,9 tys. ha.

W ogólnej powierzchni gruntów Zasobu znajdujących się w 2016 roku w dzierżawie 73% było położone w tych województwach, w których ANR przejęła największą ziemię, tj. w zachodniopomorskim, wielkopolskim i dolnośląskim.

Na koniec 2016 roku w Agencji pozostawało do rozdysponowania 235,2 tys. ha gruntów Zasobu. Wielkość ta spadła o 14,5 tys. ha w porównaniu do 2015 roku.

Większość gruntów do rozdysponowania posiadała niską albo bardzo niską przydatność rolniczą, część z nich była odłogowana. Nieruchomości te położone były na około 500 tys. działek,

co powoduje, że rozdysponowanie tych działek przez ANR jest dość kosztowe i trudne. Racjonalne ich zagospodarowanie wymagałoby zwiększenia tempa procesów wymiany i scaleń oraz regulacji stanów prawnych. W 2016 roku największą powierzchnię gruntów do rozdysponowania ANR posiadała na terenach województw: zachodniopomorskiego (52 tys. ha), dolnośląskiego (36 tys. ha), lubuskiego (25 tys. ha) oraz warmińsko-mazurskiego (23 tys. ha).

Jak wynika z analizy możliwych kierunków zagospodarowania tych gruntów, 67,5% ich powierzchni, czyli 158,8 tys. ha, kwalifikowało się na cele rolnicze, 8,8% pod zalesienie – 20,7 tys. ha, 4,7% pod budownictwo i działalność usługową – 11.1 tys. ha, 5,8% na inne cele – 13,7 tys. ha. Dla powierzchni 30,9 tys. ha (13,1%) nie zdefiniowano szczegółowych kierunków przeznaczenia.

Wydawanie przez ANR zgód na nabycie nieruchomości rolnych

Zgodnie z nowelizacją przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzoną ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku, nabycie nieruchomości

rolnych, poza wyjątkami określonymi w ustawie (np. przez rolnika indywidualnego, najbliższą rodzinę zbywcy), wymagało uzyskania administracyjnej zgody wydawanej przez Prezesa ANR. W praktyce, decyzje takie wydawane były w 2016 roku w oddziałach terenowych i filiach Agencji właściwych wg miejsca położenia nieruchomości, na podstawie pełnomocnictw wydanych przez Prezesa ANR.

W 2016 roku w okresie od 30 kwietnia, do ANR wpłynęły 6 954 wnioski o wydanie zgody na nabycie, na podstawie których wydano 4 087 decyzji administracyjnych dotyczących powierzchni 11 542 ha, w tym:

- 3 730 decyzji pozytywnych (91%) dotyczących powierzchni 10 116 ha,
- 52 decyzje negatywne (1%) dotyczące 565 ha,
- 305 decyzji o umorzeniu (8%) dotyczących powierzchni 861 ha.

Najwięcej wniosków dotyczyło nieruchomości rolnych położonych na terenie województwa lubelskiego i mazowieckiego (po ponad 1 tys.), a najmniej w województwie lubuskim (146) i opolskim (180).

IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH

W 2016 roku notariaty odnotowały 70 tys. transakcji kupna-sprzedaży ziemi. Było ich o 25% mniej niż analogicznych kontraktów zawartych rok wcześniej. Spadek liczby umów zaznaczył się zarówno w przypadku transakcji z udziałem osób prawnych (głównie dotyczyło to jeszcze wtedy działającej ANR), jak i na rynku prywatnym. W pierwszym przypadku było to bezpośrednią konsekwencją wejścia w życie nowej ustawy o obrocie gruntami rolnymi wstrzymującej sprzedaż nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. W efekcie takich transakcji było aż o 73% mniej niż w roku 2015. W odniesieniu do rynku prywatnego różnice nie były aż tak

znaczące, bowiem liczba zawartych notarialnie umów kupna-sprzedaży ziemi uległa zmniejszeniu o niespełna 17%.

Przy interpretacji zmniejszenia skali obrotu na rynku prywatnym w 2016 roku w stosunku do poprzedniego, należy uwzględnić, że rok 2015 wyróżniał się szczególnie dużą liczbą transakcji kupna-sprzedaży gruntów. Z wieloletnich analiz sytuacji na rynku ziemi wynika, że zazwyczaj po okresie wzmożonego popytu na zakup ziemi następuje spadek jego natężenia (diagram 1). Wynika to z faktu, że przy istniejącym rozdrobnieniu agrarnym tylko część gospodarstw spełnia istotne funkcje dochodowe i głównie

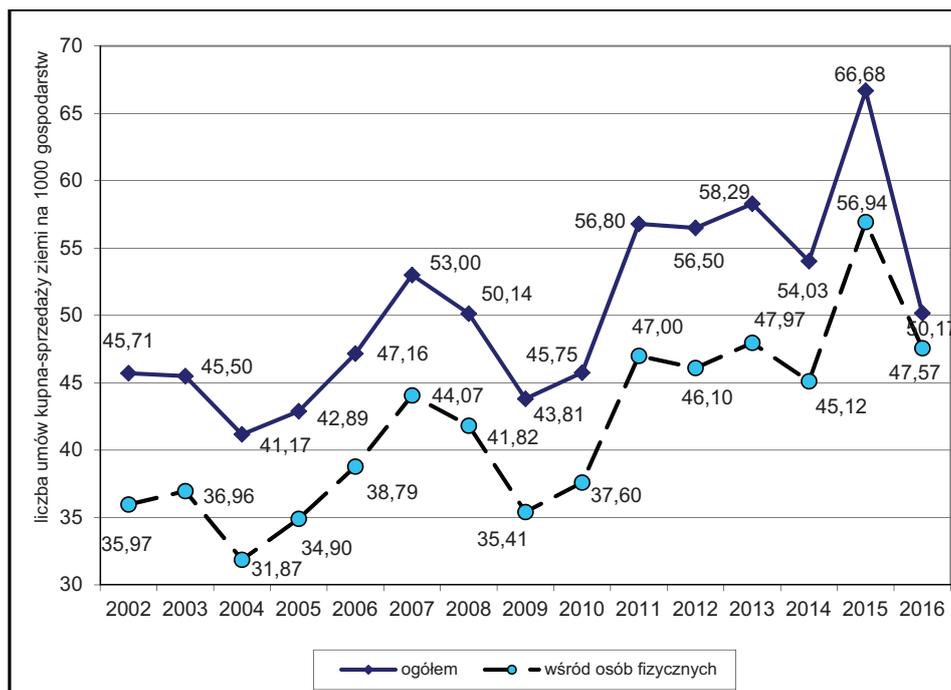
to ich właściciele inwestują w majątek produkcyjny. Jest to grupa dość stabilna, a kolejne takie działania, zwłaszcza gdy dotyczy to zakupu ziemi, są przesuwane do czasu spożytkowania wcześniej poniesionych nakładów [29].

Podkreślić przy tym należy, że w 2016 roku nasilenie obrotu ziemią w formie kupna-sprzedaży na rynku prywatnym utrzymywało się na podobnym poziomie jak w latach 2011 i 2013.

Ogółem w 2016 roku w przeliczeniu na 1000 gospodarstw rolnych wypadło 50 umów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży ziemi. Na tę wielkość

Diagram 1.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002-2016



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

składało się 48 transakcji zawartych między osobami fizycznymi i 2 transakcje z udziałem osób prawnych. W poprzednim roku analogiczne wskaźniki wynosiły odpowiednio 67, 57 i 10.

Stopniowe zmniejszanie się roli transakcji z udziałem osób prawnych (głównie ANR) w kreowaniu obrotów na rynku kupna-sprzedaży gruntów rolnych uwidaczniało się już od 2009 roku. Było ono głównie powiązane z kurczeniem się niezagospodarowanej powierzchni z Zasobu Skarbu Państwa. Już w 2014 roku nierozdysponowane ziemie stanowiły tylko około 300 tys. ha, przy czym większość z tych gruntów wymagała odpowiedniego przygotowania do wystawienia na sprzedaż. Zgodnie z ówczesnymi preferencjami do sprzedaży kierowano również część ziemi będącej w dzierżawie. W 2016 r, zgodnie z zapisami nowej ustawy takie postępowanie zostało zaniechane, a do sprzedaży mogły być przeznaczone tylko działki rolne o obszarze mniejszym niż 2 ha. W efekcie udział transakcji z udziałem osób prawnych wśród ogółu zmian własności gruntów w formie kupna-sprzedaży uległ

dalszemu zmniejszeniu z 15% w 2015 do 5% w 2016 roku (diagram 2).

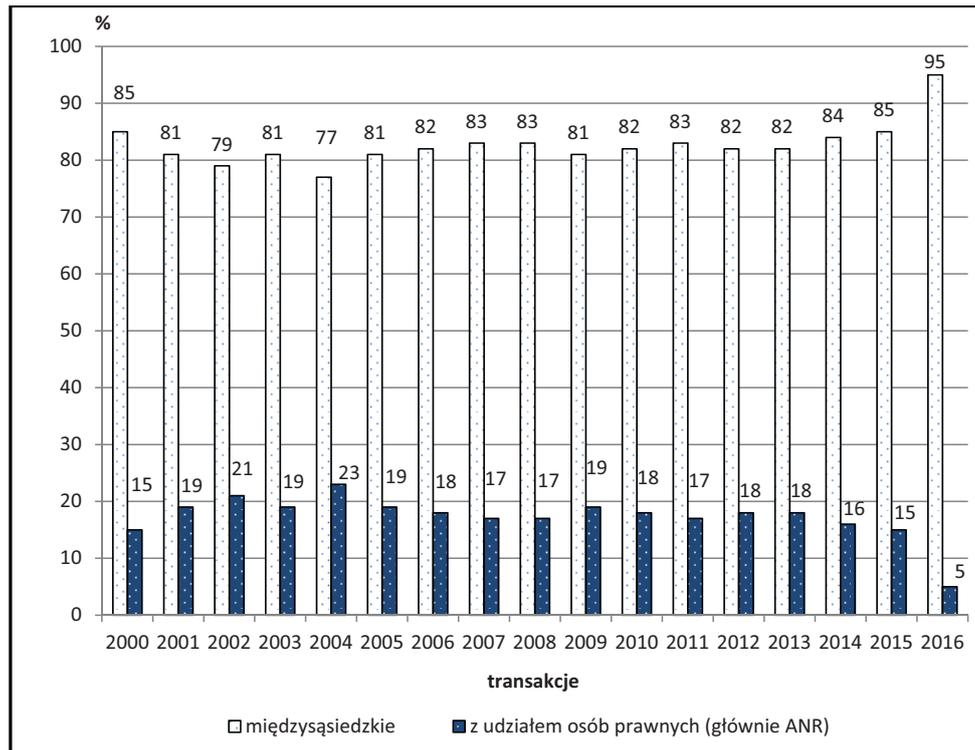
Podobnie jak i w latach wcześniejszych skala rynkowego obrotu ziemią rolniczą w 2016 roku była zróżnicowana terytorialnie, niemniej rozbieżności w nasileniu zmian własności gruntów w efekcie umów kupna-sprzedaży były zdecydowanie mniejsze niż w ubiegłym okresie (mapka 3). Było to głównie konsekwencją ograniczenia liczby takich transakcji. W 2015 roku w czterech województwach (zachodniopomorskim, opolskim, warmińsko-mazurskim i lubuskim) ich liczba na 1000 gospodarstw przekraczała 90, przy średniej krajowej 67. W 2016 roku analogiczna sytuacja wystąpiła tylko w dwu regionach (tj. w województwach zachodniopomorskim i opolskim). Równocześnie, w porównywanym okresie zdecydowanie powiększyła się liczba województw, na terenie których liczba umów kupna-sprzedaży gruntów w przeliczeniu na 1000 gospodarstw była relatywnie niska i nie przekraczała 50 kontraktów. W 2015 roku taka sytuacja wystąpiła tylko w trzech regionach. Były to województwa śląskie,

małopolskie i łódzkie, a więc tam, gdzie obszary wiejskie od lat wyróżniają się zaawansowanymi procesami dezagryzacji. W 2016 roku takich terenów było dwukrotnie więcej i oprócz już wymienionych części kraju, obejmowały one również województwa: wielkopolskie, świętokrzyskie i mazowieckie, a więc dotyczyło to również terenów, gdzie rolnictwo odgrywa znaczącą rolę w wyznaczaniu społeczno-gospodarczego rozwoju obszarów wiejskich.

Przy interpretacji regionalnych różnic w skali obrotu ziemią rolniczą trzeba uwzględnić znaczenie działalności instytucji Skarbu Państwa (ANR obecne KOWR). Mimo, że z każdym rokiem zmniejszał się areal niezagospodarowanych gruntów Zasobu, niezmiennie na terenach, gdzie w przeszłości były rozmieszczone pgr-y, rynkowe formy zmian własności gruntów były stosunkowo liczniejsze niż na obszarach, na których nie było uspołecznionego rolnictwa. W pewnym zakresie te różnice utrzymały się w 2016 roku, bowiem obydwa województwa, tj. zachodniopomorskie i opolskie, które w 2016 roku wyróżniały się

Diagram 2.

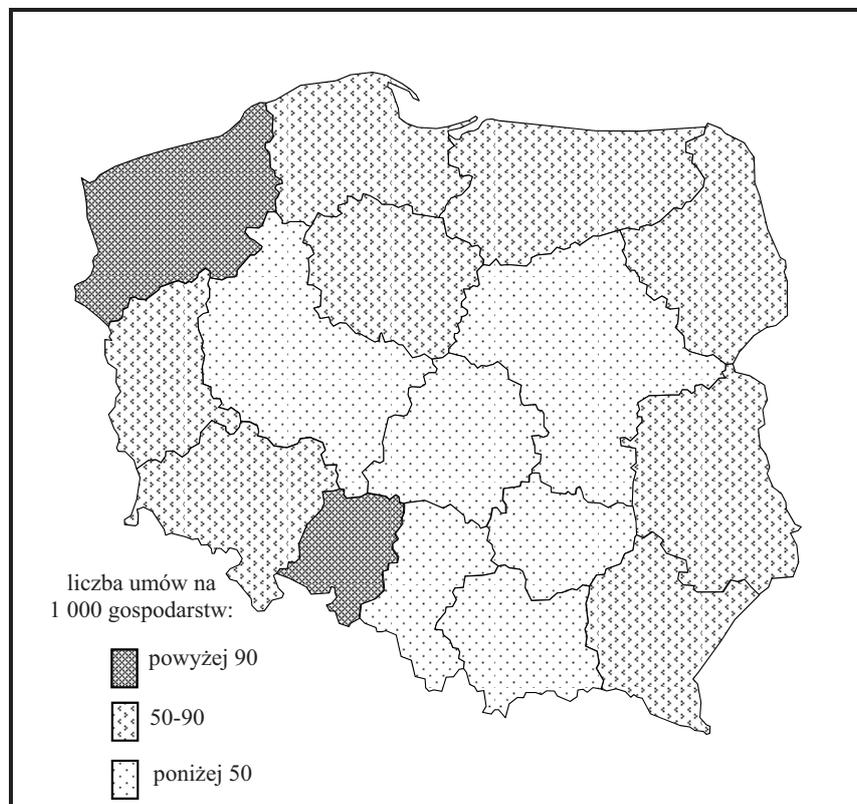
Struktura transakcji w rynkowym obrocie ziemią rolniczą według podmiotów (w %)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

Mapka 3.

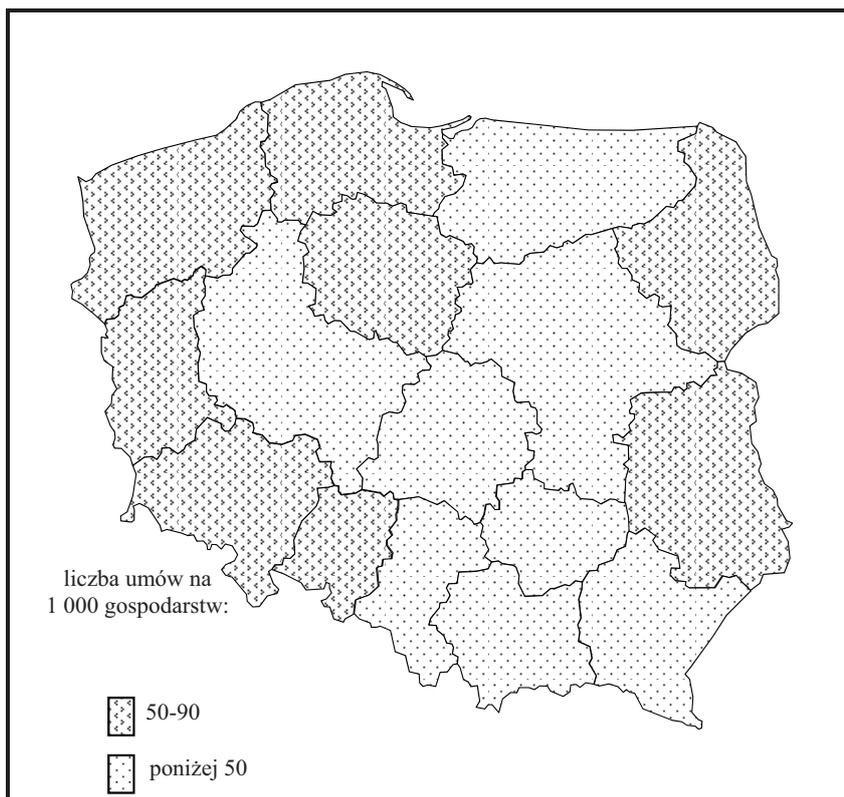
Ogółem transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w 2016 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Mapka 4.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 2016 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

wysokimi wskaźnikami w obrocie ziemią, należą do regionów o stosunkowo najwyższym udziale gruntów przejętych w latach dziewięćdziesiątych przez Skarb Państwa. Można domniemywać, że część z tych nieruchomości znalazła się we wtórnym obrocie ziemią już na rynku prywatnym.

W 2016 roku w żadnym z województw nie udało się przekroczyć wartości wskaźnika 100 transakcji kupna-sprzedaży ziemi na 1000 gospodarstw (rok wcześniej taką skalę obrotu gruntami odnotowano na rynku międzysąsiedzkim w województwie opolskim). W 2016 roku zdecydowanie wzrosła natomiast liczba regionów, w obrębie których natężenie zmian własności ziemi rolniczej w formie kupna-sprzedaży było relatywnie najniższe i nie przekraczało 50 zawartych notarialnie umów na 1000 gospodarstw rolnych. W 2015 takie sytuacje wystąpiły tylko w trzech województwach, tj. śląskim, łódzkim i małopolskim. W 2016 roku do tego grona dołączyło 5 kolejnych województw, wśród których zna-

lazły się: wielkopolskie, mazowieckie, warmińsko-mazurskie, świętokrzyskie i podkarpackie.

Przy interpretacji skali regionalnego zróżnicowania w nasileniu rynkowego obrotu gruntami rolnymi na szczególną uwagę zasługuje województwo wielkopolskie z racji skumulowania na tym terenie wysokoprodukcyjnych gospodarstw rolnych. Tę część kraju zawsze charakteryzowała relatywnie duża nierównowaga popytowo-podażowa na rynku ziemi. Brak wolnych gruntów wystawianych na sprzedaż i niezaspokajany lokalny popyt, który kreowały wysokotowarowe gospodarstwa pragnące wzmocnić pozycję na rynkach rolnych powodował, że ziemia rolnicza w województwie wielkopolskim zaliczała się do najdroższych w skali kraju. W ubiegłych latach barierą podażową przynajmniej po części łagodziła oferta wystawianych na sprzedaż gruntów przez ANR. Wraz z postępującym zagospodarowaniem coraz większej części ziem z Zasobu Skarbu Państwa oraz ograniczeniem ich sprzedaży w 2016

roku obrotów poniżej średniej krajowej znaczenie tego czynnika zdecydowanie osłabło.

Przykład województwa wielkopolskiego dokumentuje, że regionalne różnice w natężeniu przekazywania własności gruntów rolnych w formie aktów kupna-sprzedaży niezmiennie są zdeterminowane historycznie ukształtowanymi odmiennymi strukturami rolniczymi.

Ogólnie tendencje jakie zaobserwowano na rynku ziemi rolniczej w 2016, a także zmiany jakie zaszły w tym zakresie w stosunku do 2015 roku potwierdzają już wcześniej zaobserwowaną prawidłowość, że po okresie wzmożonego ożywienia, następuje okres stagnacji w rynkowym obrocie ziemią. W 2016 roku na zmniejszenie handlu gruntami rolnymi oddziaływały również nowo wprowadzone uregulowania prawne ustanawiające dodatkowe wymogi w odniesieniu do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych. Wpływ tego czynnika uwidocznił się zwłaszcza na zachodnich

i północnych terenach kraju, gdzie przez wiele lat na sytuację na rynku ziemi oddziaływały procesy prywatyzacji gruntów z Zasobu Skarbu Państwa.

Sprzedaż ziemi rolniczej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała od 1992 roku do końca 2016 roku 2 704 tys. ha gruntów, tj. 57% powierzchni przejętej do Zasobu. Z wyłączeniem pierwszych lat prywatyzacji i 2016 roku, areał sprzedanych gruntów kształtował się w poszczególnych latach przeważnie na poziomie przekraczającym 100 tys. ha rocznie. Niski poziom sprzedaży w pierwszych latach działalności Agencji związany był przede wszystkim z brakiem kapitału wśród potencjalnych nabywców – rolników i przedsiębiorców. Przejęte nieruchomości nie były również przygotowane w sposób formalno-prawny do natychmiastowej prywatyzacji w tej formie (konieczność założenia lub aktualizacji ksiąg wieczystych, podziały geodezyjne, wznowienia granic). Należy dodać, że na początku lat dziewięćdziesiątych, duża część rolników preferowała dzierżawę – jako formę pozyskania

nieruchomości wymagającą relatywnie mniejszego zaangażowania kapitałowego, niż w przypadku zakupu ziemi. Sytuacja taka miała miejsce pomimo stworzenia przez Agencję możliwości nabywania nieruchomości Zasobu na warunkach preferencyjnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

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

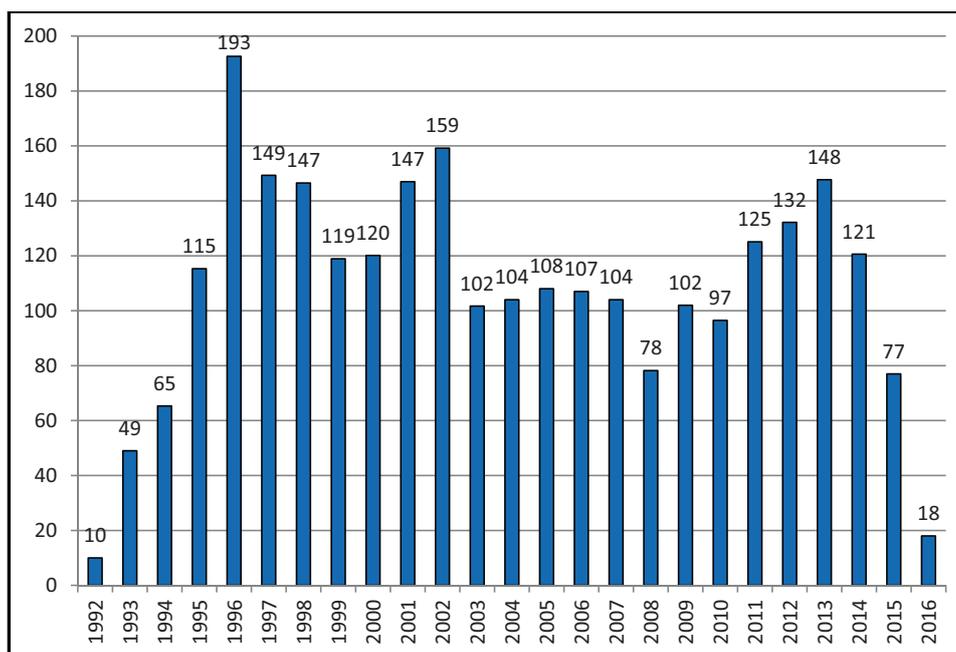
Rekordową sprzedaż nieruchomości Zasobu odnotowano w 1996 roku (193 tys. ha). Przyczyną tak nagłego wzrostu był m.in. fakt, iż do końca tego roku nabywcy nieruchomości rolnych Zasobu mogli ubiegać się o zwolnienie na okres 5 lat z podatku rolnego od nabytych gruntów, niezależnie od ich powierzchni. Począwszy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

W 2016 roku sprzedano 17,7 tys. ha, w tym bez przetargu 14,7 tys. ha (dzierżawcom 11,7 tys. ha), a w przetargach 3 tys. ha. Wyraźnie niższy, w odróżnieniu do lat ubiegłych, wolumen sprzedaży, związany był przede wszystkim ze znacznym ograniczeniem zakresu gospodarowania Zasobem w tej formie po wejściu w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku.

Największą powierzchnię nieruchomości rolnych ANR sprzedała w 2016 roku w województwach: wielkopolskim, lubuskim, warmińsko-mazurskim, dolnośląskim i zachodniopomorskim, a najmniejszą w województwach: małopolskim, śląskim, opolskim, podlaskim i świętokrzyskim. Największy obszar obejmował sprzedaż z grupy obszarowej od 100 do 299,99 ha, w której sprzedano 7,7 tys. ha, od 10 do 99,99 ha – było to 6,6 tys. ha. Najmniej, bo tylko około 700 ha gruntów, sprzedano w grupie obszarowej do 2 ha. ANR od początku działalności najwięcej umów sprzedaży zawierała na niewielkie obszary nieruchomości. Liczba kontraktów dotyczących powierzchni do 2 ha wynosiła 185 tys. i stanowiła 61% ogółu dokonanych transakcji.

Diagram 3.

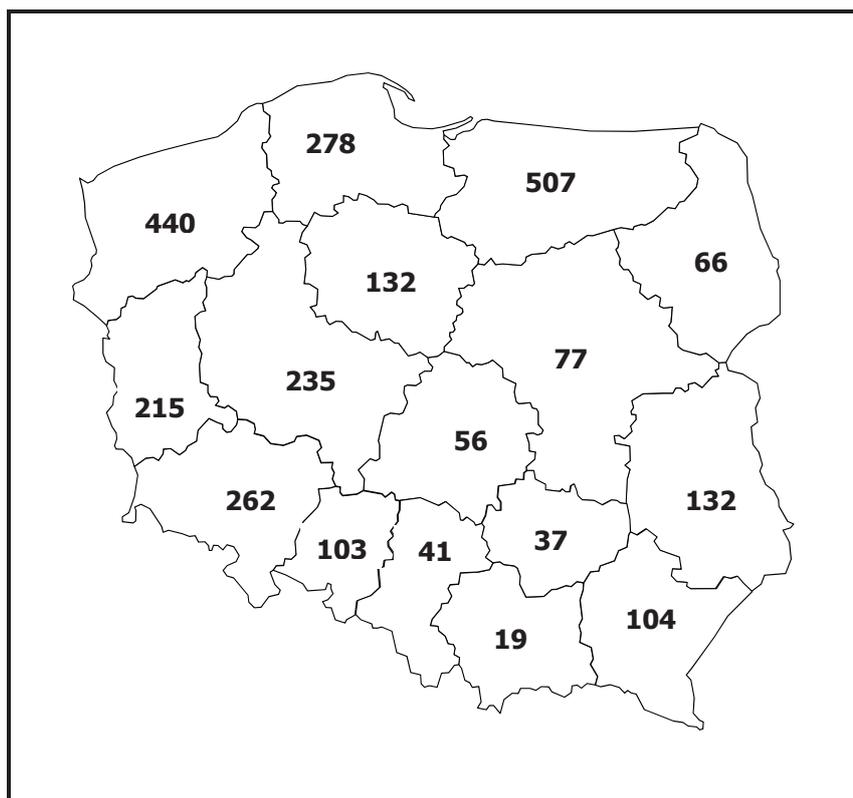
Sprzedaż gruntów Zasobu w latach 1992-2016 (w tys. ha)



Źródło: Dane AWRSP i ANR

Mapka 5.

Grunty sprzedane z Zasobu od 1992 do 2016 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 1.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu sprzedanych w 2016 roku*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 2,00	2,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	1 819	19	69	836	896	-
Kujawsko-pomorskie	1 520	28	76	499	917	-
Lubelskie	1 083	223	198	373	290	-
Lubuskie	2 691	54	120	653	1 500	364
Łódzkie	440	15	14	-	411	-
Małopolskie	73	13	33	27	-	-
Mazowieckie	350	39	39	145	126	-
Opolskie	143	29	28	86	-	-
Podkarpackie	583	119	43	217	204	-
Podlaskie	165	23	17	126	-	-
Pomorskie	709	23	31	479	176	-
Śląskie	75	6	7	62	-	-
Świętokrzyskie	170	26	16	128	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 990	47	139	1 008	465	332
Wielkopolskie	3 415	7	71	794	2 224	319
Zachodniopomorskie	1 796	72	112	1 166	446	-
RAZEM	17 024	744	1 011	6 598	7 655	1 015

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 2016 roku*

Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 2,00	2,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	67	22	16	24	5	-
Kujawsko-pomorskie	96	58	17	15	6	-
Lubelskie	415	347	55	11	2	-
Lubuskie	128	76	25	18	8	1
Łódzkie	26	20	4	-	2	-
Małopolskie	73	63	8	2	-	-
Mazowieckie	71	54	12	4	1	-
Opolskie	50	40	6	4	-	-
Podkarpackie	331	312	13	5	1	-
Podlaskie	47	40	4	3	-	-
Pomorskie	69	46	8	14	1	-
Śląskie	13	10	1	2	-	-
Świętokrzyskie	71	63	5	3	-	-
Warmińsko-mazurskie	141	82	28	26	4	1
Wielkopolskie	55	10	11	22	11	1
Zachodniopomorskie	176	104	26	43	3	-
RAZEM	1 829	1 347	239	196	44	3

Źródło: Dane ANR

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

W związku ze istotnym ograniczeniem sprzedaży przez Agencję, w 2016 roku zanotowano znaczne zmniejszenie liczby zawartych umów dotyczących zakupu ziemi z Zasobu. Zawarto ich 1,8 tys., gdy w 2015 roku było to 11 tys., a w 2014 roku – 12,3 tys. Najwięcej umów (1,3 tys.) dotyczyło sprzedaży małych nieruchomości do 2 ha. Najmniej transakcji zanotowano w grupie 300 ha i większych – było ich tylko 3.

Tendencja, iż najwięcej umów sprzedaży ANR zawiera w grupie mniejszych obszarowo nieruchomości, utrzymuje się od kilku lat. Należy także podkreślić, że nieruchomości rolne o powierzchni do 2 ha nie zostały objęte czasowym, 5-letnim wstrzymaniem sprzedaży.

