

STANISŁAW URBAN
Uniwersytet Zielonogórski

Zmiany na rynku ziemi rolniczej w Polsce

Wprowadzenie

Ziemia w rolnictwie jest najważniejszym środkiem produkcji, a zarazem przedmiotem pracy. Występuje w podwójnej roli (Rychlik, Kosieradzki 1981) jako obszar na którym jest prowadzone gospodarstwo rolne i wznoszą się zakłady produkcyjne /taką samą rolę ziemia odgrywa też w przemyśle/ i jako środek produkcji biorący aktywny udział w procesie produkcji, w którym ziemia uczestniczy jako przedmiot pracy w procesach uprawowych takich jak np. orka, bronowanie/ i środek pracy np. środowisko dla uprawy roślin i wytwarzania produktów roślinnych. Powszechnie podkreśla się trzy cechy ziemi, jako środka produkcji w rolnictwie: nieruchomość, niepomnażalność i niezniszczalność. Ponadto Adamowski (1981) za równie ważną cechę ziemi uważa jej przestrzenność. Obecnie na wymienione cechy patrzy się inaczej. Szczególnie istotne jest inne interpretowanie niezniszczalności ziemi, która może być niszczone przez siły naturalne np. klęski żywiołowe lub przez zmiany klimatu oraz stosunków wodnych a także przez gospodarczą działalność człowieka. Ale też naturalna żyzność gleby może być podwyższana pod wpływem działalności produkcyjnej rolników składającej się na kulturę rolną np. melioracje, nawadnianie, lepszą organizację pól i dróg dojazdowych, nawożenie itp.

Celem pracy jest analiza zmian na rynku ziemi rolniczej w Polsce, jakie nastąpiły po akcesji do Unii Europejskiej. W pracy wykorzystano literaturę

przedmiotu i dane statystyczne GUS. Główny materiał źródłowy stanowił Rynek ziemi rolniczej, Analizy Rynkowe 1998–2015, nr 1–18. Wykorzystane metody badawcze to: analizy ze szczególnym uwzględnieniem analizy porównawczej, literatury i danych statystycznych GUS. Prezentacji danych statystycznych oraz wyników badań dokonano metodą tabelaryczną.

1. Zasoby ziemi rolniczej w Polsce

Polska posiada znaczne zasoby ziemi. Ogólna powierzchnia Polski wynosiła w 2014 r. 31 268 tys. ha (GUS 2014). Użytki rolne zajmowały wtedy 18 558 tys. ha, czyli 59,4% powierzchni ogólnej kraju. Średnio na 1 mieszkańca w Polsce przypada około 0,40 ha użytków rolnych.

W latach 1960–2000 powierzchnia użytków rolnych zmniejszyła się o 1 137, 2 tys. ha, czyli średnio rocznie ubywało 28 430 ha użytków rolnych. Jest to bardzo duże i niekorzystne tempo zmian. Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni kraju, w tym okresie, zmniejszył się z 62,7% do 58,9% czyli o 3,7 % (GUS 2002).

W okresie 2000–2014 powierzchnia użytków rolnych zmniejszyła się o 215 tys. ha. Średnio rocznie ubywało 15 357 ha. Zmalało, więc tempo ubytku ziemi rolnej, co jest zjawiskiem pozytywnym. Wzrosła też znacznie powierzchnia lasów i zadrzewień, głównie wskutek przekazania do Lasów Państwowych gruntów marginalnych użytkowanych wcześniej przez PGR-y. Nadal jednak do ubytków powierzchni użytków rolnych można mieć zastrzeżenia, szczególnie, gdy dotyczy to gruntów wysokiej jakości. Natomiast do zasobów użytków rolnych zwracane są najczęściej grunty zdegradowane, wymagające kosztownej rekultywacji, która tylko częściowo przywraca jej cechy ziemi rolniczej. Problemy ubytku powierzchni użytków rolnych w Polsce szczegółowo analizowali Górski i Michna (2010), którzy podkreślali, że w odróżnieniu od kapitału i pracy ziemia jest dobrem ograniczonym i niemobilnym. Stąd zasoby ziemi rolniczej, zwłaszcza dobrej, jakości, powinny podlegać szczególnej ochronie. Problemy te szerzej analizują Musiał (2008) i Szymańska (2012).

Ogólnie należy stwierdzić, że w Polsce występują tendencje do zmniejszania się zasobów ziemi rolniczej, głównie na skutek przejmowania gruntów na cele pozarolnicze, w tym pod drogi i budownictwo mieszkalne oraz przemysłowe, a także lasy.

Zasoby ziemi rolniczej w Polsce można podzielić na podstawie prawa własności ziemi. Można przy tym wyróżnić dwie podstawowe grupy właścicieli: rolników indywidualnych i Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Na koniec 2013 r. gospodarstwa indywidualne posiadały ogółem 13 265 762 ha użytków rolnych. Dominujący udział w zasobach użytków rolnych miały gospodarstwa indywidualne. Zasobem Własności Skarbu Państwa zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych. Łączna powierzchnia użytków rolnych przejętych do końca 2013 r. wynosiła 4 739 tys. ha, z tego 3 762,1 tys. ha to grunty byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej i 602 tys. ha pochodziło z Państwowego Funduszu Ziemi. Z tego ogółem rozdysponowano na trwałe użytkowanie do końca 2013 r. 3 166 tys. ha, sprzedano 2 485 tys. ha, nieodpłatnie przekazano 622,4 tys. ha (jednostkom samorządu terytorialnego, Lasom Państwowym, osobom, prywatnym, kościołom, Polskiej Akademii Nauk itp.), wniesiono do spółek 23,7 tys. ha, zagospodarowano w inny sposób 34,9 tys. ha.

Na koniec 2013 r. w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostało ogółem 1 632 tys. ha, w tym 1 180,5 tys. ha wydzierżawiono, 72,4 tys. przekazano w trwałe zarząd i wieczyste użytkowanie, 14,2 tys. ha zagospodarowano w inny sposób, 58,9 tys. ha to obce grunty w Zasobie np. regionalnych zarządów gospodarki wodnej i 306,1 tys. ha oczekiwało na zagospodarowanie. W roku 2014 sprzedano z Zasobu Skarbu Państwa 119 222 ha gruntów rolnych. Sprzedaż ziemi Agencja realizowała też w 2015 r. i na początku roku 2016, ale rozmiar sprzedaży nie jest znany.

Obecny stan gruntów rolnych Zasobu ocenia się na 1 450 tys. ha.

2. Rynek ziemi i jego elementy

Dla określenia rynku przyjąć można definicję Jastrzębskiego (1960): „Rynek jako kategoria ekonomiczna stanowi ogół stosunków wymiennych między osobami i instytucjami sprzedającymi towary, przedstawiającymi podaż, a osobami i instytucjami nabywającymi towary, przedstawiającymi popyt”. Podstawowymi elementami rynku są podaż, popyt i ceny. Elementy te są ściśle ze sobą powiązane i pozostają w określonych zależnościach. Związki zachodzące między poszczególnymi elementami rynku nazywamy mechanizmami rynkowymi. Zmiana jednego z elementów rynku powoduje zmiany pozostałych ele-

mentów. Rynek samoczynnie dąży do zrównoważenia podaży i popytu, czyli do stanu równowagi rynkowej.

Rynek ziemi rolniczej dotyczy handlu ziemią użytkowaną rolniczo, czyli transakcji, w której rolę towaru spełnia ziemia rolnicza. Mogą to być transakcje kupna-sprzedaży ziemi, a także usługi w formie dzierżawy ziemi na zasadach ustalonych w umowie dzierżawnej. W praktyce dużą rolę odgrywają też pozarynkowe formy przekazywania ziemi, o czym znajdzie się też wzmianka w tekście referatu. Ale główna uwaga będzie skoncentrowana na umowach kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w Polsce.

Podaż ziemi w szerokim znaczeniu obejmuje podaż potencjalną, czyli całość zasobów ziemi rolniczej w Polsce. Natomiast w tym przypadku nas bardziej interesuje podaż efektywna w postaci zasobów ziemi oferowanych w danej chwili do sprzedaży lub dzierżawy. Podaż efektywna ziemi na sprzedaż z gospodarstw indywidualnych ma ograniczony charakter ze względu na bariery psychologiczne, gdyż w Polsce istnieje nadal silne przywiązanie do ziemi, zwłaszcza do ojcowizny. Ponadto ziemia jest traktowana jako najbardziej pewna lokata kapitału. Najczęściej rolnicy sprzedają ziemię aby zdobyć pieniądze na zakup lub budowę mieszkania dla siebie lub dla dzieci. Przy małej powierzchni gospodarstwa często uzyskane kwoty nie wystarczają na rozwiązanie tych problemów.