Struktura nabywców nieruchomości od ANR od kilku lat praktycznie nie ulega zmianie. Właścicielami nieruchomości Zasobu zostawały zarówno osoby fizyczne, które liczebnie dominowały wśród nabywców, jak i osoby prawne. Osoby fizyczne nabyły łącznie od początku działania Agencji 2 105 tys. ha (81%), a osoby prawne 501 tys. ha (19%).

W 2016 roku zakup przez osoby fizyczne kształtował się na poziomie 12,9 tys. ha, czyli 3-krotnie więcej, niż przez osoby prawne (4,2 tys. ha).

Od początku działalności ANR do 31.12.2016 roku Agencja zawarła 304,8 tys. umów sprzedaży, co daje średniorocznie 12,7 tys. transakcji. Głównymi nabywcami nieruchomości ANR były osoby fizyczne, z którymi w latach 1992-2016 roku podpisano 295,6 tys. umów (97%), natomiast z osobami prawnymi – około 9,2 tys. umów (3%). W 2016 roku osoby fizyczne podpisały z Agencją 1,7 tys. umów sprzedaży, a osoby prawne tylko 89 umów.

Uwzględniając sprzedaż nieruchomości rolnych w latach 1992-2016 średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę wyniosła 8,5 ha. Osoby prawne nabywały z reguły w tym okresie większe obszary nieruchomości, średnio 54 ha na 1 umowę, podczas gdy w grupie osób fizycznych wielkość ta wynosiła 7,1 ha. W 2016 roku średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę wyniosła 9,3 ha, w 2015 roku było to 6,8 ha.

W 2016 roku nie zanotowano szczególnego zainteresowania podmiotów zagranicznych nabywaniem gruntów państwowych. ANR sprzedała cudzoziemcom 20 ha, a od początku działania około 2 tys. ha (0,1% sprzedanych gruntów).

Szczególną grupę nabywców nieruchomości Zasobu stanowią osoby z uprawnieniami zabużańskimi, które mogły uczestniczyć w przetargach organizowanych przez Agencję. 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 wykazywali dotychczas dużego zainteresowania nabywaniem gruntów, większość zainteresowana była wypłatą środków z Funduszu Rekompensacyjnego zasilanego głównie z wpłat ANR. Do 31.12.2016 roku zabużanie nabyli zaledwie 5,5 tys. ha gruntów Zasobu za około 80,3 mln zł, z czego „uprawnieniami” zapłacono około 93% tej sumy, czyli ponad 74,7 mln zł.

Tabela 3.

Powierzchnia sprzedanych gruntów rolnych Zasobu według podmiotów*

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2016			W tym w 2016		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 2,00	126 831	124 774	2 057	744	729	14
2,01 - 4,99	146 282	142 610	3 672	511	493	18
5,00 - 9,99	181 244	174 964	6 280	500	454	46
10,00 - 19,99	288 913	274 453	14 460	1 037	933	104
20,00 - 49,99	692 629	622 899	69 731	2 686	2 274	412
50,00 - 99,99	220 409	188 033	32 375	2 876	2 282	594
100,00 - 499,99	701 068	471 197	229 871	8 670	5 690	2 980
100,00 - 299,99	.	.	.	7 655	5 358	2 297
300,00 - 499,99	.	.	.	1 015	332	683
500,00 - 999,99	187 484	89 437	98 047	-	-	-
1000,00 i więcej	60 639	16 622	44 017	-	-	-
RAZEM	2 605 499	2 104 988	500 510	17 024	12 856	4 167
w tym do 99,99	1 656 307	1 527 732	128 575	8 354	7 166	1 187
100,00 i więcej	949 191	577 256	371 935	8 670	5 690	2 980

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 31.12.2016			W tym w 2016		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 2,00	185 143	182 312	2 831	1 347	1 314	33
2,01 - 4,99	46 126	45 008	1 118	168	162	6
5,00 - 9,99	25 545	24 662	883	71	64	7
10,00 - 19,99	20 394	19 407	987	72	65	7
20,00 - 49,99	21 184	19 236	1 948	84	71	13
50,00 - 99,99	3 110	2 671	439	40	32	8
100,00 - 499,99	3 010	2 147	863	47	32	15
100,00 - 299,99	.	.	.	44	31	13
300,00 - 499,99	.	.	.	3	1	2
500,00 - 999,99	295	143	152	-	-	-
1000,00 i więcej	37	12	25	-	-	-
RAZEM	304 844	295 598	9 246	1 829	1 740	89
w tym do 99,99	301 502	293 296	8 206	1 782	1 708	74
100,00 i więcej	3 342	2 302	1 040	47	32	15

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

W polskim rolnictwie, w którym dominują rodzinne gospodarstwa rolne istotny wpływ na zmiany własności gruntów ma obrót o charakterze nierynkowym, czyli przejęcia nieruchomości w formie darowizn, spadków, umów o dożywocie itp. Większość z wymienionych zmian właścicieli gruntów jest zazwyczaj dokonywana w obrębie rodziny.

Uwzględniając, że 91% gruntów rolnych jest w użytkowaniu indywidualnych gospodarstw, relacje między rynkowym bądź nierynkowym obrotem ziemią, mają zasadniczy wpływ na tempo przemian agrarnych. W odróżnieniu od transakcji kupna-sprzedaży gruntów, przeniesienia ich własności w ramach rodziny ma zdecydowanie mniejszy wpływ na zasięg procesów koncentracji w rolnictwie. Taką zależność potwierdzał obserwowany od 2006 roku trend stopniowego zmniejszania umów o charakterze nierynkowym wśród ogółu zapisów notarialnych dotyczących zmiany własności nieruchomości gruntowych. W tym samym czasie liczba

indywidualnych gospodarstw rolnych uległa zmniejszeniu o 20%, a ich średni obszar wzrósł z 6 do 10 ha UR.

W 2016 roku, w stosunku do lat wcześniejszych, tendencje w relacjach między wyróżnionymi formami obrotu ziemią rolniczą uległy zasadniczej zmianie i udział umów nierynkowych wśród ogółu aktów notarialnych dotyczących przejęć własności nieruchomości rolnych powiększył się z 43% w 2015 roku do 52% w 2016 roku. Po części było to efektem zmniejszenia się liczby transakcji kupna-sprzedaży gruntów, jednak należy odnotować, że w tym samym czasie ilość umów notarialnych dotyczących nierynkowego przejęcia ziemi uległa powiększeniu o 8% (diagram 4). W 2016 roku ich liczba wynosiła 75,4 tys. i była zbliżona do wielkości nierynkowego obrotu ziemią w okresie, kiedy akcesja do UE i uruchomienie programów wsparcia WPR przyczyniły się do porządkowania hipotecznych zapisów własności gruntów.

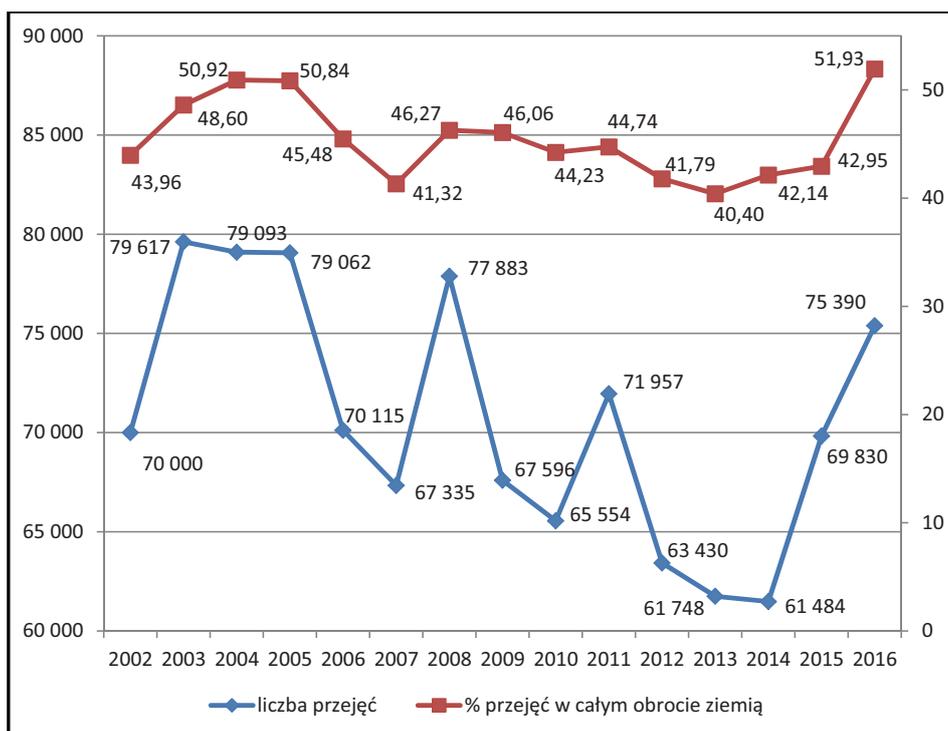
Wśród nierynkowych form obrotu ziemią rolniczą zawsze najbardziej znaczącą pozycję zajmowały przejęcia gruntów w formie darowizn. Jednak dopiero od

2015 roku ich częstość zaczęła dość gwałtownie wzrastać i między 2014 a 2015 rokiem liczba takich umów uległa powiększeniu o 15%, a w kolejnym okresie, od 2015 do 2016 roku o następne 14%. W efekcie, wśród ogółu nierynkowych przejęć ziemi udział darowizn powiększył się z 77% w 2015 roku do 81% w 2016.

W przypadku pozostałych form nierynkowego obrotu ziemią, jego zasięg nie zmienił się między 2015 a 2016 rokiem w odniesieniu do spadków i działów rodzinnych, natomiast uległy zmniejszeniu umowy o dożywocie (o 39%) oraz o zbycie nieruchomości za wypłatę z KRUS (o 13%). Można domniemywać, że tak duże (o ponad jedną trzecią) zmniejszenie liczby umów o dożywocie było efektem zaniechania takiej formy zapisu na rzecz aktu darowizny. Trzeba również wziąć pod uwagę, że w poprzednich latach, a zwłaszcza w 2015 roku przejęcia gruntów rolnych w ramach dożywocia były stosunkowo liczne i ich ograniczany zasięg w 2016 roku może po części wynikać z okresowego zaspokojenia potrzeb w tym zakresie.

Diagram 4.

Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią w latach 2002-2016



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Ogólnie należy przyjąć, że obserwowany w 2016 roku wzrost skali nierynkowego obrotu ziemią był powiązany wyłącznie z licznymi zmianami w poprzednim okresie darowiznami gruntów. Jednocześnie przy interpretacji zmian w rodzinnym obrocie gruntami rolnymi, jakie uwidoczniły się już w 2015 roku i następnie uległy nasileniu w 2016 nie można abstrahować od ówczesnej sytuacji na rynku ziemi rolniczej. W tym kontekście zwiększenie liczby

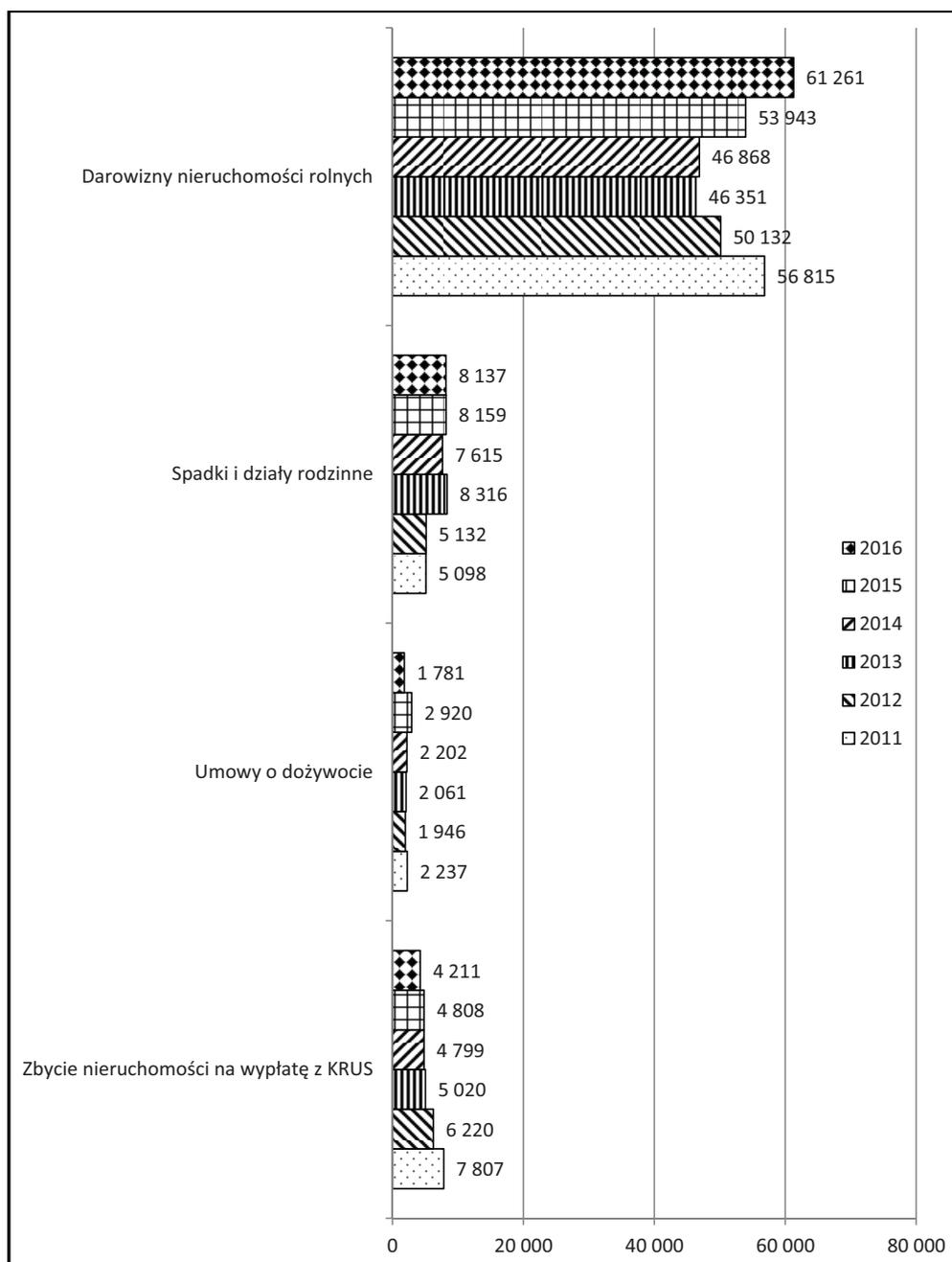
aktów darowizny należy łączyć zarówno z ożywieniem w transakcjach kupna-sprzedaży ziemi, jak i oddziaływaniem nowych przepisów prawnych w obrocie gruntami rolnymi. Zwiększony popyt na nabywanie gruntów, rzutował na wzrost zainteresowania w ich przejmowaniu w ramach rodziny. Ponadto już w 2015 roku znaczenie tego czynnika wzmocniła perspektywa wprowadzania, w pełni jeszcze nieznanymi, zmian legislacyjnych przy zawieraniu umów o własności grun-

tów Z kolei w 2016 roku ustanowienie nowych wymogów przy zakupie gruntów oraz ograniczeń w ich sprzedaży, preferowało obrót nieruchomościami rolnymi w ramach rodziny, który nie podlegał tak restrykcyjnej kontroli państwa, jak transakcje o charakterze rynkowym.

Zaobserwowane między 2015 a 2016 rokiem zmiany w skali natężenia wyodrębnionych form nierynkowego obrotu ziemią rolniczą miały niewielki wpływ

Diagram 5.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – umowy notarialne w latach 2011-2016



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości

na jego modyfikację. W 2016 roku darowizny obejmowały 81% wszystkich, odnotowanych notarialnie, nierynkowych przejęć gruntów, gdy w 2015 roku analogiczny odsetek wynosił 77%. W jeszcze mniejszym stopniu zmieniła się wysokość udziału przejęć ziemi w formie spadków i działów rodzinnych. W 2015 roku stanowiły one 11,7% całego nierynkowego obrotu ziemi, a w 2016 roku zmalały do 10,8%. Uwzględniając, że ujęte w tej grupie działy rodzinne hamują procesy koncentracji w obrębie gospodarstw

rolnych, uznać należy, że każde ograniczenie skali takiego zjawiska sprzyja poprawie struktury agrarnej. W porównywanym okresie niemalże o połowę, bo z 4,4 do 2,4% zmniejszył się udział umów o dożywocie, przy czym niezmiennie stanowiły one najmniejszą część rodzinnego obrotu ziemią.

Ogółem w 2016 roku w ramach nierynkowego obrotu ziemią 95% stanowiły przejęcia w ramach rodziny (w 2015 roku było to 93%). Tym samym

utrzymało się tradycyjne podejście do własności gruntowej, która oprócz funkcji produkcyjnych, niezmiennie spełnia ważną rolę zabezpieczenia majątkowego. Pozostałe, czyli 5% z nierynkowych przejęć gruntów, dotyczyło szczególnych sytuacji losowych, z racji których posiadana nieruchomości gruntowa została przejęta przez Skarb Państwa w zamian za świadczenia KRUS. Należy nadmienić, że na przestrzeni ostatnich kilku lat liczba takich przypadków uległa zmniejszeniu prawie o połowę.

V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ

Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim

W 2016 roku średnia cena ziemi rolniczej za 1 ha na prywatnym rynku wynosiła 39,7 tys. zł za 1 ha i była o 3% wyższa niż w 2015 roku. Tym samym nastąpiło znaczące osłabienie trendu z dwu poprzednich lat, w których średnio w roku grunty drożały kolejno o 22,7

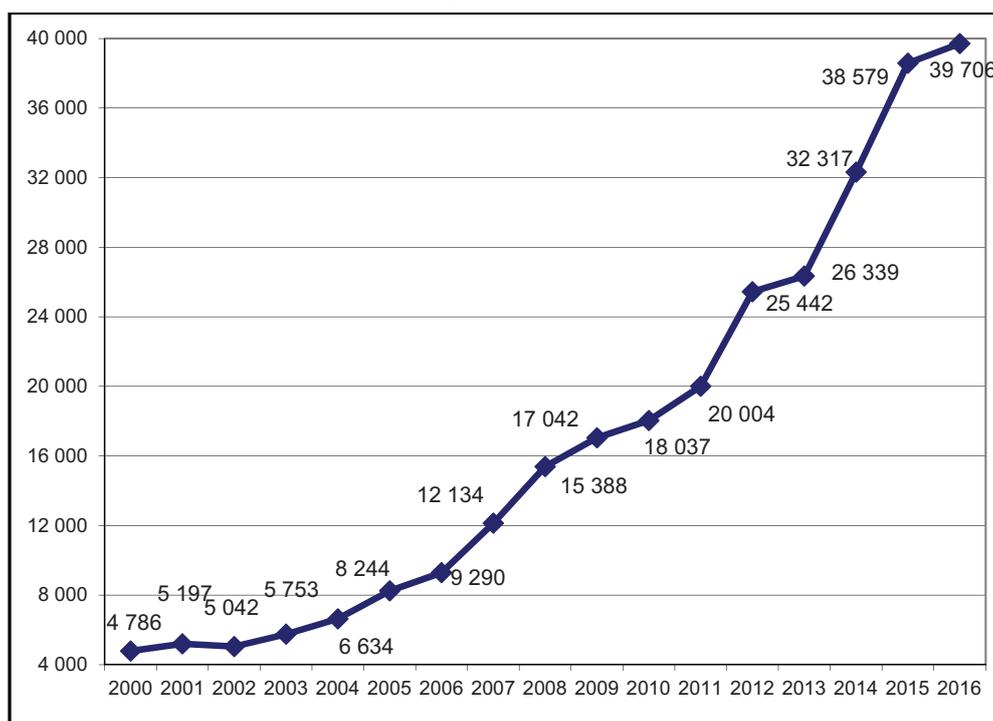
i 19,4%. Uwzględniając, że tak znaczący wzrost cen ziemi był efektem wzmożonego popytu na rynku ziemi i skutkowało ożywieniem w skali transakcji, obserwowana w 2016 roku stagnacja przyczyniła się do osłabienia tempa ich dalszej zwyżki. Podobna sytuacja miała miejsce w latach 2012-2013, kiedy po dynamicznym wzroście cen ziemi, między rokiem 2012, a 2013 (o 27,2%), jej

podwyżka w kolejnym okresie wyniosła tylko 3,5%. Potwierdza to tezę o cykliczności w wahaniami popytowych na rynku nieruchomości rolnych, co przekłada się na natężenie zmienności w kosztach jej zakupu.

We wszystkich regionach kraju dynamika wzrostu cen ziemi uległa zdecydowanemu osłabieniu, jednak, podobnie

Diagram 6.

Ceny ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w latach 2000-2016 (w zł/1ha)



Źródło: Dane GUS.

jak i w latach poprzednich, zaznaczały się terytorialne różnice w natężeniu tego zjawiska. Stosunkowo najbardziej, bo aż o 13% podrożały grunty rolne położone w województwie lubuskim. Jest to teren, gdzie w poprzednich latach na sytuację na rynku ziemi rolniczej silnie oddziaływały oferty ANR odnośnie zagospodarowania, licznie tam położonych, ziem z Zasobu Skarbu Państwa. Zastopowanie sprzedaży tych gruntów od kwietnia 2016 niejako automatycznie spowodowało

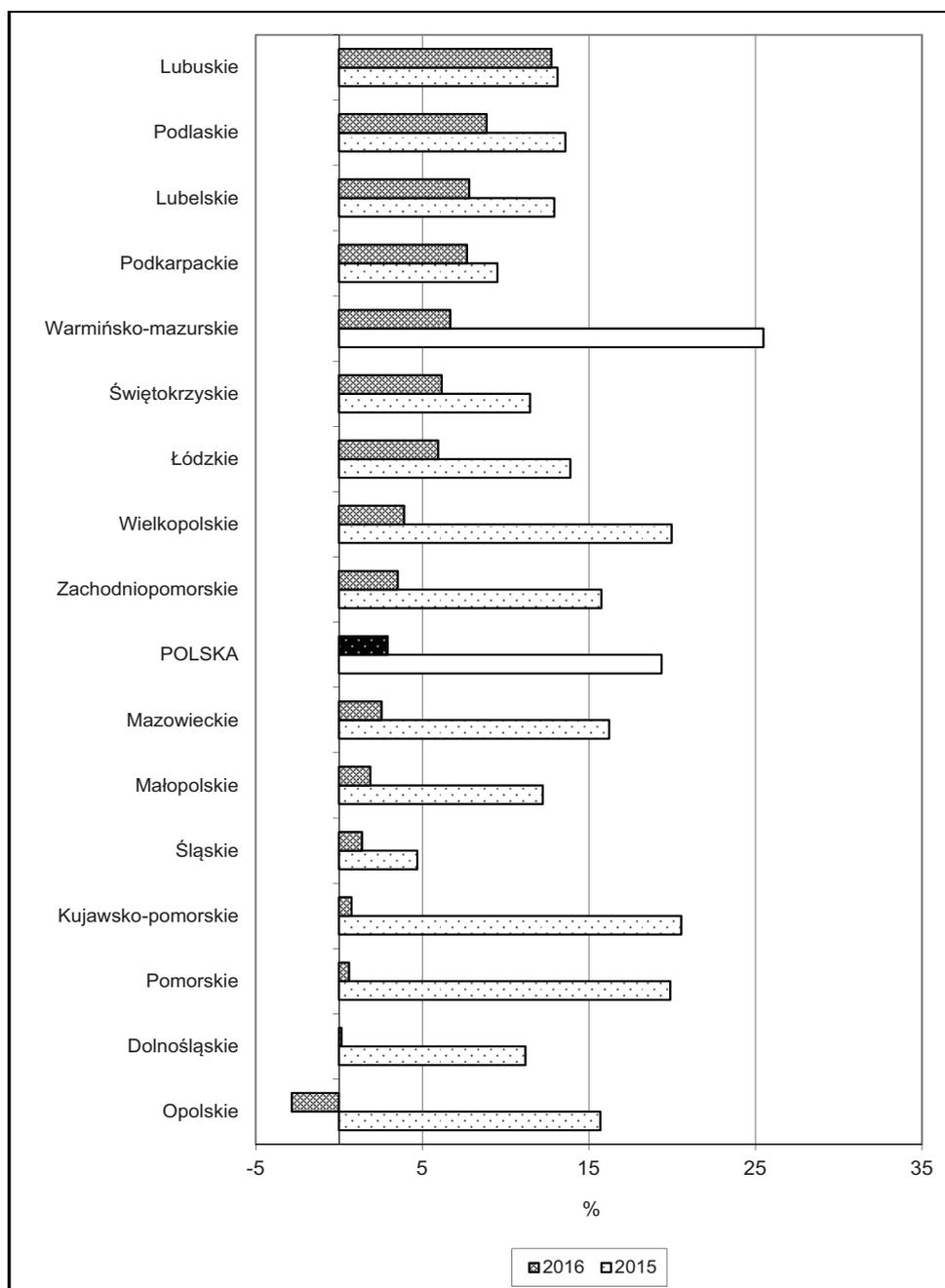
podrożenie ziemi w obrocie prywatnym. Nie zmienia to faktu, że zlokalizowane na tych terenach nieruchomości rolne w dalszym ciągu były relatywnie tanie, a ich rynkowa wartość była o 23% niższa niż średnio w kraju.

W 2016 roku, w skali ponadprzeciętnej, ziemia zdrożała również w kolejnych sześciu województwach, przy czym były to w większości obszary, które dotychczas cechowały się jej stosunkowo niską

rynkową wartością. Wśród takich terenów należy wyodrębnić województwo warmińsko-mazurskie, gdzie w opisywanym okresie ziemia podrożała o 7%. Chociaż było to zdecydowanie mniej niż między 2015 a 2014 rokiem, kiedy analogiczna wartość wzrosła aż 25%, to w efekcie tych zmian, cena nieruchomości gruntowych w 2016 roku ukształtowała się tam na poziomie średniej krajowej. Jest to znacząca modyfikacja, jeżeli uwzględnić, że w tym regionie jeszcze w 2014 roku

Diagram 7.

**Nominalne zmiany cen ziemi rolniczej w latach 2015 i 2016
(% w stosunku do roku poprzedniego)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 5.

Tabela 5.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2016 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2015 r.	2016 r.	dobrej	średniej	słabej
Polska	38 579	39 706	52 012	40 341	27 771
Dolnośląskie	36 024	36 076	47 803	35 621	26 984
Kujawsko-pomorskie	53 512	53 916	66 320	52 950	36 454
Lubelskie	26 331	28 391	40 689	27 616	18 888
Lubuskie	24 573	27 707	38 565	28 888	24 255
Łódzkie	34 323	36 367	51 091	37 826	26 454
Małopolskie	29 916	30 480	37 542	28 087	20 979
Mazowieckie	36 262	37 189	57 467	38 456	26 507
Opolskie	47 337	45 997	65 402	42 921	28 388
Podkarpackie	21 573	23 231	29 237	22 842	17 275
Podlaskie	34 145	37 170	54 121	38 910	29 143
Pomorskie	38 984	39 220	55 621	39 528	31 917
Śląskie	33 109	33 565	52 660	33 853	22 677
Świętokrzyskie	24 981	26 521	35 415	23 783	17 280
Warmińsko-mazurskie	36 959	39 427	46 783	42 291	30 966
Wielkopolskie	52 053	54 085	67 852	56 639	37 126
Zachodniopomorskie	27 279	28 241	35 076	29 067	22 506

Źródło: Przyjęto na podstawie danych GUS dotyczących ziemi ornej.

ziemia była tańsza o 7% niż w całym kraju, a w 2013 roku analogiczna różnica wynosiła aż 17%. Warty podkreślenia jest również fakt, że o ile w latach ubiegłych w województwie warmińsko-mazurskim najsilniej drożały ziemie najniższej klasy bonitacyjnej, to w 2016 roku dotyczyło to gruntów o średniej jakości (wzrost ich ceny wyniósł aż 11%). Nie można jednak wykluczyć, że ze względu na atrakcyjność przyrodniczo krajobrazową tego regionu, część inwestycji w nieruchomości rolne ma docelowo głównie pozarolnicze motywacje.

Ponadprzeciętny wzrost cen ziemi odnotowano również w pięciu kolejnych województwach, tj. w podlaskim, podkarpackim, lubelskim, łódzkim i świętokrzyskim. Jednak w odróżnieniu od warmińsko-mazurskiego w żadnym z tych regionów nie udało się osiągnąć ceny ziemi rolniczej na poziomie średniej krajowej. Stosunkowo najbliższej tej wartości był koszt nabycia nieruchomości rolnych w województwie podlaskim (ich cena była niższa tylko o 7%, niż średnio w kraju). Na przeciwnym biegunie, podobnie jak i w latach wcześniejszych, uplasowała się cena gruntów w województwie podkarpackim i mimo jej 8% wzrostu w stosunku do 2015 roku, w 2016 była ona ponad 40% niższa niż średnio w kraju. W zasadzie wszystkie wymienione w tej

grupie województwa cechują się szczególnie warunkami produkcji rolniczej, które ze względu na specyfikę rozwoju gospodarczego, rozdrobnienie agrarne bądź czynniki geograficzne opóźniają procesy przekształceń strukturalnych w rolnictwie.

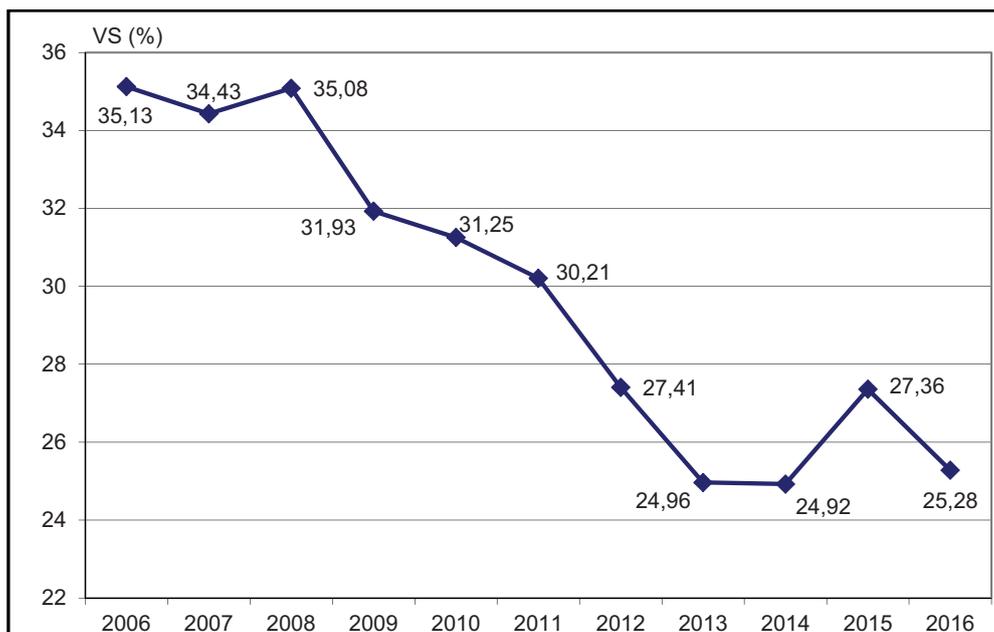
Jeszcze w dwu województwach: wielkopolskim i zachodniopomorskim ceny ziemi między 2015 a 2016 rokiem rosły nieco szybciej niż średnio w kraju, ale w ich przypadku różnice nie były znaczące i nie zmieniły sytuacji na międzysąsiedzkim rynku ziemi rolniczej tamtych terenów.