Dotychczas bardziej obfitym i pełnym źródłem podaży ziemi rolniczej był Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Do końca 2014 r. sprzedano z tego Zasobu łącznie 2 512 899 ha gruntów rolnych. Zasób zaczął funkcjonować w 1992 r. Średnia sprzedaż gruntów Zasobu na rok wynosiła więc 109 tys. ha. Największa sprzedaż gruntów Zasobu nastąpiła w 1996 r. – wyniosła 196 tys. ha i była następstwem zwalniania nabywców z opłaty podatku gruntowego na okres 5 lat.

Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych pochodzących z tych dwóch źródeł tj. z gospodarstwa indywidualnego i z Zasobu Skarbu Państwa przebiegały na zupełnie odmiennych zasadach. W przypadku tzw. gruntów chłopskich przebiegała zgodnie z zasadami wolnorynkowymi, przy ograniczeniach sprzedaży na rzecz cudzoziemców oraz transakcji po zaniżonych cenach. W tym drugim przypadku prawo pierwokupu po cenach deklarowanych w umowie nabywała Agencja Nieruchomości Skarbu Państwa. W przypadku nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa obowiązywała zasada sprzedaży nieruchomości rolnych w drodze przetargu, przy czym głównym czynnikiem decydu-

jącym o wyborze oferenta była deklarowana cena. W okresie późniejszym większość transakcji sprzedaży gruntów rolnych należących do Zasobu była dokonywana bezprzetargowo, gdyż nabywcami byli wieloletni dzierżawcy korzystający z prawa pierwokupu. Ale niektórzy dzierżawcy rezygnowali z prawa pierwokupu z powodu braku pieniędzy, trudności z uzyskaniem kredytu lub brakiem chęci do zadłużania się. Agencja Nieruchomości Rolnych organizowała też przetargi na sprzedaż wybranych nieruchomości dla ograniczonych grup nabywców, którzy byli imiennie zapraszani do przetargu. Organizowano też sprzedaż mniejszych działek, często o specjalnym przeznaczeniu np. pod inwestycje. Sprzedaż nieruchomości należących do Zasobu jest unormowana odrębnymi przepisami wielokrotnie zmienianymi.

Podaż ziemi rolniczej nie pokrywała popytu. Świadczy o tym fakt, że na każdy przetarg otwarty zgłaszała się duża liczba oferentów, często nawet kilkudziesięciu, oraz wzrost cen ziemi sprzedawanej z Zasobu od 500 zł/ha w 1992 r. do 25 592 zł/ha w 2014 r. Potwierdza to występowanie ciągle niezaspokojonego głodu ziemi.

Zasadnicze zmiany zaszły od 1 maja 2016 r. w następstwie zmiany ustawy o gospodarce ziemią. Wstrzymały one sprzedaż ziemi należącej do Zasobu Skarbu Państwa oraz znacznie ograniczyły sprzedaż ziemi stanowiącej własność rolników indywidualnych pozbawiając prawa zakupu osoby niezameldowane w danej gminie i nieposiadające na jej terenie ziemi rolniczej oraz bez udokumentowanych kwalifikacji rolniczych. Konsekwencje tych zmian prawnych będzie można ocenić po upływie pewnego czasu. Na pewno ograniczy to przepływ ziemi w drodze zakupu i zmniejszy możliwości upelnorolnienia gospodarstw. Spowoduje też obniżenie cen ziemi rolniczej, które i tak były znacznie niższe aniżeli w sąsiednich krajach. Cel główny ustawodawcy, jakim było niedopuszczenie do sprzedaży ziemi obcokrajowcom wydaje się trudny do osiągnięcia, gdyż istnieje wiele innych dróg do nabycia gruntów rolnych np. zakup udziałów w spółce czy małżeństwo z polskim obywatelem.

3. Wyniki obrotu ziemią

Najpełniej obrót ziemi rolniczej w Polsce przedstawia tabela 1. Niestety obejmuje ona tylko lata 1997–1999. W Analizach Rynkowych dotyczących

rynku ziemi rolniczej w kolejnych latach prezentowane są dane fragmentaryczne opisujące ten problem.