W większości województw, w których tempo wzrostu cen ziemi było niższe niż średnio w kraju, ich wzrost był tak niewielki, że należy uznać to za zastój na rynku ziemi. Taka sytuacja dotyczyła między innymi terenów, gdzie dotychczas na sytuację na prywatnym rynku ziemi oddziaływały procesy zagospodarowania ziem z Zasobu Skarbu Państwa, obszary wiejskie cechowały się stosunkowo wysokim poziomem zurbanizowania oraz migracją zarobkową. Tylko w jednym województwie, tj. w opolskim, cena ziemi między 2015, a 2016 rokiem uległa nieznacznemu obniżeniu, ale i tak w tym regionie była ona prawie o 16% wyższa niż średnio w kraju.

Mimo stosunkowo niewielkiego nasilenia zmian w cenach ziemi, ich wzrost na terenach o relatywnie niskiej rynkowej wartości ziemi i stagnacja na obszarach tradycyjnie wyróżniających się wysokimi cenami nieruchomości rolnych spowodowały spłaszczenie terytorialnego zróżnicowania w rynkowej wycenie gruntów. Obliczony dla 2016 roku współczynnik zmienności obrazujący natężenie tego zjawiska spadł do poziomu 25%, gdy w roku 2015 jego wartość wynosiła 27%. Chociaż dopiero, gdy wielkość współczynnika zmienności wynosi 40%, uznaje się, że rozbieżność w skali nasilenia badanej zmiennej, jest statystycznie istotna, to trzeba podkreślić, że w dalszym ciągu utrzymują się znaczące różnice terytorialne w wysokości kosztów zakupu ziemi. Przy interpretacji danych dotyczących rozpiętości cen ziemi trzeba uwzględnić, że obrót gruntami zawsze ma lokalny charakter i jest zdeterminowany poziomem rozwoju rolnictwa na danym terenie. Dotyczy to zwłaszcza cech struktury agrarnej, zasobności gospodarstw rolnych w majątek produkcyjny, a przede wszystkim ukierunkowania aktywności ekonomicznej właścicieli gruntów i ich zamierzeń odnośnie zwiększenia konkurencyjności na rynkach rolnych i pomnażania dochodów z działalności rolniczej.

Diagram 8.

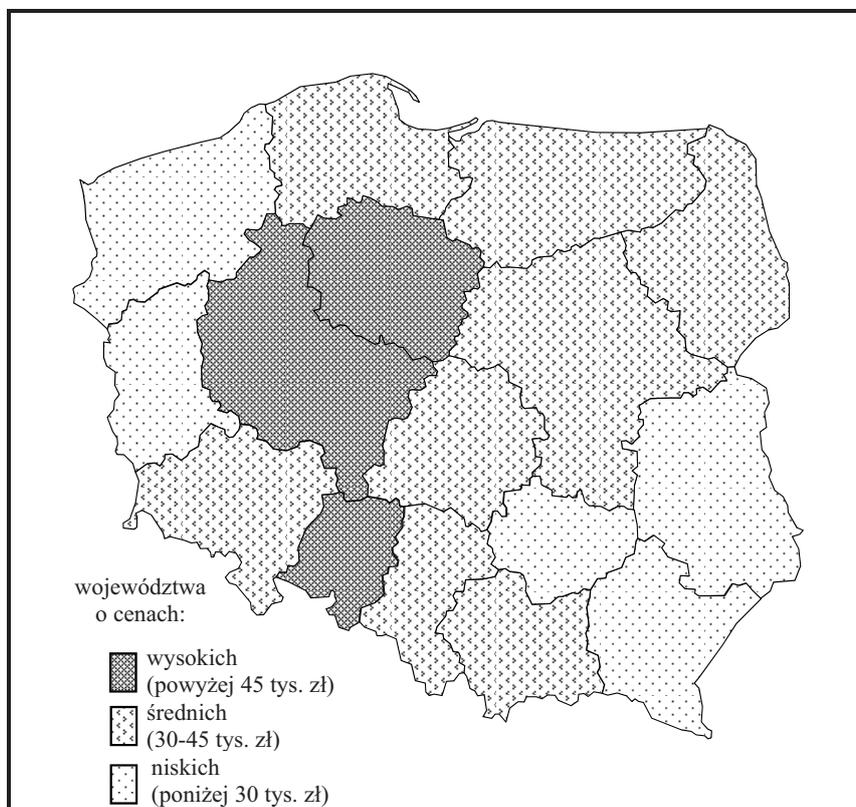
Wartość współczynnika zmienności cen ziemi rolniczej w latach 2006-2016



Źródło: Opracowanie własne.

Mapka 6.

Średnie ceny ziemi rolniczej w zł za hektar w obrocie sąsiedzkim w 2016 roku



Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 6.

Nominalne i realne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ceny nominalne w zł/ha	9 290	12 134	15 388	17 042	18 037	20 004	25 442	26 339	32 317	38 579	39 706
Wskaźnik inflacji ¹	101,0	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	100,9	100,0	99,0	99,0
Ceny realne według roku 1995 w zł/ha	4 414	5 625	6 846	7 326	7 557	8 035	9 855	10 112	12 407	14 959	15 396
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha ²	207,6	171,7	239,5	353,1	301,4	244,0	284,8	330,6	472,7	577,3	638,8
Ceny wyrażone w dt żyta za 1 ha ³	241,2	201,5	297,9	520,5	428,2	269,5	342,7	475,8	605,9	750,3	758
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha ⁴	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	8 538,9
W USD za 1 ha ⁵	2 997	4 396	6 412	5 480	5 981	6 758	7 828	8 335	10 259	10 233	10 078
W EUR za 1 ha ⁶	2 388	3 210	4 384	3 945	4 515	4 867	6 087	6 286	7 731	9 229	9 107

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

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 2016 r. wynosiła 62,16 zł

³ Średnia cena skupu 1 dt żyta w 2016 r. wynosiła 52,38 zł

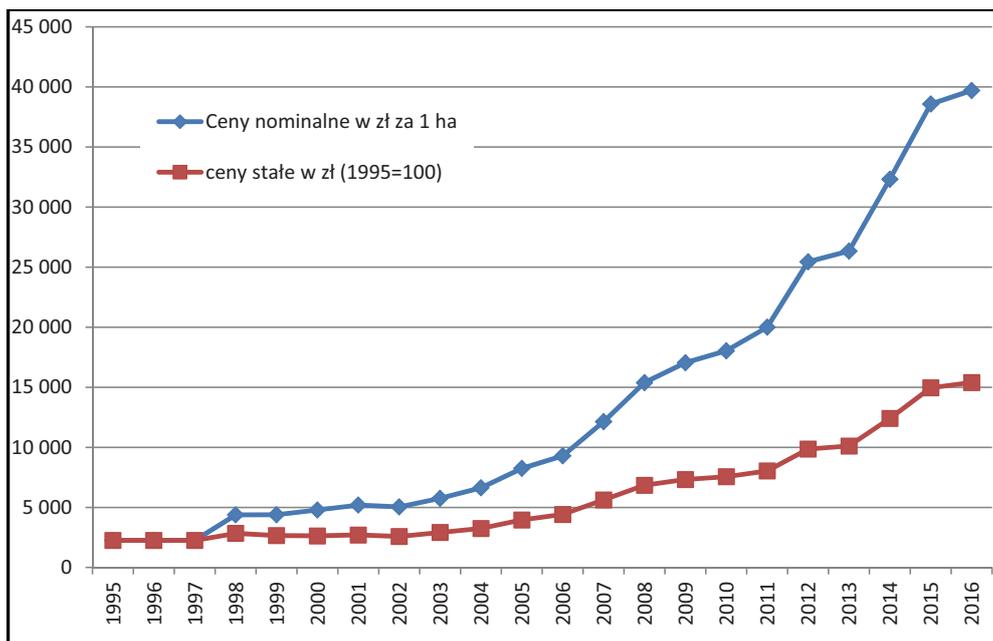
⁴ Średnia cena skupu 1 kg żywca wieprzowego w 2016 r. wynosiła 4,65 zł

⁵ Średnia cena dolara amerykańskiego w 2016 r. wynosiła 3,94 zł, wobec 3,77 zł w 2015 r.

⁶ Średnia cena EURO w 2016 r. wynosiła 4,36 zł, wobec 4,18 zł w 2015 r.

Diagram 9.

Ceny ziemi w obrocie prywatnym w latach 1995-2016 (w zł/ha)



Źródło: Opracowanie własne.

Porównanie danych dotyczących przestrzennego zróżnicowania w cenach ziemi wskazuje, że w 2016 roku, identycznie jak i w latach wcześniejszych, najdroższe grunty były położone w województwach: wielkopolskim i kujawsko-pomorskim. Na tych obszarach przeciętny koszt nabycia nieruchomości rolnej był

o 36% wyższy niż średnio w kraju. Podkreślić należy, że są to tereny, które na tle pozostałych regionów, od wielu lat wyróżniają się wysoką kulturą rolną i zagęszczeniem zasobnych, wysokoprodukcyjnych gospodarstw indywidualnych. Wobec nieustającej presji popytowej zwłaszcza w odniesieniu do gruntów

dobrej jakości, ceny ziemi wysokiej klasy bonitacyjnej w 2016 roku były tam aż o 67% wyższe niż średnia cena gruntów w całym kraju, gdy w odniesieniu do ogółu analogiczny wskaźnik wynosił 31%. Podobnie wysoko ceniono ziemię wysokiej klasy bonitacyjnej jeszcze tylko w województwie opolskim.

Tabela 7.

Relacje cen gruntów różnej jakości w 2016 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena w zł za ha	Ceny gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	39 706	131,0	101,6	69,9
Dolnośląskie	36 076	132,5	98,7	74,8
Kujawsko-pomorskie	53 916	123,0	98,2	67,6
Lubelskie	28 391	143,3	97,3	66,5
Lubuskie	27 707	139,2	104,3	87,5
Łódzkie	36 367	140,5	104,0	72,7
Małopolskie	30 480	123,2	92,1	68,8
Mazowieckie	37 189	154,5	103,4	71,3
Opolskie	45 997	142,2	93,3	61,7
Podkarpackie	23 231	125,9	98,3	74,4
Podlaskie	37 170	145,6	104,7	78,4
Pomorskie	39 220	141,8	100,8	81,4
Śląskie	33 565	156,9	100,9	67,6
Świętokrzyskie	26 521	133,5	89,7	65,2
Warmińsko-mazurskie	39 427	118,7	107,3	78,5
Wielkopolskie	54 085	125,5	104,7	68,6
Zachodniopomorskie	28 241	124,2	102,9	79,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Brak zmian w rankingu regionów według wysokości cen gruntów rolnych dotyczył nie tylko grupy województw o relatywnie najwyższych cenach, ale również tych, które od lat wyróżniają się relatywnie niską ceną ziemi. W 2016 roku, podobnie jak i poprzednio, taka sytuacja dotyczyła przede wszystkim terenów o rozdrobnionej strukturze agrarnej i dużym udziale dochodów nierolniczych w źródłach utrzymania ludności wiejskiej (głównie dotyczy to południowo-wschodniej części kraju), niskodochodowym rolnictwie o opóźnionych, w stosunku do innych regionów, procesach rozwojowych (tereny wschodnie) oraz na obszarach zachodnich, gdzie w latach wcześniejszych na sytuację na rynku ziemi duży wpływ miały oferty ANR dotyczące sprzedaży ziemi z Zasobu Skarbu Państwa, co zasadniczo wzmacniało stronę podaźową rynku ziemi.

Ogólnie należy uznać, że mimo wyższego tempa wzrostu cen ziemi na terenach o najtańszych gruntach, w dalszym ciągu utrzymywały się wieloletnie różnice regionalne w rynkowej wycenie nieruchomości gruntowych, a w 2016 roku rozpiętości cen między najdroższymi i najtańszymi regionami kształtowały się na niewiele niższym poziomie niż w 2015 roku.

W porównywanym okresie nie uległy również istotnej zmianie relacje między cenami gruntów o różnych klasach bo-

nitacyjnych. W 2016 średnia cena najlepszej jakości ziemi była o 31% wyższa od jej wielkości w odniesieniu do ogółu sprzedawanych gruntów, gdy w 2015 roku analogiczny wskaźnik wynosił 35%.

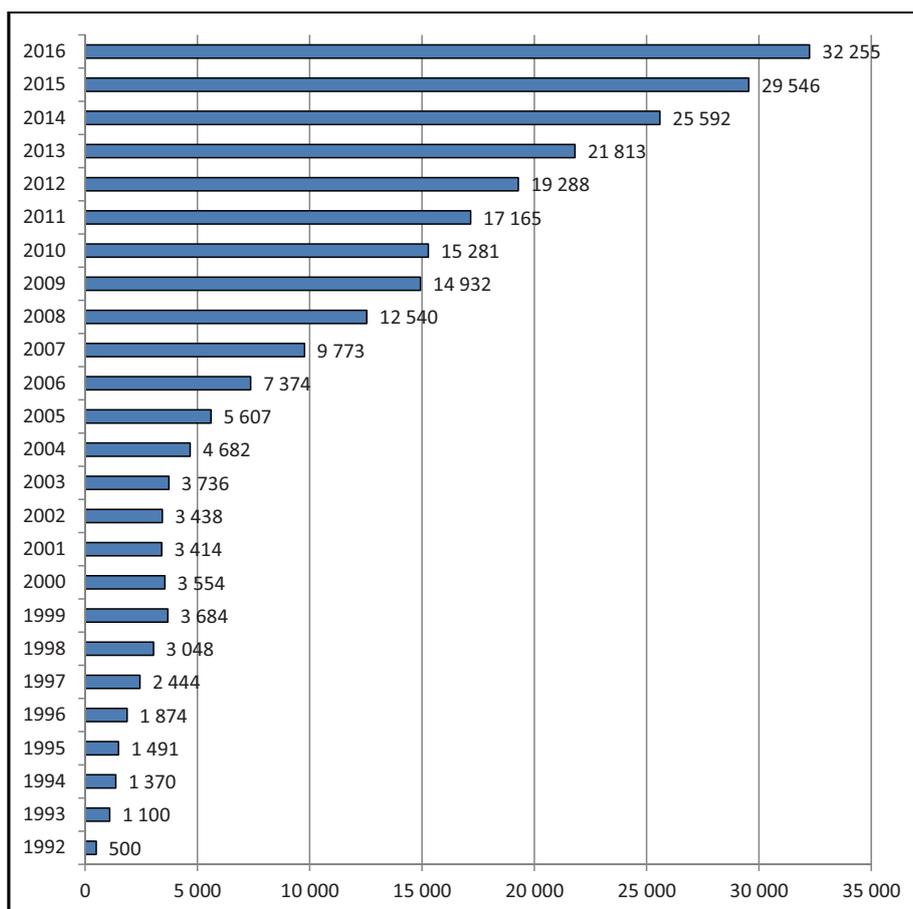
W ujęciu regionalnym, podobnie jak i w 2015 roku, największe rozpiętości między cenami gruntów różnej jakości odnotowano w województwach: śląskim i opolskim. Z kolei najmniejsze różnice między kosztami zakupu ziemi o odmiennej przydatności rolniczej dotyczyły terenów obejmujących województwa: warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie. Także w tym przypadku podobna sytuacja zaznaczyła się już w 2015 roku. Przy interpretacji terytorialnych rozpiętości w cenach ziemi o odmiennej klasyfikacji bonitacyjnej istotną rolę odgrywa zarówno sytuacja popytowo-podażowa na lokalnym rynku, renta położenia, jak również szczególne ukierunkowanie planowanej działalności gospodarczej, a także motywacje powiązane z korzystną alokacją wolnego kapitału.

Oceniając zmiany jakie nastąpiły między 2015, a 2016 rokiem w kształtowaniu się cen ziemi rolniczej w obrocie prywatnym, podkreślić należy przede wszystkim zredukowanie tempa ich wzrostu, natomiast pozostałe trendy wyznaczające odmienności w nasileniu procesów zachodzących na regionalnych

rynkach w zasadzie nie uległy zmianie. Można przewidywać, że zauważona tendencja do zmniejszania się dysproporcji w kształtowaniu cen ziemi na poszczególnych terenach i o różnej jakości miały charakter przejściowy i było to bardziej powiązane z ogólnym obniżeniem skali rynkowego obrotu gruntami rolnymi w opisywanym okresie, niż z rzeczywistym ujednocnieniem sytuacji na lokalnych rynkach ziemi. Uwzględniając, że zasób gruntów przeznaczonych do produkcji rolniczej w dalszym ciągu będzie ulegał zmniejszaniu ze względu na potrzeby nierolniczych sektorów gospodarki, w dłuższych przedziałach czasowych wzrost cen ziemi rolniczej jest nieunikniony.

Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Ceny gruntów Zasobu rosną praktycznie od początku procesu prywatyzacji, z tym, że w latach 1999-2003 mówić można o pewnej stabilizacji. Przeciętą ceną za 1 ha gruntów rolnych, po wstąpieniu Polski do UE w transakcjach sprzedaży zawartych przez ANR w 2004 roku (z wyłączeniem nieruchomości o specyficznym charakterze), wyniosła 4 682 zł. W porównaniu do średniej ceny uzyskanej w roku 2003 (3 736 zł), zanotowano wzrost o 25%.

Diagram 10.**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu w latach 1992-2016 (w zł/ha)**

Źródło: Dane ANR

Tabela 8.**Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu* (w zł/ha) w 2016 roku**

Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w 2016
Dolnośląskie	35 037	34 325	23 510	33 333	34 643
Kujawsko-pomorskie	46 674	38 223	26 643	37 085	41 277
Lubelskie	18 565	17 828	17 421	15 387	17 725
Lubuskie	21 560	26 720	-	38 371	26 277
Łódzkie	47 854	29 130	19 242	12 255	46 804
Małopolskie	11 885	22 469	30 816	27 081	23 736
Mazowieckie	13 404	38 951	13 585	23 130	34 396
Opolskie	37 976	39 340	47 466	33 205	38 686
Podkarpackie	20 280	23 367	28 875	23 904	23 247
Podlaskie	-	18 049	39 820	30 362	19 773
Pomorskie	33 582	23 812	44 130	28 709	28 950
Śląskie	25 420	57 913	-	6 649	51 283
Świętokrzyskie	21 761	27 868	13 825	22 053	26 042
Warmińsko-mazurskie	25 333	23 665	21 394	30 255	24 669
Wielkopolskie	54 567	42 788	-	35 326	45 735
Zachodniopomorskie	25 541	23 138	23 502	27 870	23 722
Średnio	37 097	30 568	26 727	26 548	32 255

Źródło: Dane ANR.

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

Tendencja wzrostowa z różnym natężeniem utrzymywała się w kolejnych latach. Wzrost cen zaznaczył się w odniesieniu do powierzchni ze wszystkich grup obszarowych i województw. W 2016 roku, przy zmniejszonym wolumenie sprzedaży, Agencja uzyskała średnią cenę 1 ha gruntu rolnego w wysokości 32 255 zł/ha. Było to o 9,2% więcej, niż w 2015 roku i niemal 7-krotnie więcej, niż w 2004 roku.

Tendencje i kierunki zmian cen gruntów Zasobu były w ostatnich latach też-

same z trendami notowanymi na rynku międzysąsiedzkim, gdzie występował znaczny wzrost cen ziemi.

Najwyższe średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości rolnych ANR osiągała w 2016 roku na terenie województw: śląskiego, łódzkiego, wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego, natomiast najniższe w województwach: lubelskim i podlaskim. Porównując przedstawione wartości, zauważyć można dość duże różnice poziomu cen pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski.

Podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2016 ceny gruntów rolnych Zasobu cechowała zmienność w zależności od powierzchni zbywanej nieruchomości. W ujęciu rocznym najdroższe były grunty w grupie obszarowej 100-299,99 ha (36 739 zł/ha), a najtańsze w grupach 2,01-9,99 ha (23 197 zł/ha) i do 2 ha (24 956 zł/ha). Były to podobne relacje jak w roku 2015, kiedy również najdroższe były grunty rolne w grupie 100-299,99 ha (33 720 zł/ha), a najtańsze w grupie 1,01-9,99 ha (23 337 zł/ha).

Tabela 9.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych Zasobu* (w zł/ha) w 2016 roku w ujęciu kwartalnym

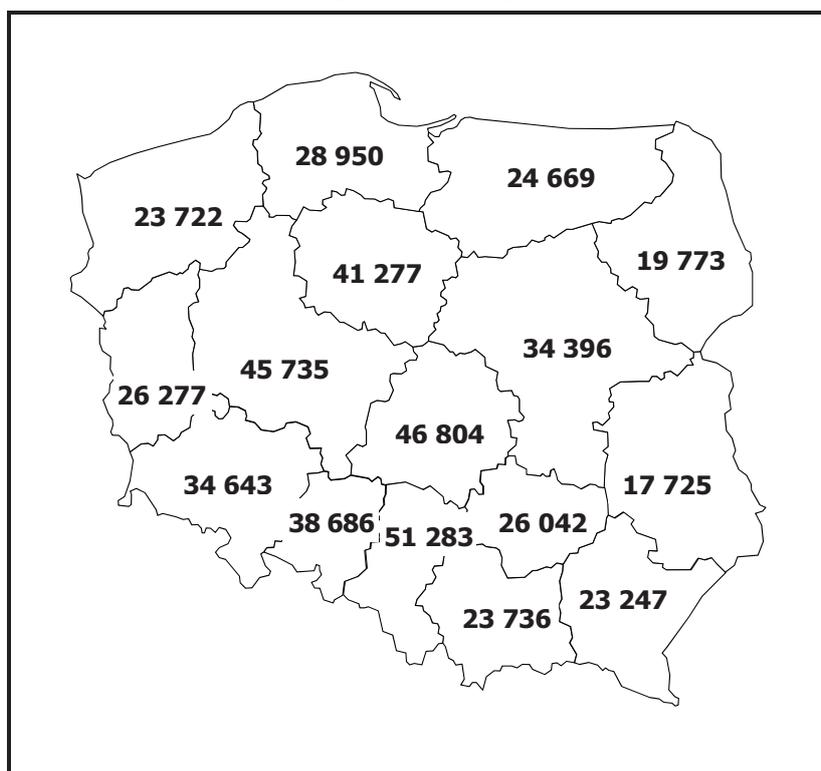
Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
I	37 097	25 841	21 312	35 048	41 571	-
		do 2,00	2,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
II	30 568	27 583	23 971	27 417	34 407	30 492
III	26 727	26 769	22 297	30 816	-	-
IV	26 548	24 262	20 923	32 669	-	-
Średnio	32 255	24 956	23 197	29 535	36 739	30 492

Źródło: Dane ANR.

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

Mapka 7.

Średnie ceny gruntów rolnych sprzedawanych przez ANR w 2016 roku (w zł/ha)



Źródło: Dane ANR

VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH

Obok transakcji kupna-sprzedaży, wpływ na rynkowy obrót ziemią rolniczą mają również umowy dzierżaw, czyli czasowego przekazania posiadanej nieruchomości gruntowej innemu użytkownikowi w zamian za określoną opłatę. Z założenia przyjęte przez obie strony wzajemne zobowiązania mają charakter prawny i dotyczą okresu najmu oraz wysokości i formy zapłaty.

Prowadzenie rolniczej działalności gospodarczej w oparciu o dzierżawę gruntów jest rozpowszechnione głównie w państwach, gdzie z racji uwarunkowań historycznych zachowane zostały duże majątki ziemskie, a kolejni spadkobiercy nie łączyli swojej aktywności ekonomicznej z rolnictwem. Ponadto rozpowszechnieniu dzierżaw sprzyja niewielka podaż gruntów wystawianych na sprzedaż i ich wysokie ceny. W polskim rolnictwie, które tradycyjnie jest zdominowane przez indywidualne (rodzinne) gospodarstwa jeszcze do niedawna dzierżawy były mało popularne i zazwyczaj miały charakter nieformalny (ustny), co dodatkowo przyczyniało się do słabego rozpoznawania skali tego zjawiska. Przynajmniej po części ta sytuacja uległa zmianie wraz z transformacją ustrojową i zagospodarowywaniem gruntów z Zasobu Skarbu Państwa przez ANR. Zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem przy umowach dzierżawy z udziałem osób prawnych obowiązywały wyznaczone procedury przetargowe, a warunki rozliczeń, podobnie jak i okres użytkowania gruntów były ściśle określone. Niemniej, z racji położenia nieruchomości z Zasobu na terenie wybranych, głównie północnych i zachodnich częściach kraju, możliwości dzierżawy państwowej ziemi miały istotny wpływ na rynek ziemi, natomiast na pozostałych terenach kraju dzierżawy gruntów od ANR miały ograniczony zasięg.

Na rynku międzysąsiedzkim stopniowo wzrósł zainteresowania dzierżawami odnotowano wraz z objęciem polskiego rolnictwa wsparciem w ramach WPR. Jednak w dalszym ciągu zdecydowana większość dzierżaw prywatnych miała

charakter nieformalny, a zbieranie informacji o skali tego zjawiska wymagało badań terenowych.

Dzierżawy międzysąsiedzkie

Z dotychczasowych analiz opartych na wynikach prowadzonej w IERiGŻ-PIB ankietyzacji gospodarstw rolnych można szacować, że około jedna piąta z nich użytkowało ziemię własną i dzierżawioną, natomiast do rzadkości należało, by gospodarstwa indywidualne w całości były oparte na najmie gruntów. Taka sytuacja dotyczyła około 1% z nich i zazwyczaj były to przypadki losowe o charakterze przejściowym. Dane z przeprowadzonego w 2016 roku sondażu wskazywały, że niezmiennie preferowaną formą na rynku ziemi rolniczej był jej zakup, a dopiero brak oferty podażowej zwiększał zainteresowanie dzierżawą. W skali lokalnej najem gruntów nierzadko był najbardziej dostępną, a nawet jedyną możliwą formą powiększenia użytkowanego obszaru upraw. Zazwyczaj kilka największych gospodarstw we wsi przejmowało całą dostępną w okolicy ofertę dzierżaw. Tym samym pełniły one ważną rolę w procesach koncentracji w rolnictwie indywidualnym. Z prowadzonych w IERiGŻ-PIB badań wynikało, że wśród gospodarstw o obszarze od 50 ha UR wżwyz aż 70% uprawiało ziemię własną i dzierżawioną, a ta ostatnia stanowiła prawie połowę użytkowanego arealu.

Z dostępnych materiałów ankietowych wynikało, że dzierżawy międzysąsiedzkie były najczęściej zawierane w formie ustnej na stosunkowo krótki okres czasu (1-5 lat), a warunki najmu były co rok odnawiane. Chociaż opłaty za dzierżawę były najczęściej uiszczane w pieniądzu, to zdarzały się również rozliczenia w formie naturaliiów.

Czynsze dzierżawne w obrocie sąsiedzkim

Według danych GUS w 2016 roku średnia opłata za dzierżawę gruntów rolnych na rynku prywatnym wynosiła

919 zł za 1 ha UR i była ona tylko o 1,4% wyższa niż w 2015 roku. Analiza danych z lat wcześniejszych wskazuje, że ostatni znaczący wzrost czynszów dzierżawnych miał miejsce między 2013, a 2014 rokiem (o 27%) i od tego czasu nie uległy one istotnym zmianom. Na obserwowaną stagnację na rynku dzierżaw złożyło się kilka wzajemnie powiązanych czynników. W 2014 i 2015 roku dotyczyły one przede wszystkim preferencji zakupu gruntów, co dodatkowo wzmacniała zapowiedź zmian przepisów dotyczących nowych wymogów przy zawieraniu transakcji kupna-sprzedaży gruntów. Ponadto, w odróżnieniu do ograniczeń podażowych, przy zakupie gruntów, dzierżawy były znacznie bardziej dostępne z racji ofert pochodzących od rodzin, których gospodarstwa nie spełniały istotnych funkcji dochodowych, a ich właściciele utrzymywali się z innych źródeł. Dodatkowo, na wybranych terenach kraju wpływ na międzysąsiedzki rynek dzierżaw miała działalność ANR, która zgodnie z nową ustawą już w 2016 roku preferować zaczęła tę formę zagospodarowania ziemi z Zasobu.

W odniesieniu do dzierżaw międzysąsiedzkich na relatywnie tanie opłaty (z szacunków IERiGŻ-PIB wynika, że ich średnia wielkość zarówno w 2015, jak i w 2016 roku była o 18% niższa od skierowanych do gospodarstw rolnych płatności bezpośrednich) oddziaływał również nieformalny charakter większości umów. Chociaż były zawierane na zasadzie porozumienia stron, ich, zazwyczaj krótki okres obowiązywania i corocznie odnawiane warunki nie pozwalały od strony dzierżawcy na długoterminnie planowanie sposobu zagospodarowania gruntów, natomiast od strony właściciela nie dawały gwarancji stałej wysokości dochodów. Te obopólne niedogodności niewątpliwie obniżały wartość zawieranych transakcji.

Stagnacja bądź bardzo niewielkie różnice w średnich cenach czynszów za dzierżawę między 2015 a 2016 rokiem, dotyczyły większości regionów kraju.

Tabela 10.

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

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym w roku 2016 w podziale według jakości bonitacyjnej		
	2015 r.	2016 r.	dobrej	średniej	slabej
Polska	906	919	1 063	942	690
Dolnośląskie	790	794	859	816	686
Kujawsko-pomorskie	1 268	1 312	1 462	1 306	998
Lubelskie	744	759	877	722	663
Lubuskie	771	726	820	772	637
Łódzkie	733	734	837	745	655
Małopolskie	730	670	770	628	361
Mazowieckie	717	735	813	763	613
Opolskie	897	843	1 183	771	555
Podkarpackie	560	615	747	594	465
Podlaskie	596	613	673	651	529
Pomorskie	824	791	839	816	724
Śląskie	597	608	904	583	447
Świętokrzyskie	746	705	790	686	502
Warmińsko-mazurskie	817	916	885	1 015	715
Wielkopolskie	1 084	1 156	1 342	1 205	862
Zachodniopomorskie	761	639	566	663	581

Zródło: Dane GUS.

W tempie zmian in plus w cenach opłat za dzierżawę bardziej znacząco wyróżniały się dwa województwa: warmińsko-mazurskie i podkarpackie. W pierwszym z wymienionych terenów opłaty za dzierżawę wzrosły aż o 12%, z kolei w drugim analogiczny wzrost wyniósł prawie 10%. Jednak tylko w warmińsko-mazurskim zaobserwowana zmiana wpłynęła na zrównanie wysokości opłat za dzierżawę z jej średnią ceną krajową, natomiast w przypadku województwa podkarpackiego w dalszym ciągu była ona jedną z najniższych w stosunku do innych terenów. Krańcowo odmienną tendencję odnotowano w województwach: zachodniopomorskim, opolskim lubuskim i świętokrzyskim. Na tych obszarach w 2016 roku opłaty za najem gruntów uległy widocznemu obniżeniu w stosunku do sytuacji sprzed roku. Szczególnie silnie ich spadek zaznaczył się w pierwszym z wymienionych terenów, gdzie dzierżawa potaniała aż o 16% i w konsekwencji opłata za najem gruntów na rynku sąsiedzkim była niższa o 30% od średniej w kraju. W województwie zachodniopomorskim spadek cen najmu ziemi w obrocie prywatnym należy to łączyć przede wszystkim z powiększeniem podaży gruntów przewidzianych do dzierżawy z Zasobu Skarbu Państwa,

w związku z wstrzymaniem jej sprzedaży. W pozostałych, wymienionych województwach obniżka cen najmu nie była aż tak znacząca i wynosiła około 5% w stosunku do 2015 roku.

Odpowiednio do różnic w rozmiarze i kierunku zmian cen dzierżaw w poszczególnych województwach, między 2015 a 2016 rokiem wzrosła wielkość współczynnika zmienności w odniesieniu do terytorialnych odmienności w opłatach za najem gruntów.

W obu wymienionych latach jego wartość daleko odbiegała od wymiaru, który uznaje się za statystycznie istotny, podkreślić należy odwrócenie wieloletnich tendencji wskazujących na większe zróżnicowanie cen zakupu gruntów niż opłat za dzierżawę. W 2016 roku bardziej rozbieżne były opłaty za najem gruntów. Na taką sytuację wpłynął przede wszystkim wzrost znaczenia dzierżaw na wybranych lokalnych rynkach ziemi w wyniku ograniczenia skali transakcji kupna-sprzedaży gruntów oraz uzależnienie wielkości ofert dzierżawy od udziału ludności utrzymującej się głównie ze źródeł nierolniczych. Wzrastająca liczba mieszkańców wsi aktywnych ekonomicznie poza rolnictwem ma zapewne

istotny wpływ na wzrost podaży gruntów przeznaczonych do dzierżawy, a w konsekwencji na jej stosunkowo niskie ceny.

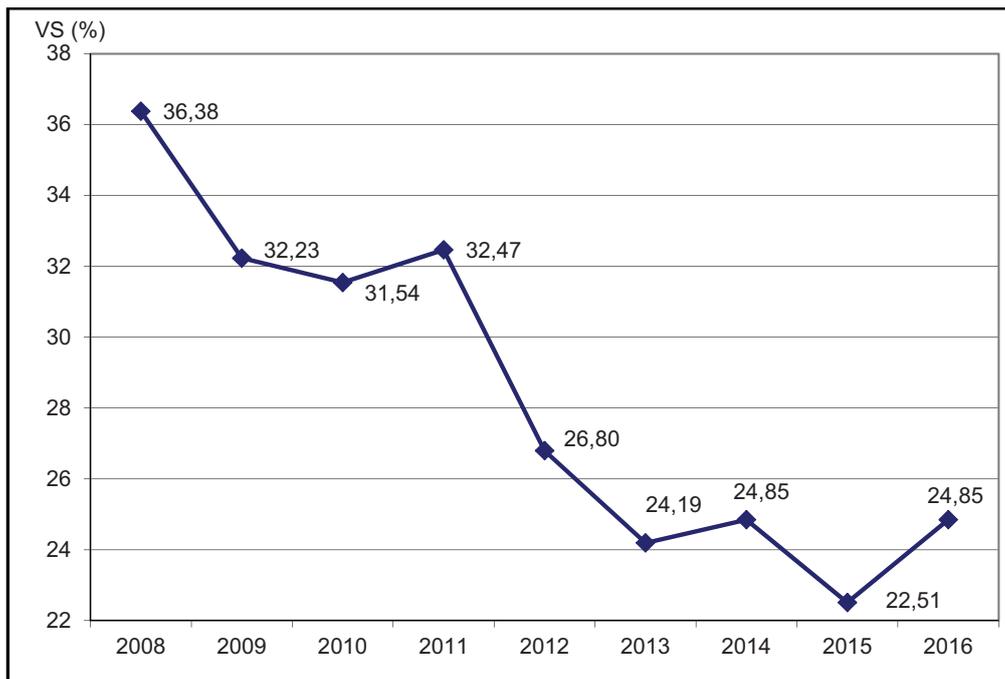
Niezależnie od zaobserwowanych różnic w zmianach wysokości cen dzierżaw w poszczególnych regionach kraju, w 2016 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, najdroższe opłaty za użytkowanie gruntów płacili najemcy z województw kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego. W obu z wymienionych regionów wiejskie miejscowości tworzą skupiska profesjonalnych gospodarstw rolnych o relatywnie zasobnym majątku produkcyjnym i silnej pozycji rynkowej. Na tych obszarach ziemia jest wyjątkowo wysoko ceniona, zarówno przy jej zakupie jak dzierżawie i w obu przypadkach podaż gruntów nie dorównuje popytowi.

Chociaż, w porównaniu do 2015 roku do grupy terenów o relatywnie wysokiej cenie dzierżaw dołączyło województwo warmińsko-mazurskie, na tym terenie jest ona o 30% niższa od kosztów najmu w kujawsko-pomorskim.

Efektom odmiennego kierunku i natężenia zmian w opłatach za najem gruntów było także zwiększenie liczby województw o relatywnie najtańszej dzierżawie.

Diagram 11.

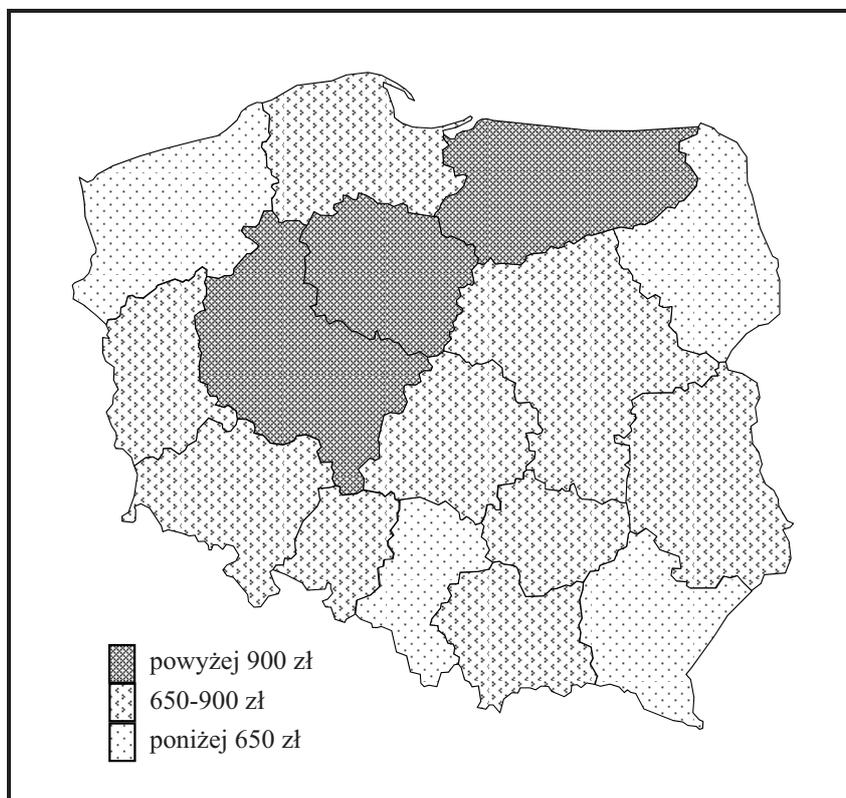
Wartość współczynnika zmienności czynszu dzierżawnego w latach 2008-2016



Źródło: Opracowanie własne.

Mapka 8.

Średnia cena dzierżawy w zł/ha w 2016 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tabela 11.

Relacje cen dzierżawy gruntów różnej jakości w 2016 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy w zł za ha	Cena dzierżawy gruntów o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	919	115,7	102,5	75,1
Dolnośląskie	794	108,2	102,8	86,4
Kujawsko-pomorskie	1 312	111,4	99,5	76,1
Lubelskie	759	115,5	95,1	87,4
Lubuskie	726	112,9	106,3	87,7
Łódzkie	734	114,0	101,5	89,2
Małopolskie	670	114,9	93,7	53,9
Mazowieckie	735	110,6	103,8	83,4
Opolskie	843	140,3	91,5	65,8
Podkarpackie	615	121,5	96,6	75,6
Podlaskie	613	109,8	106,2	86,3
Pomorskie	791	106,1	103,2	91,5
Śląskie	608	148,7	95,9	73,5
Świętokrzyskie	705	112,1	97,3	71,2
Warmińsko-mazurskie	916	96,6	110,8	78,1
Wielkopolskie	1 156	116,1	104,2	74,6
Zachodniopomorskie	639	88,6	103,8	90,9

Źródło: Opracowanie własne.

Do tej grupy obejmującej w 2015 roku trzy województwa o szczególnych warunkach gospodarowania, tj. śląskie (wysoki poziom zurbanizowania i zarobkowania ludności wiejskiej), podkarpackie (czynniki przyrodnicze, rozdrobnienie agrarne) i podlaskie (opóźnienia rozwojowe, wzmożona migracja) dołączyło województwo zachodniopomorskie. W tym ostatnim przypadku od 2016 roku na rynek międzysąsiedzki oddziaływało zwiększenie oferty dzierżaw z Zasobu Skarbu Państwa.

W 2016 roku, podobnie jak i w latach wcześniejszych, rozpiętości w cenie najmu gruntów różnej jakości były zderminowane sytuacją na lokalnych rynkach ziemi. Według średnich krajowych, w porównaniu do sytuacji sprzed roku, nieznacznie spadła cena za dzierżawę ziem dobrej jakości, natomiast w równie niewielkim stopniu powiększyły się opłaty za dzierżawę gruntów średniej i niskiej jakości. W ujęciu wojewódzkim zmiany były bardziej zróżnicowane, chociaż najczęściej ich zakres był niewielki i w większości obszarów ugruntowywał już od wielu lat odnotowywane relacje między kosztami dzierżawy ziem o odmiennej klasie bonitacyjnej.

Przy interpretacji międzywojewódzkich różnic w cenach dzierżawy gruntów o odmiennych klasach bonitacyjnych na rynku międzysąsiedzki należy uwzględnić, że lokalnie na te relacje mogą mieć wpływ zupełnie odmienne czynniki. Taka sytuacja wystąpiła na przykład na niektórych terenach województw: zachodniopomorskiego i warmińsko-mazurskiego. W obu wymienionych regionach dzierżawa dobrej jakości była tańsza od pozostałych gruntów. W tych częściach kraju istotną rolę na rynku najmu odgrywają dzierżawy z Zasobu Skarbu Państwa i należy domniemywać, że lokalnie zmniejsza to atrakcyjność nieformalnych i krótkoterminowych ofert najmu na rynku międzysąsiedzki. Uwzględniając odmienną jakość miejscowych warunków przyrodniczych, w ujęciu wojewódzkim może to spowodować rozbieżności między klasą bonitacji gruntów, a cenami jej wynajmu.

Niezależnie od ułomności rynku dzierżaw prywatnych, wynikających z ich nieformalnego charakteru i niestabilnych umów najmu, lokalnie odgrywają one znaczącą rolę w kreowaniu procesów koncentracji w rolnictwie, a ich relatywnie niskie opłaty sprzyjają poprawie konku-

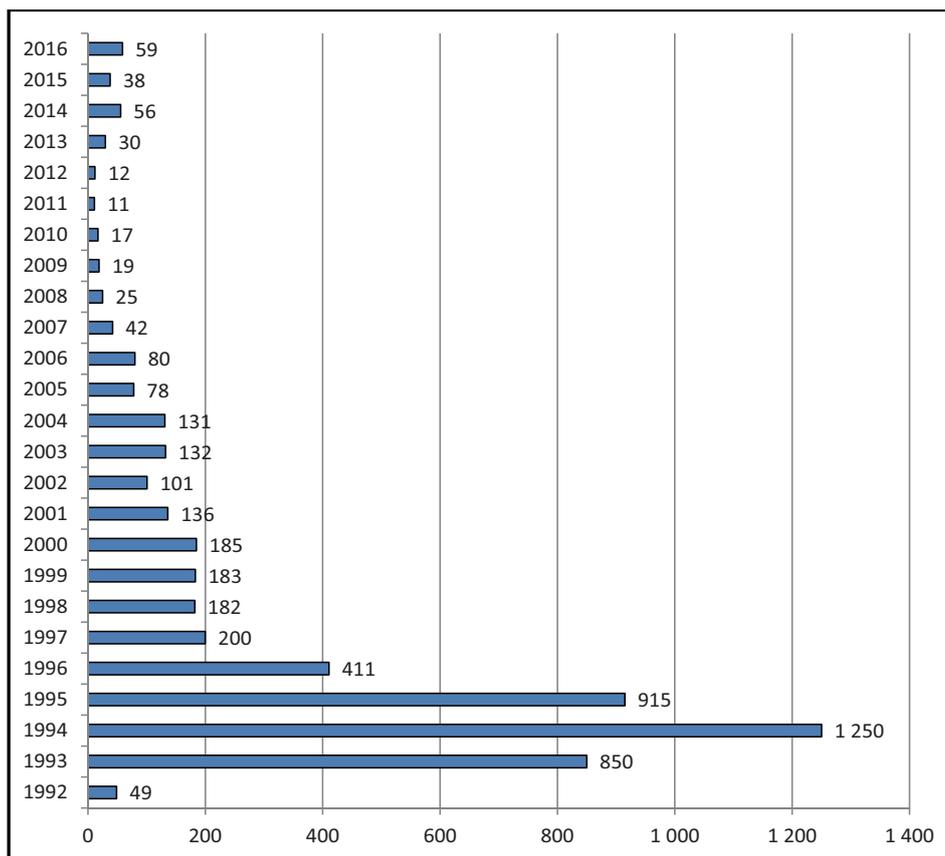
rencyjności gospodarstw pragnących umocnić swoją pozycję rynkową w drodze rozszerzenia skali produkcji.

Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na początku funkcjonowania Agencji dzierżawa była główną formą zagospodarowania gruntów państwowych. W latach 1993-1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, a więc znaczną część przejętej powierzchni (4,7 mln ha). W tym samym okresie sprzedano około 230 tys. ha. Wówczas główną barierą sprzedaży był brak możliwości pozyskania kapitału na wykup gospodarstw i wykup majątku. Część nieruchomości Zasobu wymagała także dokończenia procesów restrukturyzacji, wydzielenia zbędnego majątku, wyodrębnienia zakładów produkcyjnych z dużych gospodarstw, czy przygotowania formalno-prawnego. Na koniec roku 2016 w trwających dzierżawach pozostawało 1 022 tys. ha na podstawie ponad 57 tys. umów (średnio 17,8 ha na umowę). Była to niewielka różnica w stosunku do końca 2015 roku, kiedy w dzierżawie było 1 024 tys. ha na podstawie ponad 53 tys. umów (średnio 19,2 ha na umowę).

Diagram 12.

Powierzchnia gruntów Zasobu wydierżawionych w latach 1992-2016 (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR (bez powrotów z dzierżawy)

W ujęciu rocznym w 2016 roku wydierżawiona przez ANR powierzchnia była większa, niż w latach poprzednich, co było konsekwencją zmian ustawowych, które znacznie ograniczyły sprzedaż i uczyniły z dzierżawy główną formę rozdysponowania gruntów państwowych.

W latach 2011-2012 powierzchnia wydierżawianych przez ANR gruntów rolnych była stosunkowo niewielka i wynosiła około 11-12 tys. ha rocznie. W tamtym okresie do dzierżawy trafiały głównie grunty, które nie mogły być przeznaczone do sprzedaży np. ze względu na nieuregulowany stan prawny, konieczność dokonania podziałów geodezyjnych, wyłączenia części gruntów do odrębnego zagospodarowania, złożone roszczenia reprivatyzacyjne itp. W przypadku, gdy niepewna była przyszła funkcja nieruchomości (trwały prace planistyczne) stosowana była także dzierżawa krótkookresowa. Znacznie więcej, bo około 30 tys. ha wydierżawiono w 2013 roku,

co było odpowiedzią na zgłaszane przez rolników zainteresowanie tą formą użytkowania gruntów. W 2014 roku wolumen nowych dzierżaw wzrósł do 55,7 tys. ha, w 2015 roku było to blisko 38 tys. ha. W 2016 roku Agencja wydierżawiła 59,4 tys. ha gruntów rolnych i było to najwięcej od roku 2008.

Wśród wszystkich trwających dzierżaw największa powierzchnia gruntów Zasobu znajdujących się w dzierżawie położona była na terenach województw: zachodniopomorskiego (202 tys. ha), wielkopolskiego (161 tys. ha) i dolnośląskiego (147 tys. ha), natomiast najmniejsza w województwie świętokrzyskim (5 tys. ha), małopolskim (7,5 tys. ha) i łódzkim (11,7 tys. ha).

W 2016 roku najwięcej gruntów rolnych wydierżawiono w województwach zachodniopomorskim, lubuskim, dolnośląskim i warmińsko-mazurskim, natomiast najmniej w małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim. W ujęciu powierzch-

niowym, dominowały nowe dzierżawy z grupy obszarowej o powierzchni działek 10-99,99 ha, w której wydierżawiono łącznie 40,7 tys. ha. Najmniej (1 tys. ha) wydierżawiono z grupy obszarowej do 1 ha.

W 2016 roku Agencja zawarła 8 650 umów dzierżawy i była to liczba o 68% większa, niż w 2015 roku, kiedy podpisano 5 155 takich umów. Najwięcej umów dotyczyło nieruchomości z grupy obszarowej 1,01-9,99 ha (4,4 tys.), a najmniej z grupy 100-299,99 ha (15).

Od początku funkcjonowania ANR wydierżawiła narastająco 4,83 mln ha (z racji powrotów z dzierżawy część nieruchomości wydierżawiana była więcej niż jeden raz). Tak zwane „powroty z dzierżaw” wiążą się z wygaśnięciami umów, upływem terminów, na jakie zostały zawarte, część umów zostaje rozwiązana np. z powodu trudności z płatnościami przez kontrahentów, niewłaściwego przestrzegania umowy.

Tabela 12.

Powierzchnia gruntów rolnych Zasobu* wydierżawionych w 2016 roku

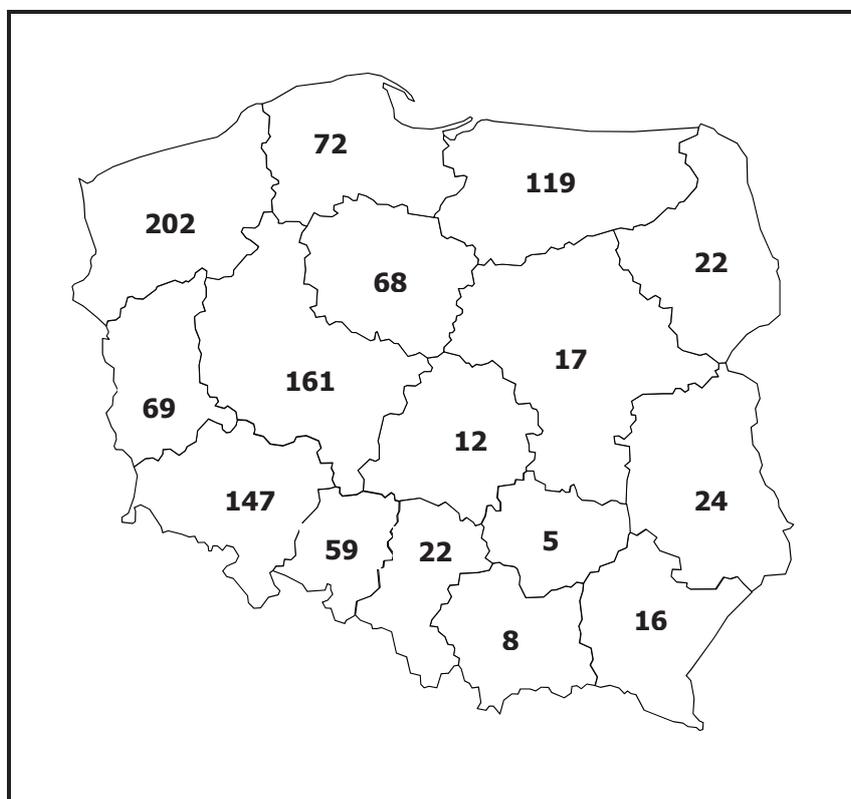
Wyszczególnienie	Razem	W tym w przedziale (w ha)				
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	300,00 i więcej
Dolnośląskie	8 297	71	1 937	5 916	373	-
Kujawsko-pomorskie	3 195	63	627	2 128	378	-
Lubelskie	1 261	219	719	76	247	-
Lubuskie	9 155	98	2 308	6 500	249	-
Łódzkie	673	13	244	415	-	-
Małopolskie	281	39	162	80	-	-
Mazowieckie	1 390	54	445	667	224	-
Opolskie	1 080	68	298	714	-	-
Podkarpackie	1 219	64	507	648	-	-
Podlaskie	1 590	35	1 115	440	-	-
Pomorskie	4 500	29	1 412	2 697	362	-
Śląskie	1 294	89	538	667	-	-
Świętokrzyskie	503	21	249	234	-	-
Warmińsko-mazurskie	7 330	107	1 888	5 116	220	-
Wielkopolskie	5 565	27	1 275	4 263	-	-
Zachodniopomorskie	12 023	38	1 813	10 172	-	-
RAZEM	59 357	1 034	15 538	40 733	2 052	-

Źródło: Dane ANR

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

Mapka 9.

Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie na 31.12.2016 roku (w tys. ha)



Źródło: Dane ANR

Tabela 13.

Liczba zawartych umów dzierżawy gruntów rolnych Zasobu* w 2016 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	932	148	497	284	3	-
Kujawsko-pomorskie	453	170	169	111	3	-
Lubelskie	779	474	299	5	1	-
Lubuskie	1 113	184	645	282	2	-
Łódzkie	115	27	65	23	-	-
Małopolskie	162	102	55	5	-	-
Mazowieckie	303	110	167	24	2	-
Opolskie	302	173	91	38	-	-
Podkarpackie	368	161	178	29	-	-
Podlaskie	456	74	355	27	-	-
Pomorskie	592	57	389	144	2	-
Śląskie	406	202	170	34	-	-
Świętokrzyskie	134	38	86	10	-	-
Warmińsko-mazurskie	1 008	201	586	219	2	-
Wielkopolskie	552	59	212	281	-	-
Zachodniopomorskie	975	74	395	506	-	-
RAZEM	8 650	2 254	4 359	2 022	15	-

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 14.

Powierzchnia gruntów* Zasobu wydzierżawionych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2016			W tym w 2016		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	73 636	73 335	300	1 034	1 017	17
1,01 - 1,99	89 465	88 858	607	2 077	2 060	16
2,00 - 4,99	157 039	154 994	2 046	5 647	5 587	61
5,00 - 9,99	180 591	176 631	3 960	7 814	7 760	54
10,00 - 19,99	272 433	263 703	8 730	18 172	18 056	116
20,00 - 49,99	482 261	452 264	29 997	18 704	18 495	210
50,00 - 99,99	338 457	300 402	38 055	3 857	3 709	147
100,00 - 499,99	1 321 595	907 926	413 669	2 052	1 793	259
100,00 - 299,99	.	.	.	2 052	1 793	259
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	4 832 490	3 015 739	1 816 752	59 357	58 477	880
w tym do 99,99	1 593 882	1 510 187	83 695	57 305	56 684	621
100,00 i więcej	3 238 608	1 505 552	1 733 056	2 052	1 793	259

Źródło: Dane ANR

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

Do powierzchni tej wliczane są również wyłączenia gruntów dzierżawionych (np. ustawowe 30% lub umowne 20%), jak też wyłączenia dotyczące powierzchni sprzedanej dzierżawcy bez przetargu w ramach tzw. pierwszeństwa nabycia. W 2016 roku z dzierżaw powróciło około 61,5 tys. ha, czyli wielkość podobna do rozmiaru powierzchni wydzierżawionej w tym samym roku.

Osoby fizyczne wydzierżawiły do 31.12.2016 roku około 3 mln ha (62%), a osoby prawne 1,8 mln ha (38%). W 2016 roku sytuacja przedstawiała się podobnie, jak w poprzednich latach. Kontrahentami ANR zostały głównie osoby fizyczne, które wydzierżawiły 58,5 tys. ha, czyli około 66-krotnie większą powierzchnię gruntów, niż osoby prawne (880 ha). W roku 2015 ta rozbieżność była znacznie niższa, bo 15:1.

Z analizy wydzierżawianej powierzchni narastająco – od początku działania ANR, tj. od 1992 roku do końca 2016 roku wynika, iż z reguły zawierano umowy na większe obszary nieruchomości,

w grupie powyżej 100 ha, gdzie ANR wydzierżawiła przeszło 3,2 mln ha. W grupie poniżej 100 ha wydzierżawiono 1,6 mln ha.

W 2016 roku ta sytuacja uległa zmianie i dominowały dzierżawy mniejszych nieruchomości. Najwięcej gruntów wydzierżawiono w grupie obszarowej 10-19,99 ha (18,2 tys. ha) i 20-49,99 ha (18,7 tys. ha). Oferta dzierżawy gruntów o powierzchni powyżej 100 ha była niewielka, zawarcie umów o powierzchni ponad 100 ha, skutkowało wydzierżawieniem 2 tys. ha.

Podobnie jak w przypadku sprzedaży dzierżawcami nieruchomości państwowych były głównie osoby fizyczne. Od 1992 roku do końca 2016 roku ANR zawarła 335,7 tys. umów dzierżawy, w tym z osobami fizycznymi 328,9 tys. umów i z osobami prawnymi 6,8 tys. umów. Rozkład liczby umów zawartych przez ANR w 2016 roku był podobny do lat poprzednich. W nowych kontraktach, które zawarto w 2016 roku (łącznie 8 650) dominowały osoby fizyczne, które

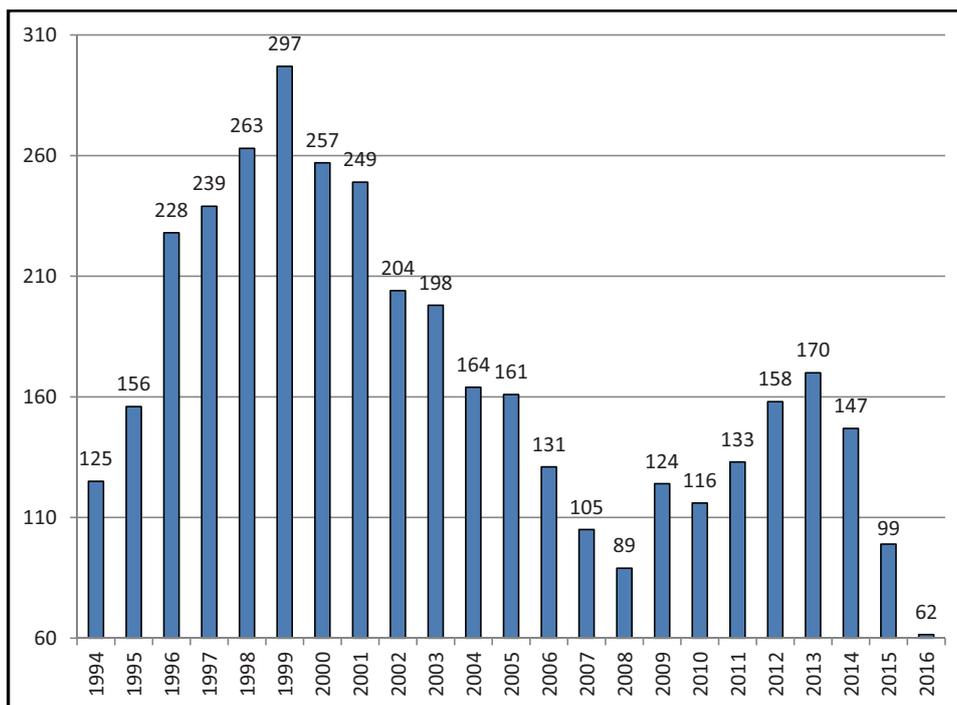
podpisały 8 548 umów dzierżawy, a osoby prawne podpisały ich 102.

W 2016 roku średnia powierzchnia wydzierżawianej nieruchomości wyniosła 6,9 ha i była mniejsza, niż w 2015 roku (7,25 ha). Analizując liczbę umów zawartych przez ANR narastająco od 1992 roku do końca 2016 roku widać, że dominowały kontrakty dzierżawne nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 100 ha (328 tys. umów) w porównaniu do 7,5 tys. umów dzierżawy zawartych na nieruchomości o powierzchni większej niż 100 ha. Znaczną liczbę umów – około 148 tys. (44%) zawarto na małe nieruchomości do 1 ha.

Analiza danych narastająco w ujęciu historycznym od początku działania ANR nie przedstawia aktualnego stanu państwowych dzierżaw, ponieważ ze względu na mobilność dzierżaw ANR zaoferowała łącznie, tj. wraz z powtórzeniami blisko 7,4 mln ha do wydzierżawienia, a uwzględniając wszystkie kolejne umowy wydzierżawiła ponad 4,8 mln ha, a powróciło do dyspozycji Agencji ponad 3,8 mln ha.

Diagram 13.

Powroty z dzierżawy w tys. ha w latach 1994-2016



Źródło: Dane ANR

Tabela 15.

Liczba umów dzierżawy* zawartych według podmiotów

Wyszczególnienie według obszaru w ha	Do 31.12.2016			W tym w 2016		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	147 902	147 302	600	2 254	2 209	45
1,01 - 1,99	63 950	63 568	382	1 462	1 449	13
2,00 - 4,99	50 726	50 143	583	1 797	1 779	18
5,00 - 9,99	25 524	24 977	547	1 100	1 092	8
10,00 - 19,99	19 528	18 939	589	1 275	1 267	8
20,00 - 49,99	15 667	14 750	917	689	683	6
50,00 - 99,99	4 905	4 376	529	58	56	2
100,00 - 499,99	5 549	4 072	1 477	15	13	2
100,00 - 299,99	.	.	.	15	13	2
300,00 - 499,99	.	.	.	-	-	-
500,00 - 999,99	1 410	630	780	-	-	-
1000,00 i więcej	561	135	426	-	-	-
RAZEM	335 722	328 892	6 830	8 650	8 548	102
w tym do 99,99	328 202	324 055	4 147	8 635	8 535	100
100,00 i więcej	7 520	4 837	2 683	15	13	2

Źródło: Dane ANR

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

Tabela 16.