Tabela 1

Obrót ziemią rolniczą w Polsce w latach 1997–1999 (w tys. ha)

Wyszczególnienie	1996	1997	1998	1999	
				razem	średnia na 1 transakcję ha
Ogółem	1 533,9	1 324,3	1 218,3	1 130,0	5,1
Obrót rynkowy	1 146,9	891,6	879,0	780,0	5,7
1. Kupno-sprzedaż	367,9	307,9	314,9	268,0	5,9
a) między rolnikami	179,5	160,0	167,9	150,0	3,0
b) inne transakcje /od AWRSP/	183,2	143,4	141,8	118,0	7,6
w tym zakup ziemi przez					
– rolników	128,3	109,2	111,7	X	
– przedsiębiorstwa	54,0	34,2	30,1	X	
c) przekazanie przez rolników ziemi AWRSP, gminom itp.	5,2	4,5	5,2	X	
2. Dzierżawa	779,0	583,7	564,1	512,0	5,7
a) między rolnikami	375,0	360,4	350,0	330,0	4,5
b) między rolnikami i osobami prawnymi	404,0	223,3	214,1	182,0	10,7
w tym;					
dzierżawy z AWRSP:	244,7	142,6	142,9	X	X
– osób fizycznych					
– osób prawnych	136,9	50,7	33,2	X	X
c) zwroty dzierżaw	222,6	30,0	38,0	X	X
Obrót nierynkowy	387,0	432,7	339,3	350,0	4,0
1. Przekazanie następcy całego go- sodarstwa	267,0	273,0	195,2	240,0	3,6
2. Darowizny i działy rolnicze	111,0	150,2	135,3	110,0	5,1
3. Umowy dożywocia	9,0	9,5	8,8	X	X

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 1989, nr 2 i 2000, nr 3.

W okresie lat 1996–1999 największy rozmiar łączny obrotu ziemią użytkowaną rolniczo osiągnął w 1996 r., kiedy przejęcia gruntów wyniosły 1 533,9 tys. ha. W kolejnych latach obroty ziemią zmalały do 1 130 tys. ha w 1999 r., średnio na 1 transakcję przypadało 5,1 ha. W tym okresie też, obrót rynkowy osiągnął najwyższą wartość i w roku 1996 był na poziomie 1 146,9 tys. ha, potem stopniowo zmniejszał się do 780 tys. ha w 1999 r., kiedy średnio na 1 transakcję przypadało 5,7 ha. Obrót rynkowy ziemią obejmował transakcje kupna-sprzedaży i dzierżawy ziemi.

Kupno-sprzedaż ziemi ogółem osiągnęła największą wartość wynoszącą 367,9 tys. ha w 1996 r. i w następnych latach malała. Transakcje kupna-sprzedaży ziemi są dokonywane między rolnikami /obróć sąsiedzki/ oraz między innymi podmiotami, w tym głównie między rolnikami a Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

Tylko w roku 1996 więcej ziemi sprzedano w transakcjach między rolnikami a Agencją, natomiast później większą powierzchnię gruntów sprzedawano w obrocie sąsiedzkim. Ziemię z Zasobu Skarbu Państwa nabywali rolnicy i przedsiębiorstwa. Zdecydowanie przeważały zakupy ziemi dokonywane przez rolników. W roku 1999 na 1 transakcję kupna-sprzedaży ziemi od rolników przypadała powierzchnia 3,0 ha, a na zakup z Agencji 7,6 ha.

Ziemia też przepływała innymi kanałami tj. była przekazywana, przez rolników, do Zasobu za renty czy emerytury oraz na rzecz gmin itp.

Dzierżawy obejmowały znacznie więcej ziemi aniżeli transakcje kupna-sprzedaży. W roku 1996 wydzierżawiono łącznie 779 tys. ha. W następnych latach rozmiar transakcji malał by w 1999 r. osiągnąć powierzchnię 512 tys. ha. Corocznie w obrocie sąsiedzkim zawierano umowy dzierżawne na ponad 300 tys. ha przy malejących tendencjach dotyczących łącznej powierzchni wydzierżawianej. W obrocie między rolnikami, a osobami prawnymi, głównie AWRSP w 1996 r. wydzierżawiono najwięcej bo 404 tys. ha ziemi rolniczej. W kolejnych latach zawierano umowy dzierżawne na coraz mniejszy obszar ziemi, by w 1999 r. osiągnąć 182 tys. ha. Większość dzierżaw z Zasobu przejmują rolnicy indywidualni. Ale też znaczne powierzchnie ziemi dzierżawia osoby prawne. Do wydzierżawiania ziemi z Zasobu zachęcał fakt, że najczęściej dzierżawca miał prawo pierwokupu dzierżawionych gruntów. Stąd brała się silna konkurencja o dzierżawy.