Grunty Zasobu w dzierżawie* na 31.12.2016 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	146 916	1 453	1 738	3 653	4 504	9 139	15 569	12 439	30 318	30 104	16 923	21 074
Kujawsko-pomorskie	68 031	570	861	2 260	3 110	4 673	5 594	5 319	13 480	12 929	2 913	16 322
Lubelskie	23 984	1 731	2 222	3 241	1 472	965	1 433	1 793	3 810	3 633	2 112	1 571
Lubuskie	68 776	602	1 018	2 511	3 457	6 108	12 396	8 390	13 389	7 002	5 546	8 357
Łódzkie	11 689	28	66	186	197	253	465	890	3 630	2 039	1 502	2 432
Małopolskie	7 527	262	285	339	265	315	301	767	1 721	494	903	1 875
Mazowieckie	16 938	195	411	702	587	766	1 636	2 180	5 632	1 380	2 982	351
Opolskie	58 792	632	547	852	745	1 198	2 421	831	9 012	7 800	8 298	26 456
Podkarpackie	15 648	390	391	698	632	1 041	2 424	2 719	5 633	720	539	460
Podlaskie	21 617	868	1 549	2 950	3 203	1 970	1 950	1 826	4 431	1 695	1 177	-
Pomorskie	71 648	219	575	1 968	3 052	5 405	8 881	6 406	13 883	14 484	11 242	5 507
Śląskie	22 301	480	686	1 194	977	1 420	2 752	2 332	4 918	3 024	-	4 516
Świętokrzyskie	5 054	33	92	297	217	383	645	467	2 008	397	514	-
Warmińsko-mazurskie	119 142	371	1 092	3 653	6 044	9 494	19 624	13 080	25 213	17 536	9 753	13 425
Wielkopolskie	161 307	369	583	1 877	4 594	10 872	11 536	10 355	22 822	25 520	19 681	53 098
Zachodnio-pomorskie	202 362	784	1 584	5 123	8 384	18 505	36 644	21 668	37 413	28 246	23 936	20 077
RAZEM	1 021 732	8 986	13 700	31 506	41 441	72 508	124 271	91 462	197 313	157 004	108 019	175 522

Źródło: Dane ANR.

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

Tabela 17.

Liczba umów dzierżawy gruntów* z Zasobu na 31.12.2016 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	8 157	3 475	1 277	1 178	652	642	513	187	170	77	24	12
Kujawsko-pomorskie	3 711	1 240	605	700	441	339	188	75	78	33	5	7
Lubelskie	6 573	3 487	1 583	1 104	226	70	44	24	21	10	3	1
Lubuskie	4 556	1 476	725	800	490	421	414	122	78	19	7	4
Łódzkie	267	60	46	60	29	18	15	12	19	5	2	1
Małopolskie	1 018	603	207	112	38	22	11	10	10	1	2	2
Mazowieckie	1 179	398	284	235	84	53	51	31	35	4	4	-
Opolskie	2 471	1 429	396	278	104	86	79	12	48	20	13	6
Podkarpackie	1 635	817	281	227	88	74	75	38	32	2	1	-
Podlaskie	4 380	1 592	1 103	969	440	153	65	25	27	4	2	-
Pomorskie	2 873	539	401	610	428	371	293	94	77	39	17	4
Śląskie	2 263	979	494	391	141	102	84	33	28	8	-	3
Świętokrzyskie	325	65	64	97	31	27	22	6	12	1	-	-
Warmińsko-mazurskie	5 202	766	753	1 104	851	675	650	194	143	46	14	6
Wielkopolskie	3 994	822	408	564	634	774	392	150	129	65	30	26
Zachodniopomorskie	8 681	1 706	1 102	1 558	1 174	1 276	1 217	313	218	74	32	11
RAZEM	57 285	19 454	9 679	9 987	5 851	5 103	4 113	1 326	1 125	408	156	83

Źródło: Dane ANR.

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

W dzierżawie od ANR wg stanu na 31.12.2016 roku pozostawało około 1 mln ha gruntów Zasobu. Najwięcej gruntów w dzierżawie dotyczyło powierzchni z grupy obszarowej 100-299,99 ha (197,3 tys. ha), powyżej 1000 ha (175,5 tys. ha) oraz 300-499,99 ha (157 tys. ha). W grupach obszarowych do 99,99 ha w dzierżawie pozostawało 383,9 tys. ha, a 100 ha i więcej 637,9 tys. ha.

Liczba trwających umów dzierżawy na koniec 2016 roku wynosiła 57,3 tys. i była o ponad 5 tys. większa, niż na koniec 2015 roku. Tym samym w 2016 roku odwróceniu uległa tendencja corocznego spadku liczby umów dzierżawy, notowanego w ostatnich latach. Jest to efekt przedstawienia się Agencji w gospodarowaniu Zasobem w kierunku dzierżawy, w następstwie realizacji aktualnych przepisów ustawowych.

Najwięcej trwających umów dzierżawy Zasobu dotyczyło niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (19,5 tys. umów). Drugą grupę stanowiły nieruchomości o powierzchni 2-4,99 ha

(10 tys.) i 1-1,99 ha (9,7 tys.). Łącznie trwających umów do 9,99 ha było 45 tys. – 79% ogólnej liczby umów. Niewielka była liczba umów dzierżawy nieruchomości wielkoobszarowych, o powierzchni większej niż 100 ha, łącznie było to 1 772 umowy (3%).

Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Czynsze za wydzierżawiane grunty rolne Zasobu ustalane były najczęściej na zasadach rynkowych na przetargach. Czynsz wywoływaczy do przetargów uwzględniał specyfikę nieruchomości i jej części składowe. Czynsz od gruntów rolnych ustalany był przez Agencję w zależności od rodzaju użytków i klas gruntów oraz okręgu podatkowego. W ostatnich latach powiązany był ze średnimi cenami sprzedaży nieruchomości Zasobu w danym powiecie (gminie).

W sierpniu 2016 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi ogłosił w drodze rozporządzenia wysokość czynszów

dzierżawnych za nieruchomości rolne Zasobu. Przy ich ustalaniu kierowano się rodzajem użytków rolnych, klas gleb i okręgów podatkowych. Wielkości podane w rozporządzeniu przyjmowane są wprost do umowy dzierżawy w przypadku, gdy zawierana jest ona bez przetargu lub w wyniku przetargu ograniczonego ofert pisemnych, w którym wysokość czynszu nie jest kryterium wyboru oferty i nie podlega ustaleniu na przetargu. Również przy przedłużaniu umowy dzierżawy, jeżeli dotychczasowy czynsz jest niższy od wynikającego z rozporządzenia, przyjmuje się ten ostatni. Jeżeli nieruchomości wydzierżawiane są w trybie przetargów ustnych (licytacji), stawki czynszu określone w rozporządzeniu stanowią czynsz wywoływaczy i ulegają podwyższeniu w trakcie licytacji.

W umowach dzierżawy, czynsz określony w reguły w mierniku naturalnym, którym 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 dzier-

żawcę obliczana jest według ogłaszanej przez GUS przeciętnej ceny pszenicy z półrocza poprzedzającego termin płatności. Wahania tej średniej w sposób istotny wpływają na faktyczne płatności za dzierżawę. Przepisy umożliwiają również określanie czynszu w mierniku pieniężnym, jednak ma to miejsce dość rzadko, przy czym o wyborze decyduje kontrahent.

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

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 2016 roku cena dzierżawy wynosiła 12,6 dt/ha, czyli o około 10% więcej, niż w roku poprzedzającym (11,5 dt/ha).

Ograniczona ilość gruntów wydzierżawianych w ostatnich latach przez ANR przyczyniła się do niewielkich zmian w poziomie średniego czynszu za grunty z trwających umów dzierżawy. W 2016 przeciętny czynsz dzierżawny za wszystkie grunty rolne będące w dzierżawie wyniósł 4,5 dt pszenicy, co oznacza nieznaczny wzrost w porównaniu do 2015 roku (4,2 dt).

Najwyższe czynsze dzierżawne w nowo zawieranych umowach uzyskiwane były w 2016 roku przez Agencję w województwach: kujawsko-pomorskim, wielkopolskim, opolskim

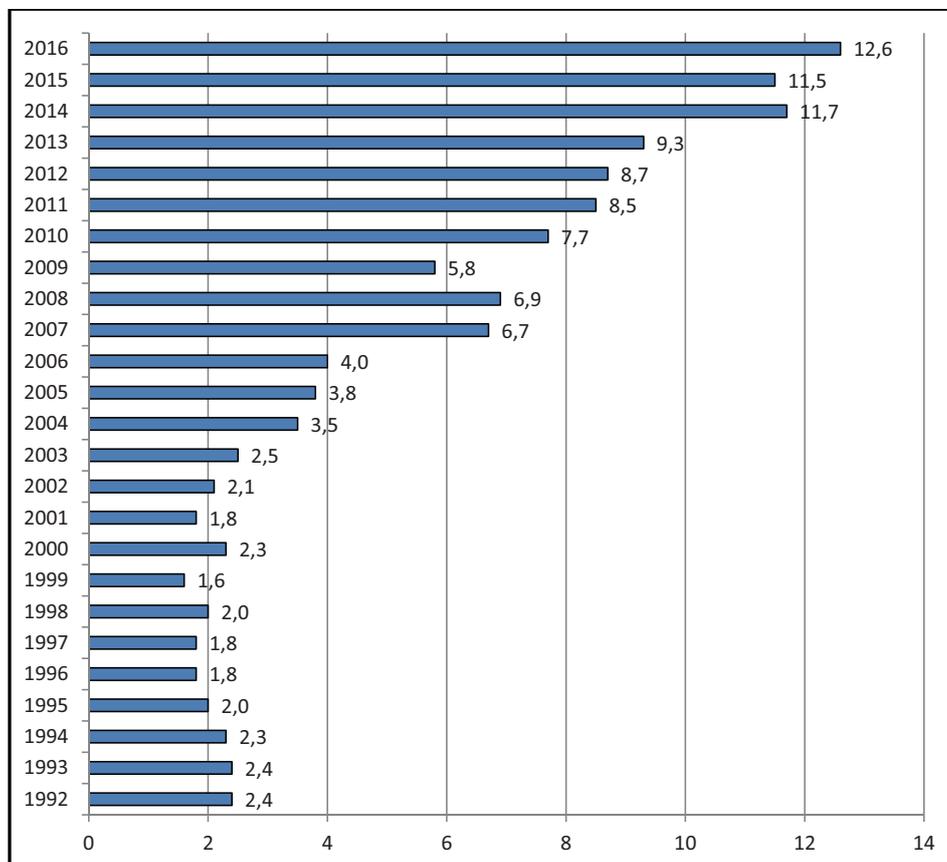
i mazowieckim, natomiast najniższe w województwach: podlaskim, lubuskim, świętokrzyskim, lubelskim i zachodniopomorskim.

W poszczególnych kwartałach 2016 roku poziom przeciętnego czynszu za 1 ha gruntu rolnego ulegał znacznym wahaniom. W I i III kwartale był znacznie wyższy (odpowiednio: 16,7 i 15,1 dt) niż w II i IV (11,7 dt).

W umowie dzierżawy zawieranej z ANR czynsz ustalany jest jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy (tylko w rzadkich przypadkach jest on ustalany wyłączenie kwotowo). Należność w przypadku pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności czynszu, podawanej przez GUS. Czynsz płatny jest najczęściej w dwóch ratach: do 28 lutego i do 30 września.

Diagram 14.

Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2016 w dt pszenicy



Źródło: Dane ANR

Tabela 18.

**Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2016 roku
w dt pszenicy/ha***

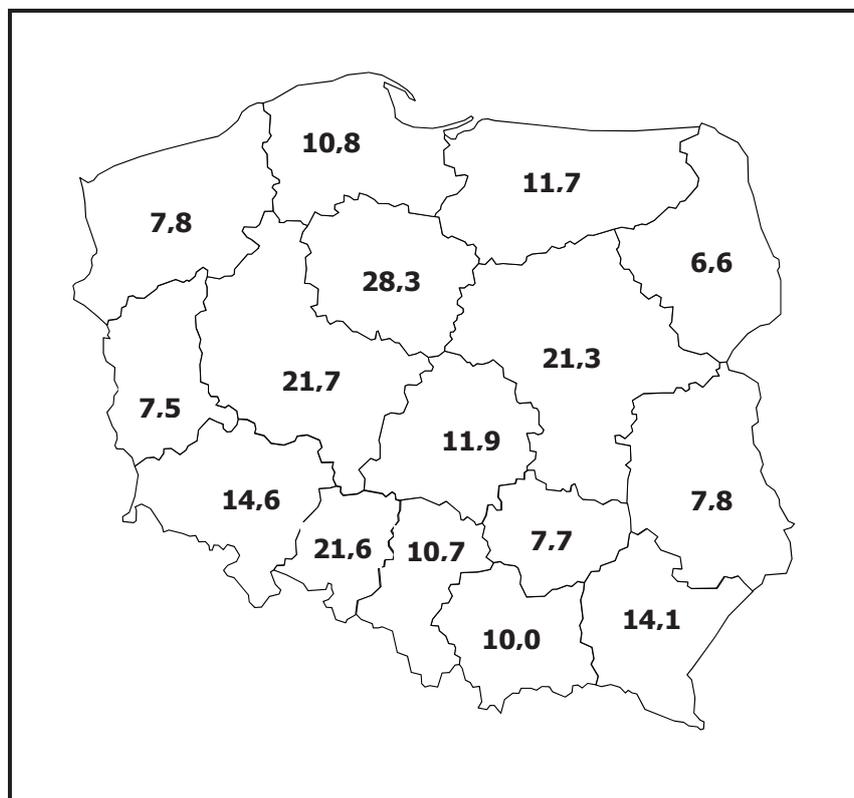
Wyszczególnienie	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Średnio w roku
Dolnośląskie	15,3	14,9	16,3	9,3	14,6
Kujawsko-pomorskie	27,4	34,8	7,8	18,3	28,3
Lubelskie	7,1	8,4	9,4	7,1	7,8
Lubuskie	6,9	7,5	11,1	3,4	7,5
Łódzkie	8,9	4,4	8,7	15,5	11,9
Małopolskie	8,6	12,1	8,8	3,4	10,0
Mazowieckie	12,4	27,0	7,5	16,0	21,3
Opolskie	17,3	24,6	4,8	14,3	21,6
Podkarpackie	7,5	16,7	19,0	10,0	14,1
Podlaskie	8,6	6,7	3,3	4,6	6,6
Pomorskie	13,1	10,8	9,5	11,0	10,8
Śląskie	10,4	11,1	7,6	6,5	10,7
Świętokrzyskie	6,7	9,7	2,4	5,4	7,7
Warmińsko-mazurskie	15,2	11,4	4,9	10,4	11,7
Wielkopolskie	26,3	19,2	21,1	25,0	21,7
Zachodniopomorskie	18,7	7,6	9,5	8,2	7,8
RAZEM	16,7	11,7	15,1	11,7	12,6

Źródło: Dane ANR.

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

Mapka 10.

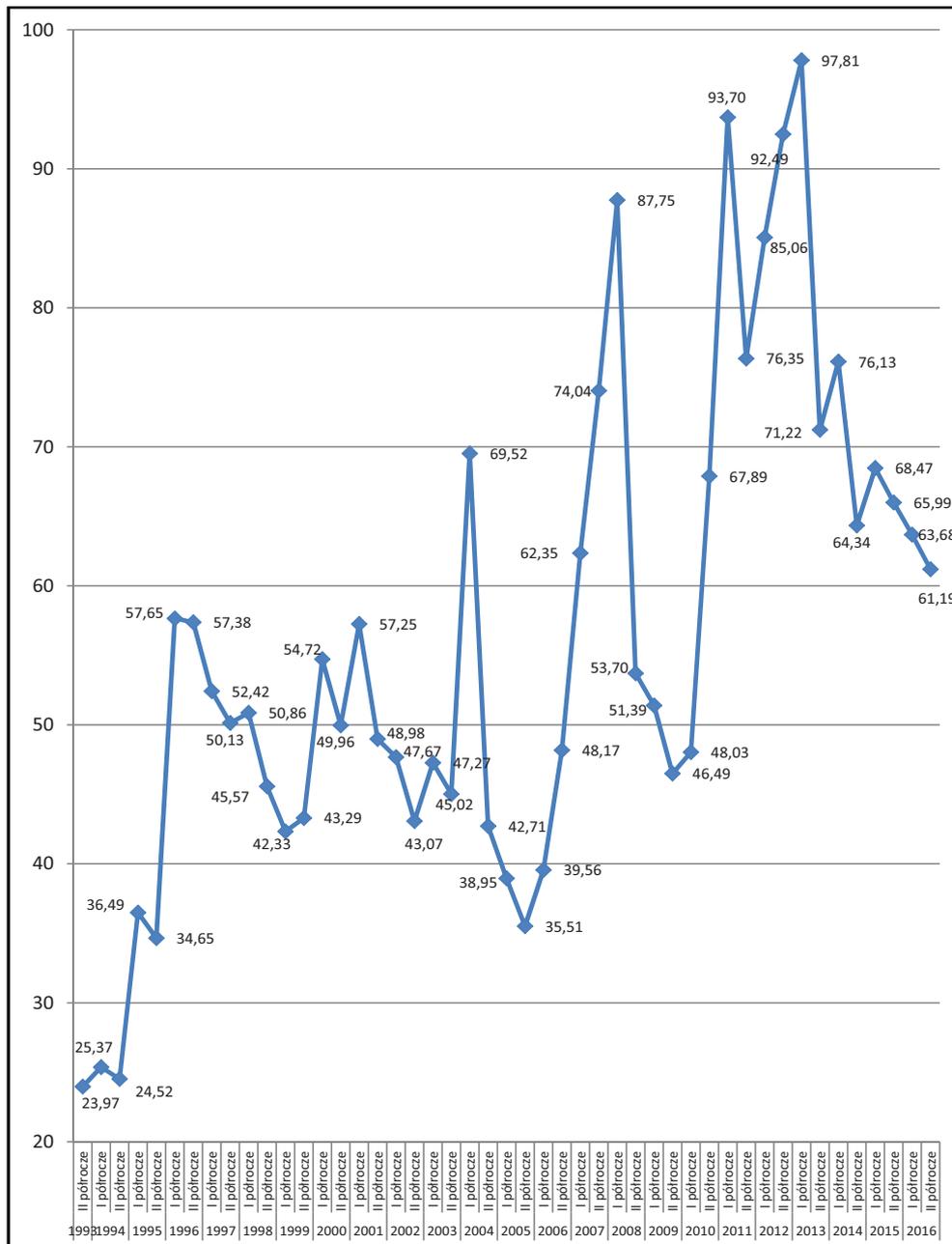
**Średni czynsz dzierżawny za 1 ha w nowozawieranych umowach dzierżawy
w dt pszenicy w 2016 roku**



Źródło: Dane ANR

Diagram 15.

Średnia cena 1 dt pszenicy w półroczach w zł



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 19.

Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wdzierżawione w 2016 według powierzchni* w dt pszenicy za 1 ha

Kwartał	Średnia cena	W tym według powierzchni sprzedaży				300,00 i więcej
		do 1,00	1,01-9,99	10,00-99,99	100,00-299,99	
I	16,7	11,5	12,3	18,1	25,6	-
II	11,7	8,4	8,9	12,5	21,4	-
III	15,1	8,7	12,5	16,5	10,6	-
IV	11,7	9,1	9,2	14,3	8,9	-
Średnio	12,6	9,3	9,7	13,6	17,2	-

Źródło: Dane ANR.

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

W 2016 roku cena pszenicy ogłoszona przez GUS wyniosła 63,68 zł/dt za I półrocze i 61,19 zł/dt za II półrocze. W 2015 roku analogiczne wartości wynosiły 65,95 zł w I półroczu i 64,46 zł w II półroczu.

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

żywiec rzeźny wołowy i wieprzowy, drób oraz mleko krowie).

Należy podkreślić, iż zdecydowana większość kontrahentów ANR w umowach dzierżawy ma ustaloną płatność w dt pszenicy, tak więc wahania jej ceny, jak pokazują wieloletnie obserwacje (diagram 15), mogą powodować dla niektórych z nich okresowe zagrożenia w płynności finansowej. Charakterystyczne jest, że po osiągnięciu maksymalnych wartości w okresie kolejnych 2-2,5 lat następuje

mocny spadek średniej ceny i rozkład taki powtarzał się w okresie od 1993 roku kilkukrotnie.

Analizując średnie czynsze za grunty rolne wydierżawione od ANR w 2016 roku w poszczególnych grupach obszarowych można stwierdzić, iż najwyższe czynsze w ujęciu rocznym, osiągnięto w grupie 100-299,99 ha (17,2 dt/ha) i 10-99,99 ha (13,6 dt/ha). Najniższy czynsz zaoferowano w odniesieniu do niewielkich obszarowo nieruchomości do 1 ha (9,3 dt/ha).

VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM

Podstawy prawne

Z dniem 30 kwietnia 2016 roku upłynął 12-letni okres przejściowy liczony od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, w którym obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Konfederacji Szwajcarskiej byli zobowiązani do uzyskiwania zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych. Wymóg ten nie dotyczył osób, które prowadziły przez okres 3 lub 7 lat (w zależności od województwa, w którym położona jest nieruchomość) działalność rolniczą, legalnie zamieszkując na terenie Polski i użytkując ziemię na podstawie umowy dzierżawy z datą pewną.

Po zakończeniu okresu przejściowego osoby z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej obowiązywać zaczęły te same prawa przy nabywaniu nieruchomości gruntowych, co obywateli Polski. Określała je ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, wraz z nowelizacją która weszła w życie 30 kwietnia 2016 roku. Od tego czasu zgodnie z nowymi przepisami przy transakcjach zakupu nieruchomości rolnych w większości przypadków wymagana jest zgoda o charakterze administracyjnym. W 2016 roku uprawnienia do wydawania takich zgód przysługiwały Prezesowi Agencji Nieruchomości Rolnych. Z kolei w odniesieniu do cudzoziemców nie należących do EOG i Konfederacji Szwajcarskiej w dalszym ciągu obowiązywały

przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 roku. Oznacza to, że musieli oni uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeśli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej. W przypadku nieruchomości rolnych, prawo do sprzeciwu przysługuje również Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Zezwolenia wydane cudzoziemcom na nabycie ziemi rolniczej

W 2016 roku cudzoziemcy uzyskali 251 zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 79,81 ha [25]. Ponadto wydano 1 zezwolenie na nabycie nieruchomości o powierzchni 0,09 ha na rzecz Islamskiej Republiki Iranu z przeznaczeniem gruntu na placówkę dyplomatyczną.

W obrębie tych zezwoleń 51 dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych (w dalszej części opracowania określanych jako rolne) o łącznej powierzchni 64,78 ha, w tym 12 zezwoleń dotyczyło nieruchomości stricte leśnych o łącznej powierzchni 8,16 ha.

Spośród 51 zezwoleń dotyczących nieruchomości rolnych, 33 (dotyczących powierzchni 17,08 ha) zostało udzielone osobom fizycznym, natomiast osobom prawnym – 18 obejmujących 47,70 ha

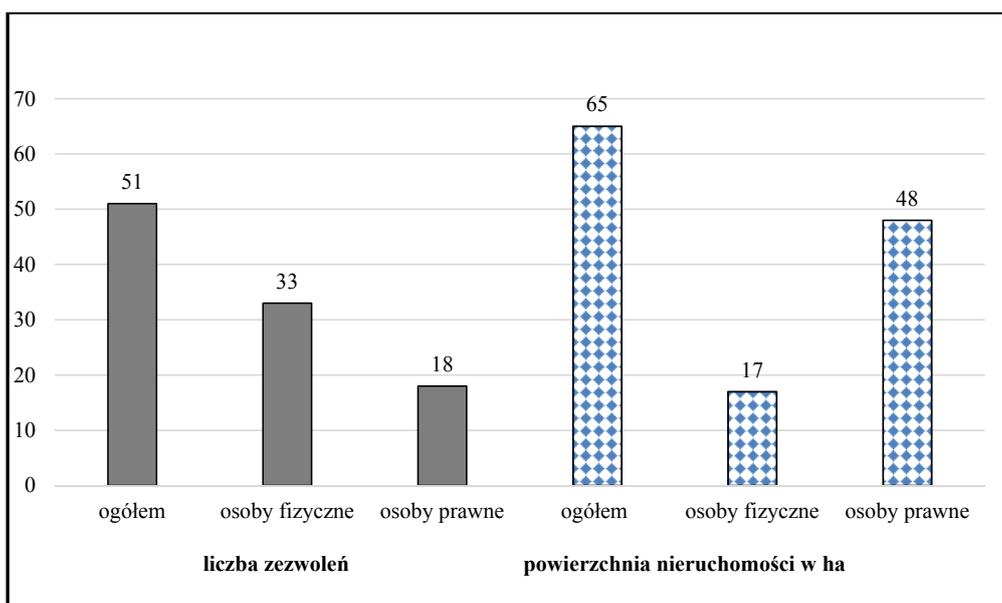
(73% powierzchni związanej z ogółem zezwoleń). Oznacza to, że nadal utrzymywała się, charakterystyczna w ostatnich latach, znaczna dysproporcja pomiędzy wielkością arealu na jaki zezwolenia uzyskiwały osoby prawne, a obszarem na którego zgodę na zakup otrzymały osoby fizyczne. Dla porównania w 2015 roku areal ziemi rolniczej przewidziany do nabycia przez osoby prawne stanowił 95% całej powierzchni na jaką udzielono zezwoleń ogółem, a w 2014 roku 86%.

W ramach 33 zezwoleń udzielonych na nabycie nieruchomości rolnych osobom fizycznym, 4 (obejmujące powierzchnię 1,48 ha) udzielono cudzoziemcom, którzy byli obywatelami państw członkowskich EOG. Z kolei spośród 18 zezwoleń (na 47,7 ha) jakie uzyskały osoby prawne, przedsiębiorcy z państw EOG uzyskali 14 zezwoleń (na 44,4 ha).

W 2016 roku największe obszarowo nieruchomości rolne, na których nabycie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia były położone na terenie następujących województw: dolnośląskiego (17 ha), mazowieckiego (14 ha) i kujawsko-pomorskiego (13 ha). Dla porównania, w 2015 roku największe powierzchnie gruntów ze zgodą na ich zakup przez cudzoziemców były rozmieszczone na terenie województw: mazowieckiego (107 ha), zachodniopomorskiego (53 ha) i warmińsko-mazurskiego (52 ha).

Diagram 16.

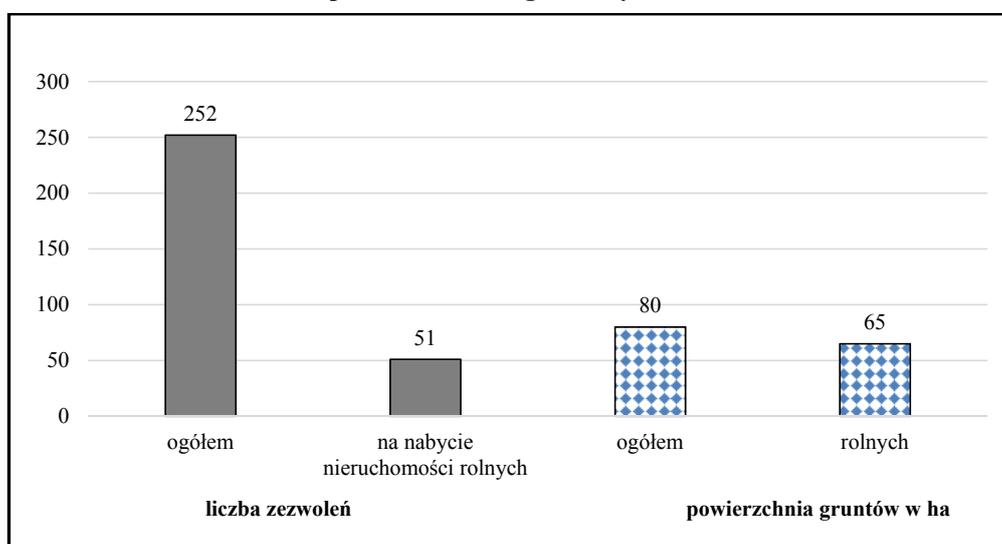
Zezwolenia udzielone w 2016 roku na zakup nieruchomości rolnych i leśnych i ich powierzchnia w podziale na osoby fizyczne i prawne



Źródło: Dane MSWiA.

Diagram 17.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych udzielone w 2016 roku



Źródło: Dane MSWiA.

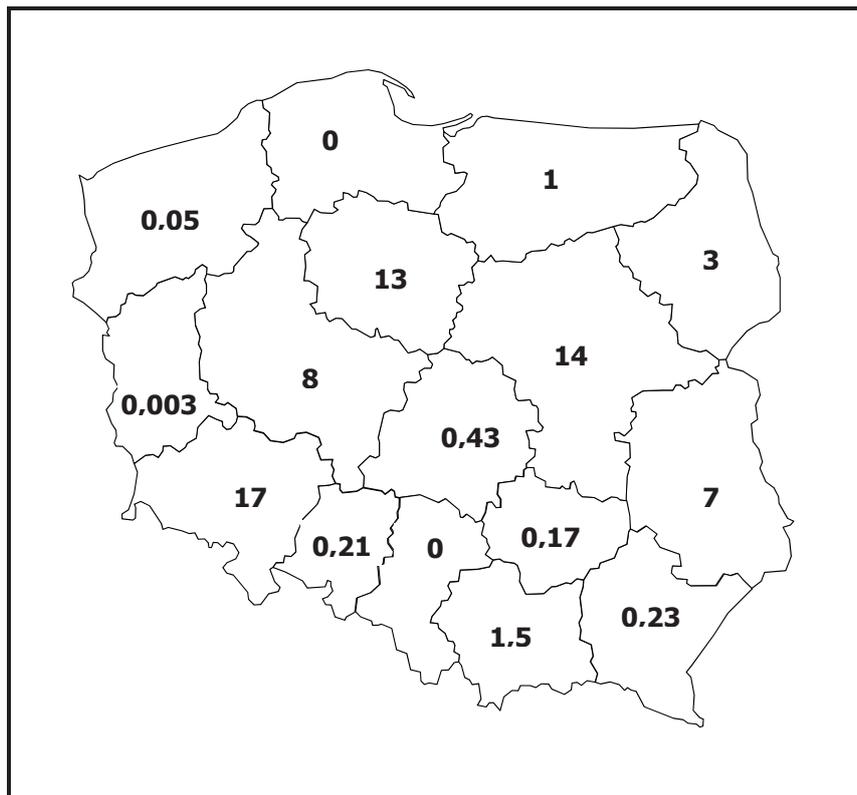
Ze względu na obywatelstwo lub kraj pochodzenia kapitału najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych uzyskały osoby fizyczne pochodzące z Ukrainy (15 zezwoleń na 12 ha). Spośród osób fizycznych i prawnych wywodzących się z państw EOG przodowała Austria (4 zezwolenia na 6,7 ha), Holandia (4 zezwole-

nia na 17 ha) i Niemcy (3 zezwolenia na 1,6 ha). Podmiot z kapitałem duńskim uzyskał 1 zezwolenie, ale w porównaniu do innych dotyczyło ono dość dużej powierzchni – 16,3 ha. Sytuacja w tym zakresie uległa więc istotnym zmianom w porównaniu do 2015 roku, kiedy to przodowały podmioty wywodzące się

z Niemiec (26 zezwoleń na 59 ha), Ukrainy (25 zezwoleń na 10 ha), Holandii (16 zezwoleń na 87 ha) i Luksemburga (12 zezwoleń na 51 ha). Trzeba jednak brać pod uwagę to, że niewielka liczba zezwoleń udzielonych obywatelom i przedsiębiorcom z państw EOG wynika z braku konieczności ich uzyskiwania od 1 maja 2016 roku.