Dość duża powierzchnia gruntów dzierżawionych jest zwracana do Agencji. Rozmiar zwrotu ziemi rośnie. Najczęściej jest to konsekwencją ustalenia zbyt wysokich czynszów dzierżawnych, a czasami jest związane z różnymi zjawiskami losowymi np. śmierć lub choroba dzierżawcy czy klęski żywiołowe występujące w rolnictwie.

W roku 1999 na 1 transakcję dzierżawy ziemi przypadało w obrocie między rolnikami 4,5 ha, a między rolnikami i osobami prawnymi 10,7 ha.

Realizowany jest też obróć nierynkowy ziemią. Wyróżniono trzy jego rodzaje:

- przekazywanie następcy całego gospodarstwa,

- darowizny i działy rodzinne,
- umowy dożywocia.

Przekazywanie następcy całego gospodarstwa dotyczyło łącznie dużych powierzchni ziemi. Najwięcej ziemi przekazano w ten sposób w 1997 r. (272 tys. ha). Średnia powierzchnia gospodarstwa przekazywanego wynosiła w 1999 r. 3,6 ha i była stosunkowo mała. Również duże powierzchnie gruntów przekazywano w formie darowizn i działów rodzinnych. Średnio na 1 taką transakcję przypadało 5,1 ha. Natomiast umowy dożywocia nie są zbyt popularne i nie odgrywają większej roli w obrocie ziemią, a także w rozwiązywaniu problemów społecznych.

Ogólnie można stwierdzić, że w obrocie ziemią w Polsce główną rolę odgrywa obrót rynkowy. Obrót pozarynkowy dotyczy mniejszej powierzchni gruntów rolnych, ale jego znaczenia nie można lekceważyć.

Powszechnie stosowanym wskaźnikiem określającym aktywność rynku ziemi jest liczba transakcji kupna-sprzedaży przypadająca na 1000 gospodarstw rolnych w ciągu roku.

W tabeli 2 przedstawiono wartość tego wskaźnika w latach 2002–2014.

Tabela 2

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi w latach 2002–2014 przypadające na 1000 gospodarstw rolnych

Lata	Ogółem	Wśród osób fizycznych	Z udziałem osób prawnych
2002	45,71	35,97	9,74
2003	45,50	36,96	8,54
2004	41,17	31,87	9,30
2005	42,89	34,90	7,99
2006	47,16	37,79	9,37
2007	53,00	44,07	8,93
2008	50,14	41,82	8,32
2009	43,81	35,41	8,40
2010	45,75	37,60	8,15
2011	56,80	47,00	9,80
2012	56,50	46,10	10,40
2013	58,29	47,97	10,32
2014	54,03	45,12	8,91

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 2015, nr 118 i obliczenia własne.

Liczba transakcji zakupu ziemi ogółem w analizowanym okresie mieściła się w granicach 41,17 w 2004 r. do 58,29 w 2013 r. i wykazywała tendencje

wzrostowe. Aktywność polskiego rynku ziemi można uznać za średnią. Daleko mamy do aktywności wysokiej, która jest określana na 100 transakcji przypadających na 1000 gospodarstw rolnych. Na rynku zdecydowanie przeważają transakcje zawierane wśród osób fizycznych i przewaga ta rośnie. Ilość transakcji z udziałem osób prawnych będzie malała z powodu zmniejszania się Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa i ograniczeń w sprzedaży gruntów należących do Zasobu.

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą określony liczbą umów notarialnych zawartych w latach 2008–2014 przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3

Nierynkowy obrót ziemią rolniczą – liczba umów notarialnych zawartych w latach 2008–2014

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Razem
Darowizny nieruchomości rolnych	61 736	55 728	54 079	56 815	50 132	46 351	46 868	371 709
Spadki i działy rodzinne	5 661	5 524	5 220	5 098	5 132	8 316	7 615	42 566
Umowy o dożywocie	1 910	1 624	1 707	2 237	946	2 061	2 202	12 687
Zbycie nieruchomości na wypłatę z KRUS	8 576	4 720	4 548	7 807	8 220	5 020	4 799	43 690
Ogółem	77 883	67 596	65 554	71 957	64 430	61 748	61 484	470 652

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 2015, nr 18 i obliczenia własne.

Wyróżniono następujące rodzaje transakcji:

- darowizny nieruchomości rolnych,
- spadki i działy rodzinne,
- umowy o dożywocie,
- zbycie nieruchomości za wypłatę rent i emerytur z KRUS.