Mapka 11.

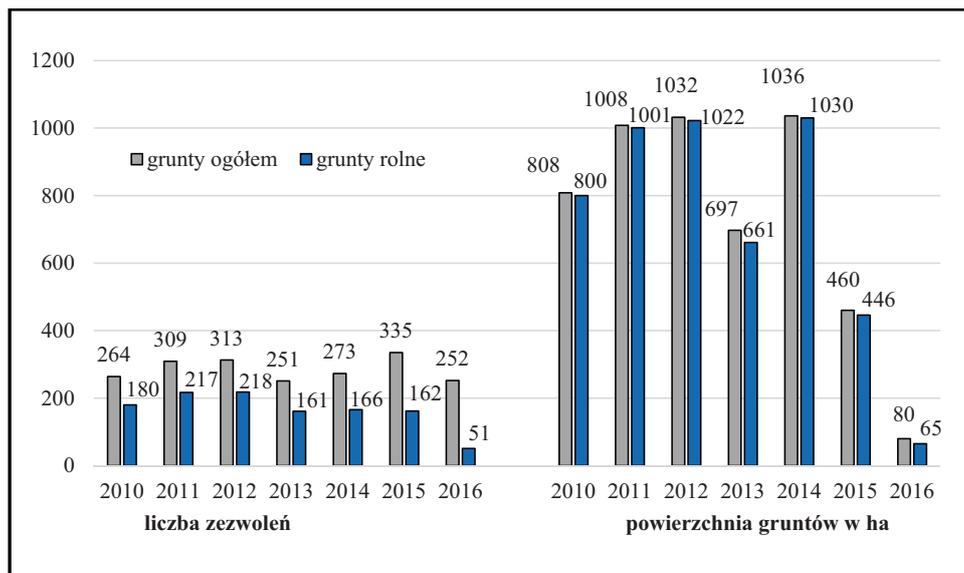
Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2016 roku (w ha)



Źródło: Dane MSWiA.

Diagram 18.

Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2010-2016



Źródło: Dane MSWiA.

W 2016 roku liczba wydanych zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców była znacznie mniejsza, niż w 2015 roku (51 w 2016 roku, 162 w 2015 roku). Znacznie mniejsza była także powierzchnia związana z zezwoleniami (65 ha w 2016 roku, 446 ha w 2015 roku). Wynika to z uwolnienia rynku dla nabywców z państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej. Średnio na jedno zezwolenie w 2016 roku przypadało 1,3 ha, podczas gdy w 2015 roku było to 2,8 ha.

W 2016 roku udział spraw dotyczących ziemi rolniczej w ogólnej liczbie zezwoleń na nabycie nieruchomości wynosił 20% i był znacznie mniejszy, niż w 2015 roku (48%). Udział powierzchni dotyczącej zezwoleń na nabycie ziemi rolniczej w powierzchni ogółem zezwoleń kształtował się w 2016 roku na poziomie 81% i również był niższy niż w 2015 roku, kiedy analogiczny odsetek wynosił 97%.

Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne

Cudzoziemcy mogą stać się właścicielami ziemi rolniczej w Polsce lub nabyć prawo do jej użytkowania wie-

czystego 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 2016 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał 7 zezwoleń na nabycie udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych o powierzchni 36,47 ha. Osoby fizyczne otrzymały 2 zezwolenia dotyczące 0,62 ha, a osoby prawne 5 zezwoleń dotyczących 36 ha. Żadne z tych zezwoleń nie dotyczyło nieruchomości rolnych. Dla porównania, w 2015 roku wydano 1 zezwolenie dotyczące nieruchomości o powierzchni 6,49 ha, w tym 4,64 ha stanowiły grunty rolne i leśne.

Niewielkie powierzchnie objęte omawianymi zezwoleniami wynikają z faktu, że od 2004 roku obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich EOG mogą nabywać udziały i akcje w spółkach posiadających nieruchomości, w tym także rolne, bez zezwolenia.

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

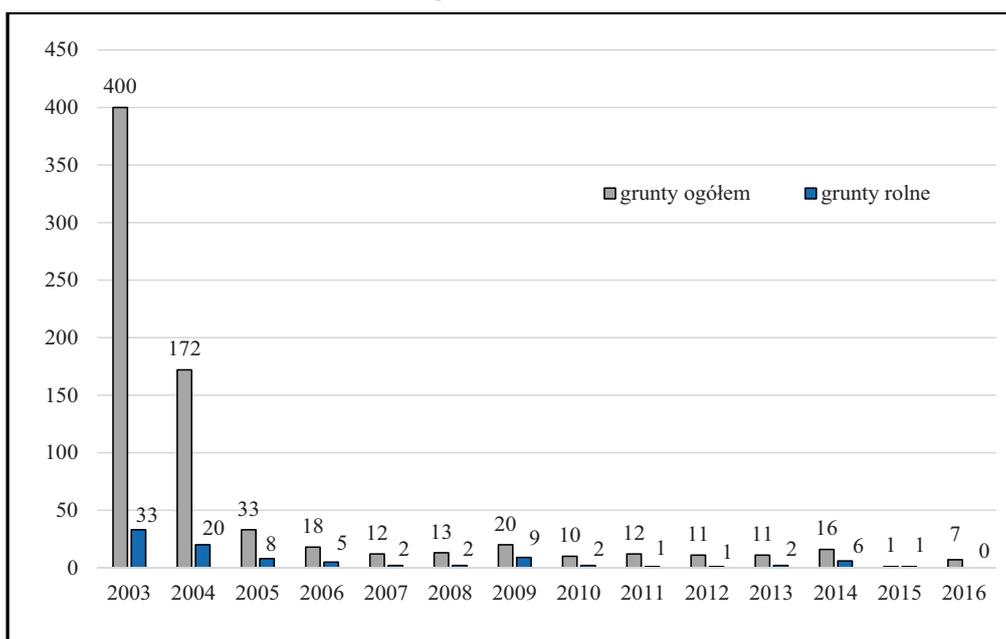
Zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji jest zobowiązany do prowadzenia rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców zarówno bez zezwolenia, tj. gdy zezwolenie nie jest wymagane, jak i na podstawie uzyskanego zezwolenia.

Z danych zgromadzonych w wyżej wymienionych rejestrach wynika, iż w 2016 roku cudzoziemcy nabyli na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez konieczności ubiegania się o zezwolenie 5 191 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3 185 ha. Wielkości te były podobne do zanotowanych w 2015 roku (4 923 nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 3 877 ha).

Na podstawie wymaganego zezwolenia cudzoziemcy nabyli 309 nieruchomości o łącznej powierzchni 102 ha, zarejestrowano również 1 transakcję nabycia prawa własności nieruchomości

Diagram 19.

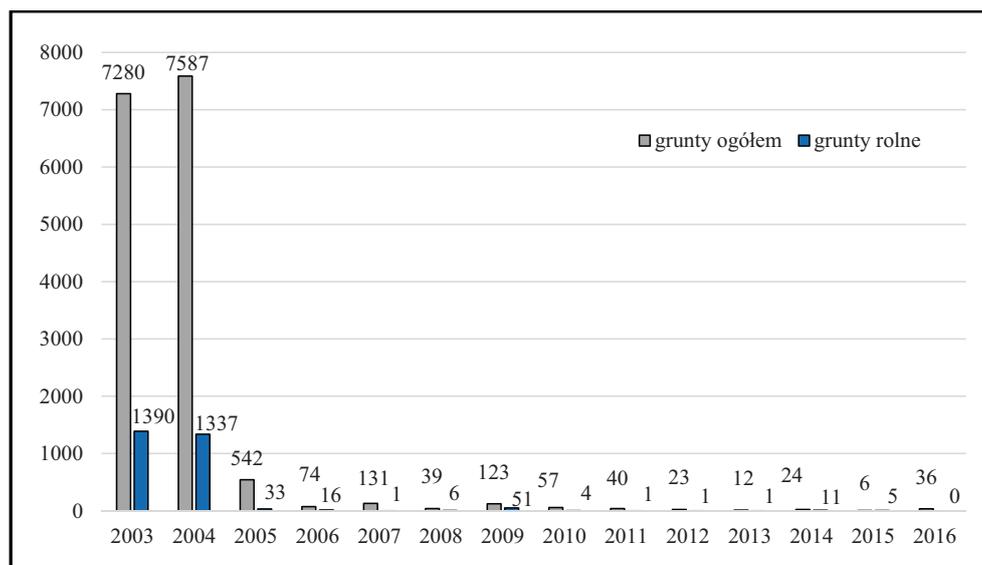
Zezwolenia dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe w latach 2003-2016



Źródło: Dane MSWiA.

Diagram 20.

Powierzchnia gruntów objętych zezwoleniami dla cudzoziemców nabywających akcje i udziały w spółkach w latach 2003-2016



Źródło: Dane MSWiA.

o powierzchni 0,09 ha przez Islamską Republikę Iranu. Bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy nabyli 4 882 nieruchomości o łącznej powierzchni 3 083 ha.

Najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (473 ha), śląskiego (360 ha), dolnośląskiego (346 ha), wielkopolskiego (335 ha) i zachodniopomorskiego (278 ha).

Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyli obywatele Niemiec (389 ha), Wielkiej Brytanii (42 ha), Austrii (36 ha), Holandii (30 ha) i Ukrainy (27 ha). W przypadku osób prawnych najwięcej nieruchomości gruntowych nabyły podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (596 ha), niemieckiego (493 ha), cypryjskiego (330 ha), luksemburskiego (255 ha) i francuskiego (139 ha).

Spośród 5 191 nieruchomości gruntowych nabytych w 2016 roku przez cudzoziemców, 743 o powierzchni 576 ha miało charakter rolny (18% powierzchni nieruchomości gruntowych, których dotyczyły wpisy). Skala nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców w 2016 roku

była większa, niż w roku 2015 (351 nieruchomości o powierzchni 412 ha).

Na podstawie zezwoleń, cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 73 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 90 ha (w 2015 roku 167 nieruchomości o powierzchni 346 ha). Osoby prawne nabyły 37 nieruchomości rolnych o powierzchni 73 ha, natomiast osoby fizyczne 36 nieruchomości o powierzchni 17 ha.

Bez obowiązku ubiegania się o zezwolenie cudzoziemcy nabyli w 2016 roku prawo własności lub użytkowania wieczystego 670 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 486 ha (w 2015 roku 184 nieruchomości o powierzchni 66 ha). Transakcje te dotyczyły głównie nabycia przez osoby fizyczne na podstawie darowizny od osób z najbliższej rodziny. Zdecydowany wzrost skali nabywania ziemi rolnej bez zezwoleń wynika z upływu okresu przejściowego dla podmiotów z EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Najwięcej nieruchomości rolnych cudzoziemcy nabyli na terenie województw: mazowieckiego (87 ha), lubuskiego (76 ha), warmińsko-mazurskiego (73 ha), opolskiego (51 ha) i wielkopolskiego (45 ha).

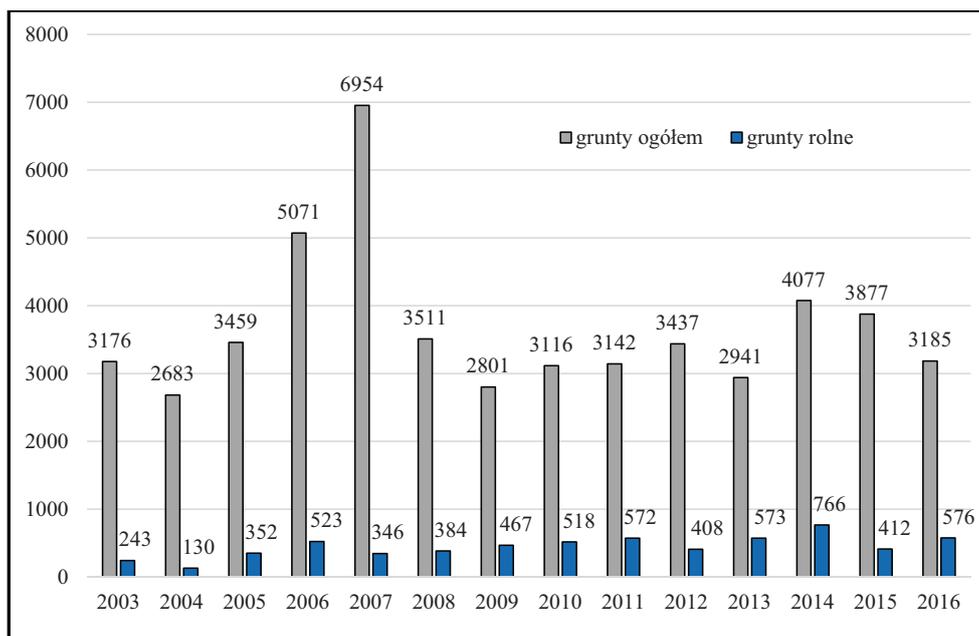
Wśród osób fizycznych najwięcej nieruchomości rolnych nabyli obywatele Niemiec (283 ha), Austrii (24 ha), Wielkiej Brytanii (20 ha), Ukrainy (18ha) i Holandii (16 ha). natomiast spośród osób prawnych podmioty z przewagą kapitału holenderskiego (39 ha), cypryjskiego (31 ha), niemieckiego (25 ha) i austriackiego (15 ha).

Odsetek transakcji dotyczących ziemi rolnej zawartych po uzyskaniu stosownego zezwolenia w ogólnej liczbie umów dotyczących ziemi rolnej wpisanych do rejestrów, wyniósł w 2016 roku 10% (dla porównania w 2015 roku było to 48%). Jeśli chodzi o powierzchnię nieruchomości rolnych nabytych przez cudzoziemców, to w 2016 roku 16% areal dotyczyło umów zawartych po uzyskaniu zezwolenia. W 2015 roku udział ten wynosił 84%. Istotne zmiany z tym zakresie spowodowane były zakończeniem omawianego wcześniej okresu przejściowego.

W 2016 roku zarejestrowano 41 transakcji dotyczących nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych. Obejmowały one powierzchnię 1 177 ha, czyli 10-krotnie mniejszą, niż w 2015 roku (10 719 ha – 129 transakcji).

Diagram 21.

Obszar ziemi rolniczej w powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanych cudzoziemcom w latach 2003-2016



Źródło: Dane MSWiA.

W transakcjach dotyczących nabywania lub obejmowania akcji bądź udziałów w spółkach handlowych uczestniczyły głównie podmioty reprezentujące kapitał holenderski (26 wpisów), duński (3), niemiecki (3) i luksemburski (3). Wśród osób fizycznych akcje i udziały nabywali głównie obywatele Niemiec (3).

W 2016 roku transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców akcji i udziałów

w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi dotyczyły nieruchomości rolnych o powierzchni 979 ha (w 2015 roku było to 9 730 ha). Były one realizowane głównie przez podmioty (osoby fizyczne i prawne) reprezentujące kapitał niemiecki (414 ha), belgijski (390 ha) i duński (171 ha).

Łącznie w latach 1996-2016 zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub

udziałów w spółkach handlowych, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości dotyczyły powierzchni 56,4 tys. ha.

Ogółem na podstawie danych zgromadzonych przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji można szacować, że w różnym trybie do końca 2016 roku cudzoziemcy nabyli grunty stanowiące około 0,20% powierzchni kraju.

VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W WYBRANYCH PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

Przy ocenie obrotu gruntami rolnymi w Polsce interesujące są informacje dotyczące funkcjonowania rynków ziemi rolniczej w innych krajach Unii Europejskiej (UE). W analizie z tego zakresu uwzględniono dostępne dane z 2016 roku, przy czym w odniesieniu do wybranych państw dotyczyły one również lat wcześniejszych oraz tendencji odnotowanych już w 2017 roku. Wykorzystane w tej części pracy materiały źródłowe pochodziły z upublicznionych informacji państwowych urzędów statystycznych, ministerstw rolnictwa, ośrodków naukowo-badawczych, instytucji i organizacji rolnych oraz agencji pośrednictwa w obrocie gruntami rolnymi w poszczególnych krajach.

Wszystkie wartości cen gruntów oraz wysokości czynszów dzierżawnych, a także niektórych innych wartości dotyczących obrotu gruntami rolnymi podano w euro. W przypadku stosowania przez niektóre z państw UE walut narodowych innych niż euro dokonano ich przeliczeń na euro przy przyjęciu średnioważonych kursów walut obcych notowanych przez Narodowy Bank Polski.

Holandia

W 2016 roku średnia cena holenderskich gruntów rolnych wyniosła 57,9 tys. euro/ha, gruntów ornyc 65,7 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 52,8 tys. euro/ha, tj. odpowiednio o: 4,3%,

8% i 4% więcej niż w roku 2015 [27]. Z dotychczas upublicznionych danych rejestru katastralnego wynika jednak, że w pierwszym półroczu 2017 roku średnia cena holenderskiego gruntu rolnego uległa nieznacznemu spadkowi do 57,8 tys. euro/ha. Od czasu światowego kryzysu ekonomicznego w 2007 roku ceny gruntów rolnych w Holandii osiągają najwyższe wartości wśród wszystkich państw UE Europy kontynentalnej.

Blisko 60% ogólnego areалу holenderskich gruntów rolnych zajmują naturalne lub założone na gruntach ornyc użytki zielone. Gospodarstwa wyspecjalizowane w chowie bydła oraz polowych uprawach rolniczych nazywane

Tabela 20.

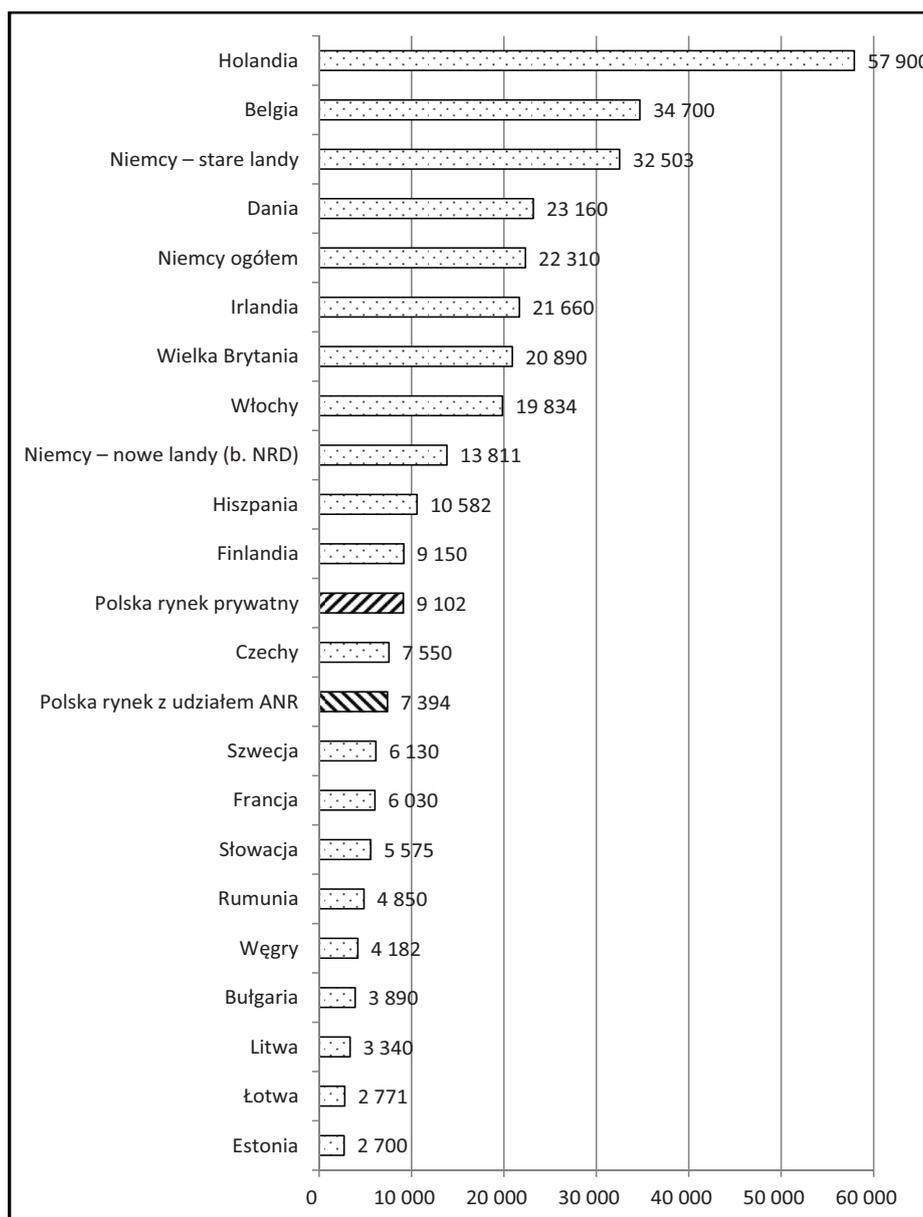
Średnie ceny gruntów rolnych w wybranych państwach europejskich w latach 2011-2016 w euro/ha

Kraj	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Belgia	29 400	28 300	28 300	30 000	33 300	34 700
Bułgaria	2 096	2 812	3 037	3 500	3 743	3 890
Czechy	3 500	3 630	4 600	5 070	5 960	7 550
Dania	23 350	21 880	22 240	23 172	23 417	23 160
Estonia	1 600	1 390	1 934	2 409	2 432	2 700
Finlandia	7 640	7 500	8 100	8 500	8 250	9 150
Francja	5 430	5 420	5 750	5 910	6 010	6 030
Hiszpania	10 003	9 705	9 663	10 003	10 451	10 582
Holandia	48 328	49 000	52 100	53 200	55 500	57 900
Irlandia	24 850	26 138	25 926	25 990	25 520	21 660
Litwa	1 480	1 650	2 390	2 150	3 025	3 340
Łotwa	1 650	1 100	1 998	2 323	2 500	2 771
Niemcy ogółem	13 493	14 424	16 381	18 099	19 578	22 310
Niemcy – stare landy	20 503	22 267	25 189	28 427	29 911	32 503
Niemcy – nowe landy (b. NRD)	8 838	9 593	10 510	12 264	14 197	13 811
Rumunia	2 500	2 500	3 100	4 000	4 500	4 850
Słowacja	1 300	3 700	3 700	3 700	4 500	5 575
Szwecja	5 590	5 370	5 370	5 530	5 945	6 130
Węgry	2 250	2 320	2 550	2 754	3 300	4 182
Włochy	19 400	19 380	19 300	20 000	19 854	19 834
Wielka Brytania	17 204	18 440	19 057	21 560	21 260	20 890
Polska rynek prywatny	4 855	6 080	6 275	7 722	9 221	9 102
Polska rynek z udziałem ANR	4 166	4 609	5 197	6 115	7 062	7 394

Źródło: Opracowanie własne 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 państwach europejskich w 2016 roku w euro/ha



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 20.

w Holandii gospodarstwami rolnictwa powierzchniowego użytkują odpowiednio: 67% i 27% ogólnego areалу gruntów rolnych kraju. Ekonomiczne warunki funkcjonowania holenderskiego rolnictwa, w tym zwłaszcza jego otwarcie na światową konkurencję doprowadziły do wzrostu popytu na grunty, a tym samym wysokiego poziomu cen gruntów rolnych. Również z uwagi na niewielkie terytorium kraju oraz dużą ekspansję obszarów zurbanizowanych pozyskanie gruntów w Holandii stało się przedmiotem ostrej walki konkurencyjnej między sektorem

rolnym, a sektorami budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i infrastruktury oraz ochrony środowiska i rekreacji.

Irlandia

Według ocen jednej z wiodących agencji handlu irlandzkimi nieruchomościami Knight Frank średnia cena gruntu rolnego w Irlandii w 2016 roku wyniosła 21,7 tys. euro/ha [2]. Do sprzedaży zaoferowano 30 tys. ha gruntów rolnych, z czego sprzedano blisko 14 tys. ha. Relatywnie niewielki wolumen

realizacji transakcji sprzedaży gruntów był rezultatem odstępowania od zawierania umów sprzedaży przez właścicieli gruntów z uwagi na, ich zdaniem, niskie ceny podawane w ofertach nabycia gruntów. Rok 2016 był rokiem trudnym dla irlandzkiego rolnictwa, gdyż z wyjątkiem gospodarstw owczarskich, w większości gospodarstw o innych kierunkach produkcji odnotowano zmniejszenia dochodów. Ich głównym powodem był spadek – w porównaniu do cen w 2015 roku – cen mleka o 9%, żywca wołowego o 7% oraz cen zbóż o 5%. Niepewność

rolników budziły również możliwe następstwa Brexitu, gdyż 56% eksportu irlandzkiego mięsa i 30% produktów mleczarskich jest eksportowane do Wielkiej Brytanii. W tej sytuacji ewentualne pogorszenie stanu brytyjskiej gospodarki w tym zwłaszcza deprecjacja brytyjskiego funta wobec euro zmniejszy może konkurencyjność irlandzkiego eksportu, a tym samym przyczynić się obniżenia popytu na grunty rolne.

Wielka Brytania

Mimo spekulacji na temat spodziewanych konsekwencji gospodarczych po opuszczeniu UE przez Wielką Brytanię na przetargach publicznych w 2016 roku sprzedano 73 tys. ha gruntów rolnych (o 2,8% więcej niż w 2015 roku). Ich średnia cena według brytyjskich agencji handlu nieruchomościami spadła, w porównaniu do 2015 roku o nieco ponad 3% i wyniosła 20,9 tys. euro/ha [3]. Najwyższe ceny płacono za duże posiadłości, o powierzchni powyżej 400 ha.

W odniesieniu do kontrahentów na rynku nieruchomości rolnych zaobserwowano w 2016 roku następujące tendencje:

- spadł udział rolników sprzedających grunty. Za przyczynę tego stanu uznano wzrost nastrojów niepewności z powodu Brexitu oraz krótkoterminową perspektywę wzrostu subsydiów dla rolnictwa wynikającą z osłabienia brytyjskiego funta,
- wzrost odsetek nowych nabywców niebędących aktywnymi zawodowo rolnikami, którzy po raz pierwszy dokonali zakupu gruntów,
- niskie oprocentowanie kredytów, co spowodowało że 30% nabywców skorzystało z pożyczek na zakup gruntów rolnych. W 2015 roku analogiczny odsetek wynosił 23%.

Mimo że w 2016 roku średnia cena gruntów rolnych liczona dla całej Wielkiej Brytanii nie uległa istotnej zmianie, w porównaniu do ceny w 2015 roku to 9% spadek cen gruntów rolnych odnotowano w Anglii i Walii. Według ekspertów przyczyn tej sytuacji należy upatrywać

w spodziewanych konsekwencjach Brexitu. Funkcjonując w strukturach UE Wielka Brytania eksportowała na wspólny rynek 60% swoich produktów rolno-spożywczych i jednocześnie importowała 70% takich produktów. Wartość wsparcia brytyjskiego rolnictwa otrzymywanego w ramach budżetu Wspólnej Polityki Rolnej UE wynosiła około 3 mld euro rocznie stanowiąc około 60% dochodu netto średniego brytyjskiego gospodarstwa rolnego. Nie jest pewne czy rząd przeznaczy podobną kwotę wsparcia dla rolnictwa z budżetu krajowego zwłaszcza, że obecny wkład rolnictwa do PKB kraju wynosi tylko 1%. W całym łańcuchu produkcji przetwórstwa i handlu żywnością pracuje 13% ogółu zatrudnionych i problem braku pracowników jest jedną z bolączek brytyjskiego rolnictwa. Żeby go rozwiązać należałoby płacić brytyjskim pracownikom tak, aby nie unikali pracy w rolnictwie, co również wiązać się będzie z dodatkowymi kosztami ponoszonymi przez właścicieli i dzierżawców gruntów. Wielu brytyjskich rolników traktuje jednak wyjście Wielkiej Brytanii z UE w kategorii wyzwania, a nie zagrożenia. Prognozuje się ponadto, że na sytuację na brytyjskim rynku gruntów rolnych oddziaływać będą również niskie stopy procentowe kredytów, niska podaż gruntów rolnych i kreujące popyt na grunty inwestycje infrastrukturalne (jak np. budowa szybkiej trasy kolejowej HS2). Łączny wpływ tych wszystkich czynników może jednak wykazać duże zróżnicowania w zależności od regionu kraju.

Niemcy

W 2016 roku średnia rynkowa cena gruntu rolnego w Niemczech wyniosła 22,3 tys. euro/ha (o 14% więcej niż w 2015 roku) [4]. W krajach związkowych (landach) zachodnich (Badenia-Wirtembergia, Bawaria, Hesja, Dolna Saksonia, Nadrenia Północna-Westfalia, Nadrenia-Palatynat, Szlezwik-Holsztyn, Kraj Saary) średnia cena osiągnęła poziom 32,5 tys. euro/ha i była większa o 8,7% niż w roku 2015. W landach wschodnich (Brandenburgia, Meklemburgia-Pomorze Przednie, Saksonia, Saksonia-Anhalt, Turynia) wyniosła 13,8 tys. euro/ha

(mniej o 2,7% niż w 2015 roku). Była to nowa sytuacja na rynku gruntów rolnych wschodnich, gdyż poprzedni spadek średniej ceny gruntu rolnego miał tam miejsce w roku 1997. Od tego czasu średnie ceny gruntów w landach wschodnich wykazywały nieprzerwaną tendencję wzrostu, która prowadziła do stopniowego wyrównywania poziomu cen gruntów rolnych między zachodnimi i wschodnimi częściami Niemiec. Według niektórych niemieckich analityków spadek średniej ceny gruntów we wschodnich landach spowodowany został ograniczeniem areału państwowych gruntów sprzedawanych po relatywnie wysokich cenach.

Ogółem w 2016 roku właściciele zmienili 88 tys. ha gruntów rolnych (o 26 tys. ha mniej niż w 2015 roku), w tym w landach zachodnich 40 tys. ha, a w landach wschodnich 48 tys. ha. Największe arealy sprzedane zostały w Brandenburgii (13,2 tys. ha), Dolnej Saksonii (12,3 tys. ha) i Saksonii-Anhalt (11 tys. ha), a najmniejsze w Kraju Saary (0,6 tys. ha) i Nadrenii-Palatynat (3,5 tys. ha). Powierzchnia gruntu przypadająca na jedną transakcję wyniosła średnio 2,11 ha, w tym w landach zachodnich 1,38 ha, a w landach wschodnich 3,77 ha. W landach zachodnich tradycyjnie najwyższą średnią cenę uzyskiwały grunty rolne w Bawarii (51,9 tys. euro/ha) i Nadrenii Północnej-Westfalii (44,5 tys. euro/ha), najniższą w Kraju Saary (9,4 tys. euro/ha) i Palatynacie Nadrenii (13,3 tys. euro/ha). W landach wschodnich najdrożej ceniono grunty w Meklemburgii-Pomorzu Przednim (19,6 tys. euro/ha) i Saksonii-Anhalt (15,7 tys. euro/ha), najtaniej w Turynii (9,7 tys. euro/ha) Brandenburgii (10,4 tys. euro/ha).

Ważnym segmentem niemieckiego rynku gruntów rolnych jest państwowy zasób gruntów rolnych na terenie wschodnich landów Niemiec prywatyzowany przez nadzorowaną przez federalne ministerstwo finansów spółkę użytkowania i zarządu gruntami (Bodenverwertungs-und-Verwaltungs GmbH-BVVG). BVVG prywatyzuje mienie rolne w drodze sprzedaży i dzierżawy oraz zwraca grunty rolne uprawnionej grupie

byłych właścicieli. Na mocy najnowszego porozumienia zawartego w lipcu 2015 roku między władzami federalnymi, a władzami landów wschodnich począwszy od 2016 roku BVVG ma corocznie sprzedawać około 10 tys. ha gruntów rolnych. Spółka zobowiązana została również do oferowania do sprzedaży lub dzierżawy na otwartych przetargach publicznych działek o powierzchni nie większej niż 15 ha (wcześniej było to 25 ha). Według kierownictwa BVVG zmniejszenie oferty spółki doprowadzi do wydłużenia okresu sprzedaży państwowego zasobu gruntów do 2030 roku, przez co rolnicy będą mieć większe możliwości sfinansowania takich inwestycji. Ponadto, według nowej strategii, począwszy od 2016 roku organizowane są przetargi ograniczone dla młodych rolników oraz gospodarstw o pracochłonnych kierunkach produkcji, do których zaliczono gospodarstwa ekologiczne, ogrodnicze i z wysoką obsadą zwierząt. Dla wymienionych grup BVVG może zaoferować do sprzedaży i dzierżawy do 30% ogółu corocznej oferty rynkowej.

BVVG kontynuuje również przyjętą w 2010 roku strategię prywatyzacji dzierżawionych gruntów państwowych na mocy ustawy o odszkodowaniach i rekompensatach dla właścicieli nieruchomości rolnych, którzy zostali pozbawieni gruntów w ramach reformy rolnej przeprowadzonej w NRD w latach 1945-49. Począwszy od 2010 roku byli właściciele gruntów, których uprawnione roszczenia nie zostały zaspokojone mogą dokonywać nadal zakupów państwowych gruntów bez przetargu na mocy znowelizowanej ustawy o nabywaniu gruntów. Z formy bezprzetargowej przy nabywaniu gruntów mogą korzystać również dzierżawcy, którzy mają umowy dzierżawy zawarte z BVVG na okres, co najmniej 6 lat. 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 gruntów użytkowanych w gospodarstwie dzierżawcy.

W 2016 roku BVVG sprzedała 10,4 tys. ha gruntów rolnych, w tym 1,7 tys. ha bez przetargu byłym wła-

ścicielom. Z pozostałych 8,7 tys. ha na otwartych przetargach publicznych sprzedano 3,3 tys. ha, w sprzedaży bezpośredniej dzierżawcom 4,4 tys. ha oraz 1,0 tys. ha na przetargach ograniczonych organizowanych dla młodych rolników i właścicieli gospodarstw o pracochłonnych kierunkach produkcji. Średnia cena gruntu rolnego sprzedanego przez BVVG w 2016 roku wyniosła 19,4 tys. euro/ha [5].

W 2016 roku BVVG wydzierżawiła ogółem 13,2 tys. ha gruntów rolnych, z czego 8,0 tys. ha na otwartych przetargach publicznych oraz 5,2 tys. ha w wyniku rozstrzygnięć zapadających na przetargach ograniczonych. Średnia cena czynszu dzierżawnego dla wszystkich kontynuowanych umów dzierżawy według stanu na koniec 2016 roku wyniosła 406 euro/ha (385 euro/ha w 2015 roku).

Plan na 2017 roku przewiduje sprzedaż przez BVVG 9,4 tys. ha gruntów rolnych i 1,6 tys. ha terenów leśnych. Po jego realizacji na terenie wschodnich landów Niemiec do sprywatyzowania pozostanie jeszcze 136,7 tys. ha gruntów rolnych i 9,2 tys. ha gruntów leśnych. Obecnie prawie cała powierzchnia gruntów rolnych pozostających w zasobie BVVG to grunty dzierżawione.

Dania

W latach 2003-2008 na sytuację na rynku ziemi rolniczej w Danii szczególny wpływ wywarła polityka finansowa banków, które udzielały kredytów inwestycyjnych pod zabezpieczenie gruntami rolnymi. W efekcie w wymienionym okresie średnia cena duńskich gruntów rolnych wzrosła o 80%, co doprowadziło do jej oderwania od realnych dochodów osiąganych z prowadzenia produkcji rolnej i powstania tzw. bańki cenowej na rynku gruntów rolnych. W dalszych kilku latach przy wzroście oprocentowania kredytów inwestycyjnych, spadku cen trzody chlewnej i wprowadzeniu bardziej restrykcyjnych przepisów ochrony środowiska średnia cena gruntu rolnego spadła o około 20% i od tego czasu utrzymuje się na relatywnie stabilnym

poziomie. W roku 2016 średnia cena gruntu rolnego w obrocie wolnorynkowym w Danii wyniosła 23,2 tys. euro/ha, a w obrocie rodzinnym 18,7 tys. euro/ha (o 1,1% mniej w obrocie wolnorynkowym oraz 3,4% więcej w obrocie rodzinnym niż w 2015 roku) [6].

Rynek ziemi rolniczej w Danii pozostaje pod ciągłą presją wysokiego eksportu produktów rolnych. Sprostanie wymogom światowej konkurencji wymusza pozyskanie środków na kolejne inwestycje w rolnictwie obejmujące modernizację techniki i technologii produkcji, a także wzrost obszaru gospodarstw. Z uwagi na konieczność pozyskania środków na inwestycje w rolnictwie, Dania przestaje być państwem postrzeganym jako kraj stosujący daleko idące ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. Do 2010 roku w duńskim prawie rolnym uchylono wcześniejszy 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. W kolejnej nowelizacji ustawy o nieruchomościach rolnych w 2010 roku uchylono 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. Dalsza nowela wymienionej ustawy wprowadzona w 2015 roku rozszerzyła listę osób prawnych, które mogą nabywać nieruchomości rolne oraz uchylła dotychczasowe regulacje dotyczące preferencyjnego zakupu nieruchomości rolnych przysługującego sąsiadom zbywcy nieruchomości. Ciągłe obowiązuje natomiast przepis, aby warunkiem nabycia nieruchomości rolnej lub powiększenia posiadanej nieruchomości było zobowiązanie jej nabywcy do

spełnienia wymogu stałego osiedlenia na takiej nieruchomości (przy znacznie złagodzonych warunkach jego spełnienia). Warunki ekonomiczne prowadzenia produkcji rolnej oraz działanie nowych przepisów otwierających rynek gruntów rolnych na zagraniczną konkurencją przyspieszają procesy koncentracji gruntów rolnych. W latach 1984-2016 liczba duńskich gospodarstw rolnych uległa zmniejszeniu z 95 tys. do 36 tys. przy wzroście średniej wielkości gospodarstwa z 30 ha do 73 ha.

Francja

Według danych Krajowej Federacji Spółek Urzędzeń i Osadnictwa Rolnego (FNSAFER) średnia cena gruntu rolnego we Francji w 2016 roku wyniosła 6,0 tys. euro/ha (o 3,3% więcej niż w 2015 roku), w tym gruntów ornych 7,3 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 4,8 tys. euro/ha. Średnia cena sprzedanych gruntów obciążonych prawem dzierżawy wyniosła 4,5 tys. euro/ha i była wyższa o 1,8% niż w 2015 roku, ale niższa o 24% niż cena gruntów sprzedawanych bez obciążeń [7]. Stagnację cen gruntów rolnych po części tłumaczy się trudną sytuacją ekonomiczną francuskich rolników związaną z wyjątkowo niekorzystnymi warunkami pogodowymi w 2016 roku. Spowodowały one straty wśród producentów zbóż. Z powodu złych warunków atmosferycznych w głównych regionach produkcji zebrano tylko 28 mln ton zbóż tj. o 38% mniej niż w 2015 roku. Z kolei w wymienionym roku odnotowano spadek cen paliw (o 17,2%) oraz nawozów mineralnych, (o 5,5%) ale i tak około 30% francuskich gospodarstw rolnych miało trudności z utrzymaniem płynności finansowej.

W raporcie o francuskim rynku gruntów rolnych w 2016 roku FNSAFER zwraca uwagę na niebezpieczeństwo dalszego ubytku gruntów rolnych, w związku z ich konwersją na cele nierolnicze: urbanizację, inwestycje infrastrukturalne oraz produkcję surowców niekopalnych. Zdaniem FNSAFER niebezpieczeństwo to dotyczy całego europejskiego rolnictwa gdyż już obecnie Europa importuje

produkty rolno-spożywcze stanowiące równowartość zbiorów z około 20% powierzchni jej gruntów rolnych.

Belgia

Belgia jest państwem federalnym składającym się z regionu Flandrii, Walonii i regionu stołecznego Brukseli. W rolnictwie Walonii przeważają gospodarstwa wyspecjalizowane w produkcji zbóż, buraków cukrowych i ziemniaków, podczas gdy we Flandrii gospodarstwa o specjalizacji w produkcji zwierzęcej i ogrodniczej. Według analityków belgijskiego rynku gruntów rolnych ceny gruntów rolnych w tym kraju wykazują tendencje wzrostu porównywanego z tempem wzrostu cen w sąsiedniej Holandii stąd szacowana średnia cena gruntu rolnego w 2016 roku osiągnęła poziom 34,7 tys. euro/ha [8]. Zdaniem analityków taką cenę należy uznać za oderwaną od realiów, bo po uwzględnieniu warunków prowadzenia produkcji rolnej oraz obecnego poziomu wsparcia rolnictwa belgijskiego ze środków WPR i funduszy krajowych średnia cena belgijskich gruntów rolnych powinna kształtować się między 25 tys., a 30 tys. euro/ha [9]. Jednakże zwłaszcza we Flandrii przy drastycznym braku podaży gruntów zdarzają się nawet przypadki zakupu gruntów po cenach przekraczających ceny osiągane za grunty podobnej jakości w Holandii. W tej sytuacji, jak również z racji regulacji prawnych sprzyjających dzierżawcom gruntów rolnych, korzystniejszą opcją dla aktywnych rolników pozostaje dzierżawa. Jednak brak podaży gruntów powoduje, że belgijscy rolnicy mogą liczyć jedynie na dzierżawę krótkookresowe.

Hiszpania

Według raportu hiszpańskiego Ministerstwa Rolnictwa, Żywności i Środowiska w 2016 roku średnia cena użytków rolnych w Hiszpanii wyniosła 10,6 tys. euro/ha (więcej o 1,3% niż w 2015 roku) [10]. W przypadku suchych terenów średnia cena wyniosła 7,8 tys. euro/ha, a nawadnianych 27,0 tys. euro/ha, tj. odpowiednio o 3,8% i 2,7% więcej niż w roku 2015. Spośród 17 wspólnot

autonomicznych Hiszpanii tendencje wzrostu cen gruntów rolnych odnotowano na obszarze 13 z nich natomiast spadek średniej ceny miał miejsce w 3, tj. w Kraju Basków, Asturii i Kantabrii (odpowiednio o: 4,7%, 0,6% i 0,8%). Ceny tradycyjnie najdrożej sprzedawanych gruntów na obszarze wspólnot autonomicznych Wysp Kanaryjskich nie uległy istotnej zmianie w porównaniu do cen w roku 2015. Wprawdzie niewielki, ale kolejny wzrost średniej ceny gruntów rolnych był oznaką kontynuacji trendu stopniowego wzrostu cen hiszpańskich gruntów rolnych po ich załamaniu w latach 2008-2013.

Włochy

Według Krajowej Rady ds. Badań Rolniczych i Analiz Ekonomicznych (CREA) w roku 2016 średnia cena gruntu rolnego we Włoszech wyniosła około 19,8 tys. euro/ha nie różniąc się istotnie od ceny z roku 2015 [11]. Poza czynnikami przyrodniczymi, takimi jak ukształtowanie terenu, urodzajność gleby i warunki klimatu, na ceny gruntów rolnych we Włoszech szczególnie silny wpływ wywiera lokalizacja gruntu. Na terenach prowincji północnych ceny gruntów rolnych bywają nawet czterokrotnie wyższe niż ceny w centrum, a zwłaszcza na południu kraju. W 2016 roku sprzedano o 9% więcej gruntów niż w roku 2015. W opinii włoskich ekspertów rynku gruntów rolnych wzrost arealu sprzedaży nie może być jednoznacznie odbierany, jako sygnał ożywienia rynku gruntów rolnych. Od czasu kryzysu w 2007 roku miały bowiem miejsce coroczne redukcje arealu sprzedanych gruntów, których wolumen sprzedaży wynosi obecnie około 60% stanu sprzed kryzysu.

We włoskim rolnictwie dominują niewielkie indywidualne gospodarstwa rolne, stąd w 2016 roku roczna wartość standardowej produkcji rolniczej w około 60% gospodarstw rolnych nie przekraczała kwoty 8 tys. euro, a największe gospodarstwa rolne, w których wartość produkcji przekraczała kwotę 100 tys. euro stanowiły tylko 5% ogólnej liczby gospodarstw. Celem wsparcia dochodów osiąganych z prowadzenia produkcji rol-

niczej, wielu właścicieli drobnych gospodarstw rolnych, położonych zwłaszcza w regionach górskich czerpie dodatkowe dochody z agroturystyki.

Szwecja

Według danych Szwedzkiego Biura Statystycznego średnia cena gruntu rolnego w tym kraju w 2016 roku wyniosła 6,1 tys. euro/ha (o 3% więcej niż w 2015 roku), w tym gruntów ornych 8,0 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 3,0 tys. euro/ha [12]. Z racji dużego zróżnicowania warunków klimatyczno-glebowych najwyższe ceny (19,2 tys. euro/ha) osiągnęły grunty orne położone na terenach równin na południu kraju, podczas gdy średnia cena gruntów ornych na północy Szwecji wyniosła 1,6 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 480 euro/ha. Około 50% szwedzkich gospodarstw dzierżawi grunty rolne. W 2016 roku średnia cena czynszu dzierżawnego wyniosła 180 euro/ha [13]. W latach 1995-2011 czynsze dzierżawne uległy podwojeniu i od tego czasu utrzymują się na prawie niezmiennym poziomie, przy czym ceny czynszów w gospodarstwach położonych na południu kraju bywają nawet dziesięciokrotnie wyższe niż w gospodarstwach północnej Szwecji.

Obecnie tylko 2% zawodowo aktywnej ludności Szwecji jest zatrudnione w rolnictwie, a 74% rolników to osoby w wieku powyżej 50 lat. W 2016 roku 60% gospodarstw prowadzonych było przez osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy. Około 70% terytorium Szwecji zajmują lasy, stąd w regionach o dużym stopniu zalesienia rolnictwo jest często łączone z leśnictwem i efekty ekonomiczne prowadzenia gospodarki leśnej mają wpływ na skalę popytu i ceny gruntów rolnych.

Finlandia

Według danych krajowego rejestru gruntów średnia cena gruntu rolnego w Finlandii w 2016 roku wyniosła 9,2 tys. euro/ha (o 11% więcej niż w 2015 roku), ale w pierwszej połowie 2017 roku spadła do 8,5 tys. euro/ha głównie z uwagi na

wzrost podaży gruntów we wschodniej i centralnej części kraju [14]. Na spadek cen gruntów rolnych w 2017 roku mogły wpłynąć również słabsze rezultaty ekonomiczne fińskiego rolnictwa osiągnięte w 2016 roku, kiedy odnotowano spadek cen żywca wołowego o 2%, żywca wieprzowego o 4%, a zbóż aż o 7%. Jednym z istotnych czynników wpływających na spadek cen produktów rolnych było ogłoszone embargo na eksport żywności z państw UE do Rosji. W przeszłości, bowiem blisko 30% fińskiego eksportu żywności trafiało na rynek rosyjski, podczas gdy obecnie ten udział spadł do 8%.

Według badania przeprowadzonego przez Fiński Instytut Zasobów Naturalnych (LUKE) w 2016 roku 33% ogólnego arealu fińskich gruntów rolnych było użytkowane w formie dzierżaw, a średnia cena czynszu dzierżawnego wyniosła 223 euro/ha [15]. Kwoty czynszu dzierżawnego różniły się w zależności od typu produkcyjnego gospodarstw. W gospodarstwach prowadzących wielokierunkową produkcję rolną średnia cena czynszu wyniosła 221 euro/ha, w gospodarstwach prowadzących produkcję rolną metodami organicznymi 227 euro/ha, w gospodarstwach ogrodniczych 293 euro/ha, w gospodarstwach specjalizujących się w chowie drobiu i trzody chlewnej 300 euro/ha, a w gospodarstwach prowadzących chów bydła mlecznego i opasowego 200 euro/ha.

Czechy

Z monitoringu prowadzonego przez działającą na czeskim rynku gruntów rolnych firmę FARMY wynika, że w 2016 roku rynkowe ceny gruntów rolnych w Czechach wahały się w przedziale od 5,6 do 9,2 tys. euro/ha [16]. Średnia cena rynkowa gruntu rolnego osiągnęła poziom 7,6 tys. euro/ha i była wyższa niż w 2015 roku aż o 26,6%. Według szacunków ten trend został utrzymany w kolejnym okresie i w połowie 2017 roku średnia rynkowa cena gruntu rolnego wzrosła do 9,4 tys. euro/ha.

Szybki wzrost cen gruntów spowodowany został pojawieniem się popytu na grunty ze strony nabywców, którzy

nie byli dotychczas zainteresowani inwestowaniem w sektor rolny. Z kolei dotychczasowi rolnicy preferowali użytkowanie gruntów w formie dzierżaw. W ich przekonaniu cena ziemi wzrosła już do poziomu, przy którym należy brać pod uwagę możliwość powstania bańki cenowej i staranniej rozważać efektywność ekonomiczną zakupu gruntów. W ocenie rolników można spodziewać się spadku zainteresowania zakupem ziemi zarówno przez inwestorów rolniczych jak i nierolniczych, dla których dotychczas główną motywacją były korzyści kapitałowe.

Na bazie wyceny gleboznawczej wartości gruntów dla każdego okręgu katastralnego w Czechach funkcjonuje również równoległy do cen rynkowych system cen urzędowych. Urzędowy system cen stosowany jest przy wymiarze podatku gruntowego i od sprzedaży nieruchomości rolnych, roszczeń restytucyjnych, wymian gruntów w trakcie realizacji projektów komasacji oraz zakupów i sprzedaży państwowych gruntów rolnych. Wyliczona dla całego kraju średnia urzędowa cena gruntów rolnych wyniosła w 2016 roku 2,6 tys. euro/ha i stanowiła 35% rynkowej ceny gruntu. Jak dotychczas zarówno ministerstwo finansów jak i ministerstwo rolnictwa Republiki Czeskiej nie ogłosiły oficjalnego komunikatu o zamiarze jej ewentualnej podwyżki.

Słowacja

W 2016 roku średnia rynkowa cena gruntów rolnych kształtowała się na poziomie 5,6 tys. euro/ha [17]. Na Słowacji funkcjonuje również system stanowienia urzędowych cen gruntów rolnych, które znajdują zastosowanie głównie przy ustalaniu wymiaru podatku od nieruchomości. W zależności od lokalizacji gruntu wynoszą one obecnie od 0,10 euro/m.kw. do 0,40 euro/m.kw.

Wartość czynszu dzierżawnego słowackich gruntów rolnych kształtowała się w 2016 roku na relatywnie niskim poziomie (średnio 40 euro/ha) stąd, podobnie jak i w latach wcześniejszych, bardziej opłacało się dzierżawić niż

kupować grunty rolne. W październiku 2017 roku słowacki parlament uchwalił nowelę ustawy o dzierżawie gruntów rolnych i leśnych, znoszącą dotychczasowy przepis pozwalający na automatyczne odnowienie umów dzierżawy. Według Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi rezygnacja z tego przepisu ułatwi dostęp do dzierżaw gruntów młodym rolnikom jak również użytkownikom małych gospodarstw rolnych oraz ograniczy praktyki przedłużania dzierżaw w przypadku nieracjonalnie użytkowanych gruntów.

Procedury sprzedaży gruntów rolnych na Słowacji regulowane są przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy o nabywaniu gruntów rolnych, której przepisy weszły w życie w czerwcu 2014 roku. Procedura kodeksowa jest stosowana wówczas, 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 sprzedawany grunt przylega do budynków tworząc z nimi jedną całość funkcjonalną. Wymieniona procedura ma również zastosowanie w przypadku gruntów rolnych o powierzchni powyżej 2000 m. kw., jeśli nabywca prowadził 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 stosowana jest procedura administracyjna przewidziana przepisami ustawy o nabywaniu gruntów rolnych, według której nabywcami gruntu rolnego 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. Zbywca gruntu obowiązany jest wówczas do opublikowania oferty sprzedaży na stronie internetowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz jej wywieszenia na tablicy ogłoszeń w gminie miejsca położenia gruntu, (przez co najmniej 15 dni). Chętni do nabycia gruntu składają w tym czasie oferty nabycia gruntu oraz dokumenty o spełnieniu wymogów uprawniających ich do jego nabycia. Właściwy terytorialnie

urząd powiatowy weryfikuje oferty i po pomyślnym wyniku weryfikacji wydaje zgodę na przeprowadzenie transakcji sprzedaży. Przepisy określają kolejność pierwszeństwa w nabyciu gruntów przez zakwalifikowanych oferentów. Są nimi w następującej kolejności: osoby fizyczne bądź prawne z gminy położenia gruntu, osoby z gminy sąsiedniej, osoby z dalszych miejscowości. Dodatkowym warunkiem uprawniającym do zakupu gruntu rolnego przez wymienionych kandydatów jest prowadzenie przez nich działalności rolniczej przez okres, co najmniej 3 lat przed zawarciem transakcji nabycia gruntu. Dopiero wówczas, kiedy nie ma takich kandydatów nabywcami gruntu mogą być pozostałe osoby fizyczne bądź prawne. Wymóg prowadzenia działalności rolniczej oraz miejsca zamieszkania nie dotyczy młodych rolników, ale nie mogą oni wydzierżawiać, sprzedawać lub przekazywać w inny sposób nabytego gruntu przez okres 3 lat od daty jego nabycia. W roku 2015 KE po raz pierwszy wyraziła opinię, że uchwalenie tych przepisów naruszyło swobodę obrotu kapitałem i jest przejawem dyskryminacji wobec niektórych grup słowackich obywateli, a także osób z innych państw UE chcących nabywać słowackie grunty rolne. Odnosząc się do zastrzeżeń KE w czerwcu 2017 roku Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi Słowacji poinformowało, że przekazało do uzgodnień międzyresortowych projekt nowelizacji ustawy o nabywaniu gruntów rolnych. Projekt nowelizacji ogranicza możliwości zakupu gruntów rolnych do celów nierolniczych, wprowadza zakaz wykorzystywania gruntów, jako udziału niepieniężnego w kapitale spółki lub spółdzielni oraz ustala maksymalną powierzchnię posiadanego gruntu rolnego w przypadku osoby fizycznej do wysokości 300 ha, a osoby prawnej do 700 ha. Jednocześnie w projekcie nowelizacji odstępuje się od wymogu 10 lat zamieszkania osoby fizycznej lub siedziby firmy na Słowacji.

Litwa

Według danych Krajowego Centrum Informacji Rolniczej i Biznesu Rolnego (KCI) w 2016 roku średnia cena gruntu rolnego na Litwie wyniosła 3,3 tys. euro/ha

(o 10,4% więcej niż w 2015 roku) w tym gruntów ornych 3,5 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 2,5 tys. euro/ha. Średnia wartość czynszu dzierżawnego za grunty rolne wyniosła 81 euro/ha nie różniąc się istotnie od wartości czynszu w roku 2015 [18].

W latach 2013-2014 litewski Sejm dwukrotnie uchwalał nowelizację tymczasowej ustawy o nabywaniu gruntów o przeznaczeniu rolnym. Znowelizowane przepisy weszły w życie po zakończeniu z dniem 1 maja 2014 roku okresu przejściowego, w trakcie, którego obowiązywały częściowe ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych przez osoby fizyczne i prawne z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Szwajcarii. Znowelizowane przepisy ograniczyły łączną powierzchnię nabytych i posiadanych na własność gruntów rolnych przez osobę fizyczną lub prawną do 500 ha, w tym maksymalnie do 300 ha gruntów nabytych z zasobu Skarbu Państwa. Limit 500 ha nie dotyczy nabywców prowadzących chów bydła. Do limitu 500 ha wliczana jest również powierzchnia gruntów posiadanych przez tzw. osoby powiązane z nabywcą (współmałżonkowie, dzieci, rodzice oraz inni bliscy krewni). Dotyczy to również osób prawnych, w przypadku gdy posiadają one pośrednio lub bezpośrednio więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników lub ponad 25% udziałów spółki. Limitu powierzchni gruntów nie stosuje się przy dziedziczeniu oraz przywracaniu praw własności (restytucji) do uprzednio znacjonalizowanych lub skolektywizowanych gruntów. Nabywca gruntu może być zobowiązany do ujawnienia pochodzenia środków przeznaczonych na zakup gruntów. Pierwszeństwo zakupu prywatnych gruntów rolnych przysługuje jego nabywcom w następującej kolejności: współwłaściciel gruntu, skarbu państwa, użytkownik sprzedawanego gruntu, właściciel działki przylegającej do sprzedawanego gruntu. Nabywcami gruntu rolnego mogą być osoby fizyczne lub prawne wykazujące się, co najmniej trzyletnim prowadzeniem działalności rolniczej w ciągu ostatnich 10 lat, które ubiegały się w tym czasie o przyznanie płatności obszarowych w ramach sys-

temu wsparcia bezpośredniego (wymienione wymaganie nie dotyczy rolników w wieku poniżej 40 lat). Gospodarstwo rolne nabywcy będącego osobą fizyczną winno być zgłoszone do rejestru gospodarstw indywidualnych, bądź jego użytkownik powinien posiadać kwalifikacje rolnicze potwierdzone odpowiednim dyplomem. Przedsiębiorstwo rolne zarządzane przez osobę prawną musi osiągać nie mniej niż 50% przychodów ze sprzedaży produkcji rolnej oraz dowieść swojej „żywołności ekonomicznej”. Nabywca gruntu rolnego jest zobowiązany do jego rolniczego użytkowania i może go odsprzedać po upływie, co najmniej 5 lat od daty zakupu. Zbywający grunty rolne o powierzchni powyżej 10 ha obowiązani są do zgłoszenia zamiaru ich sprzedaży do właściwych lokalnie oddziałów Krajowej Służby Ziemskiej (NZT). Oddziały NZT wydają świadectwa o prawie pierwszeństwa nabycia sprzedawanej nieruchomości rolnej oraz zezwolenia na nabycie gruntu.

W roku 2015 KE uznała, że wprowadzenie tych przepisów ograniczyło swobodę przepływu kapitału i zakładania przedsiębiorstw przez obywateli innych państw UE na Litwie. W maju 2016 roku ponowiono wezwanie rządu Litwy do przestrzegania przepisów UE o nabywaniu gruntów rolnych. Przyjęte w 2014 roku przepisy ograniczyły obrót gruntami rolnymi i stały się przedmiotem krytyki również na Litwie, stąd ministerstwo rolnictwa przedłożyło projekt ich zmian do parlamentu Litwy. O ile litewski Sejm uchwali wszystkie propozycje zmian, oznaczać to będzie, że w odniesieniu do osób fizycznych, które nie posiadają prawa pierwokupu zniesiony zostanie wymóg prowadzenia, co najmniej trzyletniej działalności rolniczej przed transakcją zakupu gruntu, jak również wymóg uprzedniej rejestracji gospodarstwa i posiadania dyplomu o kwalifikacjach rolniczych. Z kolei nabywca gruntu rolnego będący osobą prawną niekorzystający z prawa pierwokupu nie będzie już musiał osiągać nie mniej niż 50% przychodów ze sprzedaży produkcji rolnej oraz udowodnić swojej „żywołności ekonomicznej”. Inaczej natomiast mają być potraktowani dotychczasowi użytkownicy nabywanych

gruntów, którzy będą chcieli wykorzystać przysługujące im prawo pierwokupu sprzedawanego gruntu. W przypadku osoby fizycznej nabywcą gruntu może wówczas zostać wyłącznie osoba, której gospodarstwo znajduje się w ewidencji rejestru gospodarstw indywidualnych. Z kolei osoba prawna nabywająca grunt z wykorzystaniem prawa pierwokupu będzie musiała udokumentować, że zarządzane przez nią przedsiębiorstwo osiąga nie mniej niż 50% przychodów ze sprzedaży produkcji rolnej.

Łotwa

Według danych Centralnego Biura Statystycznego Łotwy średnia cena gruntu rolnego w tym kraju wyniosła w 2016 roku 2,8 tys. euro/ha (o 10,8% więcej niż w 2015 roku), w tym gruntów ornych 2,9 tys. euro/ha, a trwałych użytków zielonych 1,6 tys. euro/ha. Średni czynsz dzierżawny za grunty rolne osiągnął wartość 45,75 euro/ha (o 7,1% więcej niż w 2015 roku) [19]. W 2016 roku na Litwie było 82,4 tys. gospodarstw rolnych, które użytkowały prawie 2 mln. ha. Połowa z tego arealu wchodziła w skład gruntów będących w posiadaniu gospodarstw o powierzchni powyżej 100 ha, specjalizujących się głównie w produkcji zbóż oraz mleka. Według łotewskich ekspertów opłacalna produkcja zbóż na Łotwie może być prowadzona dopiero na areale, co najmniej 200 ha, a optymalna ekonomicznie produkcja na obszarze 1500 ha. Dlatego wielu właścicieli i dzierżawców gruntów rolnych widzi konieczność powiększenia obszaru użytkowanych gospodarstw.

W lipcu 2014 roku łotewski parlament uchwalił zmiany w ustawie o prywatyzacji gruntów na obszarach wiejskich. Celem tych zmian było ujednoczenie 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, bowiem niskie ceny kupna i dzierżawy gruntów spowodowały, że zwłaszcza w okresie poprzedzającym wstąpienie

Łotwy do UE, znaczna część łotewskich gruntów rolnych (szacowana na około 20%) została przejęta w użytkowanie przez spółki, wśród których prawie połowa była utworzona przez inwestorów ze Szwecji, Niemiec i Danii. Celem wprowadzenia do ustawy dodatkowych wymogów przy zakupie gruntów było stworzenie dogodniejszych warunków do ich nabywania przez łotewskich rolników indywidualnych i przedsiębiorców rolnych. Ubiegający się o zakup gruntu zostali zobowiązani do wystąpienia z wnioskiem na taką transakcję do władz gminy, na terenie której były położone nabywane ziemie. Decyzję o zbyciu ziemi podejmuje specjalna komisja powołana przez samorząd gminy, która ma również prawo ustalenia arealu sprzedawanej nieruchomości, z tym że jej maksymalna powierzchnia, łącznie z gruntami już posiadanymi przez nabywcę, nie może przekroczyć 2 tys. ha. W 2015 roku KE uznała, że wprowadzenie takich zasad ograniczyło swobodę przepływu kapitału i zakładania przedsiębiorstw na Łotwie przez obywateli z innych państw UE i w maju 2016 roku KE ponownie wezwała Łotwę do przestrzegania unijnych przepisów o swobodzie przepływu kapitału w obrocie gruntami rolnymi. W reakcji na wystąpienie KE, w marcu 2017 roku łotewski Sejm uchwalił tzw. drugą nowelizację ustawy o prywatyzacji gruntów na obszarach wiejskich, która weszła w życie w lipcu 2017 roku. Nowela zniósła niektóre wcześniejsze przepisy ustawy takie jak np. wymóg, aby spółki pewną część przychodów uzyskiwały z działalności rolniczej oraz aby generalny menadżer spółki posiadał rolnicze kwalifikacje. Nowela potwierdziła natomiast, że łotewskie grunty o przeznaczeniu rolnym mogą być kupowane przez obywateli Łotwy jak również przez obywateli innych krajów EOG i Szwajcarii. Jednakże osoby fizyczne i przedstawiciele osoby prawnej niebędący obywatelami Łotwy, przy zakupie gruntów rolnych, będą musieli wykazać się podstawową znajomością języka łotewskiego. Do wniosku o wyrażenie zgody na transakcję trzeba załączyć program rolniczego zagospodarowania gruntu, przy czym lokalne władze mogą wezwać nabywcę do osobistej prezentacji tego programu.

Estonia

Według danych Państwowego Urzędu Ziemi Estonii średnia cena gruntu estońskiego gruntu rolnego w 2016 roku wyniosła 2,7 tys. euro/ha (o 11% więcej niż w 2015 roku) [20]. Ceny estońskich gruntów rolnych należą do najniższych spośród wszystkich państw UE, choć w ostatnich 5 latach wzrosły o blisko 170%. Według opinii niektórych analityków estońskiego rynku gruntów rolnych widoczny wzrost cen gruntów w 2016 roku został spowodowany poprawą sytuacji ekonomicznej w rolnictwie. Na wzrost cen gruntów miały również wpływ subsydia wypłacane estońskim rolnikom w ramach WPR.

Od 1 maja 2011 roku osoby fizyczne z państw członkowskich EOG i Szwajcarii mogą nabywać estońskie grunty rolne i leśne na takich samych zasadach jak obywatele tego kraju. Osoby prawne z wymienionych państw posiadające siedzibę w Estonii, mogą natomiast dokonywać zakupu gruntów rolnych i leśnych o powierzchni powyżej 10 ha pod warunkiem udokumentowania, że prowadziły rolną lub leśną działalność gospodarczą, przez co najmniej 3 lata przed zawarciem takiej transakcji.

Wstępne wyniki badania struktury gospodarstw rolnych przeprowadzonego w Estonii w 2016 roku wykazały, że w rolnictwie tego kraju funkcjonowało 16,7 tys. gospodarstw rolnych użytkujących 995 tys. ha, tj. średnio 59,6 ha na jedno gospodarstwo. W okresie lat 2013-2016 ogólna liczba gospodarstw spadła o 2,5 tys., a ich grunty zostały przejęte w użytkowanie przez innych rolników. Przejmowanie ziemi likwidowanych gospodarstw następowało głównie w drodze ich szybkiego wydzierżawiania przez duże gospodarstwa (o powierzchni powyżej 100 ha) zarządzane przez osoby prawne.

Bułgaria

Według danych Bułgarskiego Instytutu Statystyki (NSI) w 2016 roku, w wyniku 16,8 tys. transakcji sprzedaży, właściciela zmieniło 17,6 tys. ha gruntów rolnych (średnio 1,05 ha na jedną transakcję).

Średnia cena jednego hektara gruntów rolnych wyniosła 3,9 tys. euro/ha (o 4% więcej niż w 2015 roku) [21]. W 2016 roku spadła zarówno liczba transakcji, jak i powierzchnia sprzedaży gruntów rolnych (było ich odpowiednio o 20,5% i 23,5% mniej niż w 2015 roku). Ograniczenie obrotów spowodowane zostało zmniejszeniem popytu na grunty wynikającym z pogorszenia sytuacji ekonomicznej rolnictwa. W 2016 roku w dzierżawie było 1 157 tys. ha, co stanowiło 25% ogólnego areалу użytkowanych gruntów rolnych. Średnia powierzchnia gruntu przypadająca na jedną umowę dzierżawy wynosiła 1,88 ha, przy średniej cenie czynszu dzierżawnego 225 euro/ha (o 4,8% więcej niż w 2015 roku). Analiza wieloletnich trendów w kształtowaniu się cen gruntów rolnych i wartości czynszów dzierżawnych dowodzi, że w okresach pogorszenia koniunktury w bułgarskim rolnictwie, korzystniejszą opcją pozyskiwania gruntów była ich dzierżawa, aniżeli zakup. O ile, bowiem w okresie lat 2010-2016 średnia cena gruntu rolnego w Bułgarii wzrosła o 273%, to średnia cena czynszu dzierżawnego o 191%. Mniejsze tempo wzrostu ceny czynszu dzierżawnego wynika z większej oferty dzierżaw, ponieważ część beneficjentów restytucji nie zamierza podejmować działalności rolniczej, a jednocześnie licząc na wzrost cen gruntów, nie chce się pozbywać swojej własności.

W traktacie o przystąpieniu Bułgarii do UE zawarty został okres przejściowy, ograniczający nabywanie nieruchomości rolnych przez obywateli i osoby prawne z państw EOG i Szwajcarii. Termin tego okresu upłynął w styczniu 2014 roku, a w kwietniu 2014 roku parlament Bułgarii uchwalił zmiany w ustawie o własności i użytkowaniu gruntów. Nowe przepisy obowiązujące bułgarskie osoby fizyczne i prawne oraz obywateli i firmy innych państw EOG i Szwajcarii stanowią, że grunty rolne mogą nabywać na własność wyłącznie osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania, a osoby prawne siedzibę na terytorium Bułgarii przez okres dłuższy niż pięć lat. Dopuszcza się jednakże prawo nabycia na własność gruntów rolnych przez osobę prawną, zarejestrowaną w Bułgarii przez okres

krótszy niż 5 lat, jeśli jej partnerzy, członkowie stowarzyszeni, członkowie zarządu lub założyciele spełniają wcześniej wymienione wymogi okresu zamieszkania lub siedziby na terytorium Bułgarii. Dodatkowym warunkiem zawarcia umowy na zakup nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną jest przedłożenie notarialnego oświadczenia o pochodzeniu środków na zakup nieruchomości, a przez osobę prawną dokumentów o pochodzeniu takich środków. Wymienione przepisy nie mają zastosowania do nabycia własności gruntów rolnych przez dziedziczenie. Ustawa wyklucza z prawa nabywania własności gruntów rolnych osoby prawne, w których partnerami lub udziałowcami są bezpośrednio lub pośrednio spółki zarejestrowane w krajach o preferencyjnych systemach opodatkowania (rajach podatkowych). W marcu 2015 roku KE wystosowała do rządu Bułgarii żądanie złożenia wyjaśnień, dotyczących wprowadzenia nowych ograniczeń w nabywaniu gruntów rolnych, a następnie w maju 2016 roku ponownie wezwała Bułgarię do przestrzegania przepisów UE o nabywaniu gruntów rolnych. W lipcu 2017 roku przedstawiciel bułgarskiego ministerstwa rolnictwa poinformował, że w przygotowaniu jest projekt nowelizacji ustawy o własności i użytkowaniu gruntów, który ma znieść wymóg pięcioletniego okresu stałego zamieszkania osoby fizycznej lub siedziby osoby prawnej w Bułgarii przed transakcją nabycia gruntów rolnych.

Rumunia

Średnia cena gruntu rolnego w Rumunii w 2016 roku wzrosła do 4,9 tys. euro/ha (tj. o 7,8% więcej niż w 2015 roku) [22]. Najdrożej wyceniane były plantacje winorośli (22,3 tys. euro/ha) i sadów (13,4 tys. euro/ha). Według opinii niektórych przedstawicieli administracji terenowej wzrost cen gruntów rolnych to efekt mniejszej podaży, jak również wejścia w życie z dniem 11 kwietnia 2014 roku nowej ustawy o sprzedaży i kupnie gruntów rolnych. Jej przepisy nałożyły na zbywającego nieruchomość rolną obowiązek składania oferty sprzedaży do urzędu administracji właściwego dla miejsca

położenia nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości o powierzchni do 30 ha podlega weryfikacji przez wydział rolnictwa lokalnego organu administracji, natomiast gdy przekracza 30 ha weryfikację przeprowadza ministerstwo rolnictwa. Ostateczny wybór nabywcy nieruchomości podlega zatwierdzeniu przez organ administracji. Nabywcy z państw EOG i Szwajcarii mogą nabywać grunty rolne na takich samych zasadach jak obywatele Rumunii i firmy rumuńskie.

Ceny gruntów rolnych w Rumunii wykazują tendencję rosnącą od samego początku jej przystąpienia do UE w roku 2007. Głównymi atutami rolnictwa tego kraju są żyzne gleby i dogodne warunki klimatu. Jednocześnie Rumunia należy nadal do grupy państw UE o najniższych cenach gruntów rolnych, stąd są one przedmiotem zainteresowania zagranicznych osób fizycznych i prawnych. Szacuje się, że około 25% ogólnego areалу gruntów rolnych w tym kraju jest w użytkowaniu obywateli i firm z innych państw UE. Z uwagi na wskazywane przez przedstawicieli rumuńskich organizacji rolniczych niebezpieczeństwo dalszego przejmowania gruntów przez obcokrajowców, w grudniu 2016 roku rumuńskie ministerstwo rolnictwa ogłosiło projekt wprowadzenia nowych regulacji w obrocie gruntami. Założenia projektu przewidują, między innymi, ograniczenie areалу zakupionych gruntów przez jednego nabywcę do 150 ha. Osoba prawna będzie mogła nabyć grunt rolny po udokumentowaniu, że 75% jej dotychczasowych dochodów pochodziło z prowadzenia działalności rolniczej przy

czym zagraniczne osoby prawne będą mogły zakupić grunt rolny pod warunkiem ich rejestracji w Rumunii.

Węgry

Według danych Państwowego Urzędu Statystycznego średnia cena gruntu ornego na Węgrzech wyniosła w 2016 roku 4,2 tys. euro/ha, tj. o 26,7% więcej niż w 2015 roku [23]. Najdrożej sprzedawano plantacje winorośli (średnio 6,0 tys. euro/ha) i sady (średnio po 4,6 tys. euro/ha). Średnia wysokość czynszu dzierżawnego za grunty orne wyniosła 157 euro/ha, za plantacje winorośli 253 euro/ha, a za wydzierżawienie sadu 196 euro/ha.

Podmiotami uprawnionymi do nabywania prawa do posiadania gruntu rolnego na Węgrzech są krajowe osoby fizyczne, obywatele EOG i Szwajcarii, Narodowy Fundusz Ziemi, samorządy lokalne oraz instytucje finansowe podlegające przepisom ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (ostatni nabywcy tylko na ograniczony okres czasu określony w ustawie). Z prawa wejścia w posiadanie gruntów rolnych mogą również korzystać osoby prawne uznane przez władze państwowe oraz kościelne osoby prawne 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. Obszar gruntów będących w użytkowaniu jednego podmiotu (tj. gruntów własnych i gruntów dzierżawionych) nie może przekroczyć powierzchni 1200 ha, przy czym w przypadku hodowli zwierząt i produ-

centów materiału siewnego jest to 1800 ha. Warunkiem nabycia gruntu rolnego o powierzchni powyżej 1 ha jest posiadanie kwalifikacji rolniczych. W przypadku braku kwalifikacji kandydat na nabywcę musi udowodnić, że prowadzi od trzech lat działalność rolniczą na terenie Węgier, z której czerpie dochody. Brak takich dochodów nie dyskwalifikuje nabywcy w sytuacji, gdy przedsięwzięta inwestycja rolno-leśna jeszcze się nie zwróciła bądź jest on członkiem rolniczej spółdzielni produkcyjnej zarejestrowanej na Węgrzech (posiadającym co najmniej 25% jej udziałów i wnoszącym w niej osobisty wkład pracy). Akt przeniesienia prawa własności spisany jest po pomyślnej 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. Kandydat na dzierżawcę przechodzi podobną procedurę kwalifikacji jak nabywca gruntu, a umowa dzierżawy jest zawierana w formie aktu notarialnego. W odniesieniu do dzierżawy gruntu przez osobę prawną wymagane jest, aby była to firma z siedzibą w kraju członkowskim EOG bądź Szwajcarii. Ponadto jej głównym przedmiotem działalności, przez okres ostatnich 3 lat było rolnictwo i osiągała z tego źródła co najmniej 50% swojej wartości sprzedaży netto. Osoba zarządzająca firmą musi posiadać kwalifikacje zawodowe lub przynajmniej 3 lata doświadczenia zawodowego w rolnictwie.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Wojewodziec T.: (2017) Procesy dywertycji i dezagryzacji w rolnictwie o rozdrobnionej strukturze agrarnej; Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, nr 535, seria rozprawy z. 412, s. 287 (ISSN 1899-3486)
- [2] Rural Report: Irish Farmland Update, <http://www.knightfrank.co.uk/blog/2017/05/10/rural-report-2017-irish-farmland-update>
- [3] The Value of GB Agricultural Land, www.savills.co.uk/research_articles/141557/213822-0
- [4] Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Jahr 2016, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Baulmmobilienpreise/Tabellen/VerkaufeLandwirtschaftlicherGrund.html>
- [5] Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 12. Januar 2017, BVVG, [https://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM111_webaktuell/\\$File/PM111.pdf](https://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM111_webaktuell/$File/PM111.pdf)
- [6] Prices of real property by region and by province, www.statbank.dk/EJEN88
- [7] Les marchés fonciers ruraux en 2016, www.saferokuf.fr/marche-foncier-rural-2016-france.asp
- [8] http://www.europeanlandowners.org/images/files/pdf/2017/Liesbet_Vranken-access_to_land_7February2017.pdf
- [9] Landbouwgrond ver overgewaardeerd, <http://www.boerenbusiness.nl/ondernemen/grond/artikel/10875173/>
- [10] Encuesta de Precios de la Tierra 2016, http://www.agropopularoku.com/wp-content/audios_agropopular/2017/10/
- [11] L'andamento del mercato fondiario 2016: i dati del CREA, <https://www.crea.gov.it>
- [12] Sveriges Officiella Statistik. Priser på jordbruksmark, http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO38/JO38SM1701/JO38SM1701_ikortadrag.htm
- [13] Jordbruksstatistisk sammanställning 2017, <http://www.jordbruksverket.se/download/18.695b9c5715ce6e19dba7804/1498726684905/Summary+2017.pdf>
- [14] National Land Survey of Finland-Real estate purchase statistics, http://www.maanmittauslaitos.fi/en/topical_issues/real-estate-purchases-slowly-improving
- [15] Agricultural land rents in 2016, <https://www.luke.fi/en/news/>
- [16] Tržni ceny pudy v CR 186 procent vyssi nez ceny uredni, <http://www.nase-voda.cz/>
- [17] First Farms. Annual Report 2016, http://www.first-farms.dk/fileadmin/files/Annual_Accounts/Annual_report_2016.pdf
- [18] Vidutinės žemės rinkos kainos Lietuvos apskrityse ir savivaldybėse 2016 m. €/ha, <https://www.vic.lt/?mid=151&id=26395>
- [19] Purchase and rental price of agricultural land in statistical regions (eur per ha), <http://www.csb.gov.lv/en/dati/statistics-database-30501.html>
- [20] Haritava maa 2016. aasta turuülevaade, MAA-AMET, https://www.maaamet.ee/sites/default/files/uudised/aruaanded/haritava_maa_turuylevaade_2016.pdf
- [21] Agricultural Land Prices and Rent in The Republic of Bulgaria, 2016 <http://www.nsi.bg/en/content/15042/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81%D1%8A-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/>
- [22] Romanian land prices climb despite fall in farm profits, <http://www.farmbusiness.co.uk/business/money-matters/>
- [23] Rental and agricultural prices by land-use categories (2008-), http://www.ksh.hu/docs/eng/xstadat/xstadat_annual/i_omf004.html
- [24] Government Land Act, 2017, <http://www.justiceservices.gov.mt/DownloadDocument.aspx?app=lp&itemid=28513&l=1>
- [25] Sprawozdanie Ministra Sprawy Wewnętrznych z realizacji w 2016 roku ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa 2017
- [26] Przeciętne ceny gruntów ornych i łąk w obrocie prywatnym. Rolnictwo w 2016 roku. GUS, Warszawa 2017.
- [27] a.s.roku vastgoed vermogensbeheer, <https://asrvastgoedvermogensbeheerokunl/landelijk-vastgoed/grondprijzen>
- [28] Czubak W., Sadowski A., Wigier M., Mrówczyńska-Kamińska A.: (2014) Inwestycje w rolnictwie polskim po integracji z Unią Europejską, Wyd. Uniwersytet Przyrodniczy, Poznań
- [29] Sikorska A.: Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych; IERiGŻ-PIB Warszawa 2013
- [30] Raport z działalności ANR w 2016 roku, ANR, Warszawa 2017
- [31] Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2016 r., GUS, Warszawa 2017

INFORMACJA O KRAJOWYM OŚRODKU WSPARCIA ROLNICTWA*

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR)¹ jest „państwową osobą prawną będącą agencją wykonawczą”². Realizuje politykę państwa w zakresie: tworzenia i poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych oraz rozwoju spółek strategicznych Skarbu Państwa, stabilizacji rynków rolnych, wdrażania innowacyjności w rolnictwie i przemyśle rolno-spożywczym oraz promocji i zwiększania konkurencyjności polskich produktów rolno-spożywczych.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa rozpoczął działalność 1 września 2017 r. i **połączył instytucjonalnie dotychczasowe działania Agencji Nieruchomości Rolnych i część zadań Agencji Rynku Rolnego**. Zgodnie z zapisami ustawowymi zadania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa obejmują:

- zadania dotyczące gospodarowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, kształtowania ustroju rolnego oraz zarządzania spółkami strategicznymi Skarbu Państwa;
- zadania dotyczące stabilizacji rynków rolnych, promocji i zwiększania konkurencyjności polskich produktów rolno-spożywczych, rozwoju obszarów wiejskich i innych działań.

Do zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie **gospodarowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, kształtowania ustroju rolnego oraz zarządzania spółkami strategicznymi** należy m.in.:

- tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych,
- tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu WRSP,
- restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze,
- obrót nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowymi na cele rolne,
- administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,
- zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa,
- inicjowanie prac urządzeniowo-rolnych,
- popieranie organizowania na gruntach Skarbu Państwa gospodarstw rolnych,
- kształtowanie ustroju rolnego w ramach pierwokupu i nabycia,
- wydawanie decyzji administracyjnych dotyczących obrotu gruntami rolnymi w Polsce,
- wykonywanie praw z udziałów i akcji oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad działalnością 42 spółek Skarbu Państwa. W spółkach tych prowadzona jest przede wszystkim hodowla twórcza i zachowawcza oraz gromadzony jest najcenniejszy materiał genetyczny roślin i zwierząt, decydujący o postępie biologicznym.

* Opracowano w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa

¹ Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 623, z późn. zm.), ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 624, z późn. zm.), statut Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nadany rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 kwietnia 2017 r., a także inne obowiązujące przepisy prawne.

² Według zapisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2009 nr 157 poz. 1240).

Do zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w **zakresie stabilizacji rynków rolnych, promocji i zwiększania konkurencyjności polskich produktów rolno-spożywczych oraz rozwoju obszarów wiejskich** należą:

- wsparcie działań na rzecz odnawialnych źródeł energii, w szczególności w rolnictwie,
- realizacja mechanizmów monitorowania produkcji biogazu rolniczego i biopłynów, a także rynku biokomponentów i biopaliw ciekłych,
- gromadzenie informacji dotyczących istniejącej, będącej w budowie lub planowanej do budowy infrastruktury energetycznej służącej do wytwarzania biokomponentów lub energii elektrycznej z biogazu rolniczego,
- wspieranie innowacyjności w rolnictwie i przemyśle rolno-spożywczym (w tym działania w zakresie projektów strategii na rzecz odpowiedzialnego rozwoju i strategii sektorowych),
- promocja produktów rolnych i żywnościowych, metod ich produkcji, a także systemów jakości tych produktów,
- obsługa funduszy promocji produktów rolno-spożywczych,
- wspieranie rozwoju współpracy handlowej sektora rolno-spożywczego z zagranicą,
- monitorowanie rynku mleka,
- końcowe rozliczenie lat kwotowych 2013/2014 i 2014/2015 na rynku mleka,
- monitorowanie umów na dostarczanie produktów rolnych,
- monitorowanie i nadzór nad uprawą tytoniu oraz produkcją i zbyciem surowca tytoniowego,
- gromadzenie, analizowanie i udostępnianie informacji dotyczących rynków produktów rolnych i żywnościowych,
- opracowywanie i upowszechnianie informacji związanych z realizacją mechanizmów aktywnej polityki rolnej na rynkach produktów rolnych i żywnościowych,
- realizacja dopłat do materiału siewnego za rok 2017.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa realizuje również **inne działania, do których należą:**

➤ **zadania delegowane z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa³:**

- wspieranie realizacji branżowych i międzybranżowych programów promocyjno-informacyjnych w ramach WPR („Wsparcie działań promocyjnych i informacyjnych na rynkach wybranych produktów rolnych”),
- wdrażanie dwóch poddziałań w ramach działania „Systemy jakości produktów rolnych i środków spożywczych” PROW 2014-2020 (poddziałania – 3.1. „Wsparcie na przystępowanie do systemów jakości” oraz 3.2. „Wsparcie działań informacyjnych i promocyjnych realizowanych przez grupy producentów na rynku wewnętrznym”),
- realizowanie unijnego „Programu dla szkół”,
- prowadzenie zakupów interwencyjnych wybranych towarów rolno-spożywczych,
- realizowanie dopłat do prywatnego przechowywania towarów rolno-spożywczych,
- administrowanie mechanizmami WPR dotyczącymi handlu zagranicznego towarami rolno-spożywczymi,
- wspieranie rynku produktów pszczelich,
- monitorowanie produkcji wina i uprawy winorośli,
- monitorowanie rynku cukru.

➤ **zadania delegowane z innych podmiotów:**

- realizacja zadań w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Żywnościowa 2014-2020 jako instytucja pośrednicząca i beneficjent (działanie delegowane z Ministerstwa Rodziny Pracy i Polityki Społecznej),
- prowadzenie branżowego programu promocji polskich specjalności żywnościowych (działanie delegowane z Ministerstwa Rozwoju).

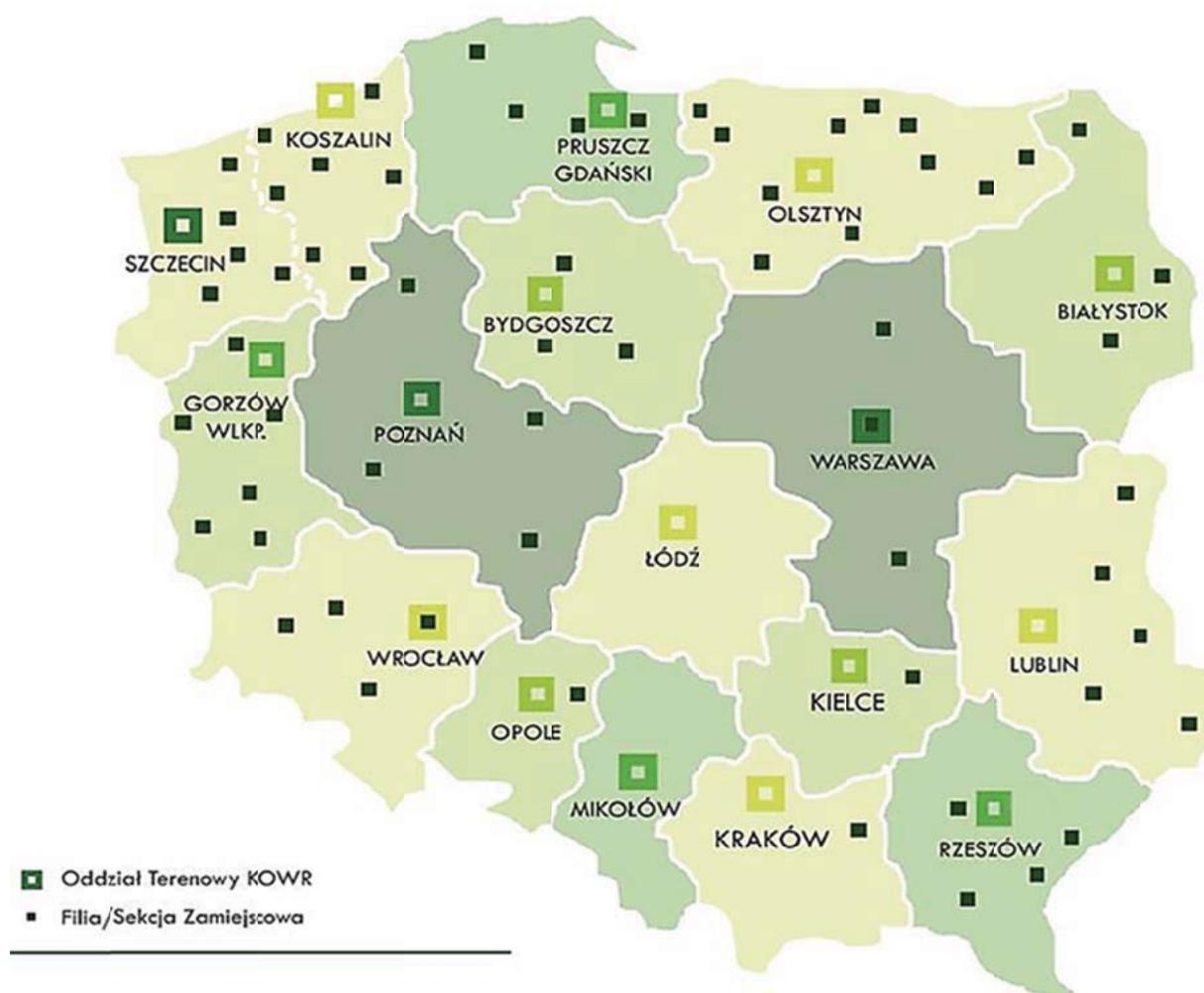
³ Zadania, które Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa deleguje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa są określone w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 7 września 2009 r. o Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1512, z późn. zm.).

Beneficjentami działań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa są przede wszystkim:

- producenci rolni (w tym rolnicy indywidualni i dzierżawcy) oraz rodzinne gospodarstwa rolne,
- przedsiębiorstwa zajmujące się produkcją, przechowywaniem lub przetwórstwem artykułów rolno-spożywczych oraz zakupem i sprzedażą tych towarów na terenie UE lub w krajach trzecich,
- organizacje zrzeszające ww. podmioty (grupy i organizacje producentów oraz organizacje przetwórców),
- konsumenci,
- uczniowie klas I-V szkół podstawowych,
- osoby najuboższe w kraju za pośrednictwem organizacji charytatywnych.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa posiada wyodrębnione jednostki organizacyjne – Centralę w Warszawie oraz 17 oddziałów terenowych (OT). W każdym województwie znajduje się jeden OT KOWR, jedynie w województwie zachodniopomorskim funkcjonują 2 oddziały terenowe Krajowego Ośrodka⁴. **Aby usprawnić realizację zadań dla beneficjentów utworzone zostały również filie i sekcje zamiejscowe OT Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.**

Oddziały terenowe i filie/sekcje zamiejscowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa



Źródło: Opracowano w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

⁴ OT Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa mają siedzibę w następujących miastach: Wrocław, Bydgoszcz, Lublin, Gorzów Wielkopolski, Łódź, Kraków, Warszawa, Opole, Rzeszów, Białystok, Pruszcz Gdański, Mikołów, Kielce, Olsztyn, Poznań, Koszalin oraz Szczecin.

NOTATKI

NOTATKI

NOTATKI

WARUNKI PRENUMERATY

Prenumerata realizowana przez Dział Wydawnictw IERiGŻ-PIB.

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

Ewentualne pytania prosimy kierować na adres e-mail: dw@ierigz.waw.pl lub kontaktując się telefonicznie - Barbara Walkiewicz, tel.: 22 50 54 685 lub faks: 22 50 54 757 w godzinach 8:00-16:00.

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

Zamówienia na prenumeratę prosimy przysyłać na adres:

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

Druk i usługi poligraficzne dostosowane do Twoich potrzeb!

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

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

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

Zapraszamy do korzystania z naszych usług

Dział Wydawnictw
ul. Szkolna 2/4

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

ISBN 978-83-7658-693-9



9 788376 586939 >

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>