Najważniejszą rolę w nierynkowym obrocie ziemią rolniczą odgrywają darowizny. Liczba ich w analizowanym okresie wykazała silne tendencje malejące. Łącznie w tym czasie zawarto 371 709 tego rodzaju umów. W roku 2013 było w Polsce 1 429 006 gospodarstw rolnych. Czyli w ciągu 7 lat 26% gospodarstw otrzymało ziemię w ramach darowizn. Jest to wysoki wskaźnik, dobrze świadczący o wymianie pokoleniowej rolników w Polsce.

Znacznie mniejszą rolę odgrywa obrót ziemią rolniczą w ramach spadków i działów rodzinnych. Liczba ich była największa w roku 2013 i wynosiła

8 316. Łącznie w latach 2008–2014 było 42 566 przejęć ziemi w następstwie spadku lub działu rodzinnego. Mała liczba tego typu transakcji jest korzystna, gdyż świadczy, że rolnicy za życia przekazują gospodarstwa następcom. Spadki i działy rodzinne w zdecydowanej większości występują, gdy właściciele gospodarstw nie prześlą ich swoim następcom za życia w formie darowizny. Ten sposób przejęcia gospodarstw jest mniej korzystny aniżeli darowizna.

Umów o dożywocie było stosunkowo mało, łącznie w omawianym okresie 12 687. Choć forma ta w Polsce jest mało popularna, to w ostatnich latach rośnie liczba przekazania ziemi rolniczej jako darowizna.

Nadal stosunkowo dużo zawiera się umów o zbyciu nieruchomości rolnych za wypłatę rent i emerytur z KRUS. Łącznie w analizowanym okresie zawarto 43 690 takich umów. Liczby tego typu transakcji potwierdzają potrzebę utrzymania tej formy zbycia nieruchomości rolnych i jej społeczną akceptację.

W tabeli 4 podano wielkość sprzedaży gruntów rolnych z Zasobu Skarbu Państwa ustaloną w systemie narastającym od chwili powstania Zasobu do końca 2014 r.

Tabela 4

Sprzedaż gruntów rolnych Zasobu Skarbu Państwa do 31.12.2014 roku

Wyszczególnienie	Razem	W tym		W tym 2014 r. razem
		osoby fizyczne	osoby prawne	
Powierzchnia sprzedanych gruntów w ha	2 512 899	2 030 229	482 670	119 222
w tym do 99,99 ha	1 593 918	1 471 072	122 846	76 615
100 ha i więcej	918 981	559 157	359 842	42 607
Liczba umów sprzedaży	291 945	283 147	8 798	12 343
w tym do 99,99 ha	288 751	280 936	7 815	12 139
100 ha i więcej	3 194	2 211	983	204
Średnia powierzchnia ha na 1 umowę	8,61	7,17	54,86	9,66
w tym do 99,99 ha	5,52	5,24	15,72	6,31
100 ha i więcej	28,27	25,29	366,07	208,86

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 2015 nr 18 i obliczenia własne.

Ogółem sprzedano 2 512 899 ha, w tym na rzecz osób fizycznych 2 030 229 ha, a osobom prawnym 482 670 ha. Czyli 80,8% ziemi kupili rolnicy indywidualni: 63% ziemi sprzedano w ramach transakcji do 99,99 ha. Łącznie zawarto 291 945 umów sprzedaży, z tego 97% stanowiły umowy z osobami fizycznymi a tylko 3% z osobami prawnymi. Średnia powierzchnia ziemi przy-

padająca na 1 umowę wynosiła 8,61 ha, w tym z osobami fizycznymi 7,17 ha i 54,86 ha z osobami prawnymi.

W roku 2014 z Zasobu sprzedano 119 222 ha gruntów rolnych. Zawarto łącznie 12 343 umowy sprzedaży. Średnia powierzchnia ziemi na 1 umowę wyniosła 9,66 ha. Występuje znaczna przewaga transakcji i sprzedanych powierzchni ziemi w ramach umów na mniejsze areale, poniżej 100 ha. Wiąże się to z polityką sprzedaży ziemi z Zasobu, której celem jest upelnorolnienie istniejących lub tworzenie nowych gospodarstw rodzinnych.

4. Ceny ziemi rolniczej

Niska podaż ziemi rolniczej w stosunku do występującego popytu spowodowała wzrost jej cen. Jednocześnie niskie dochody z rolnictwa poważnie ograniczały siłę nabywczą rolników i ich zdolność do inwestowania w zakup ziemi. Stąd ziemia stała się atrakcyjnym towarem, gwarantującym wysokie zyski w długim okresie, a więc nadającym się do lokowania kapitału. Wystarczy zauważyć, że tylko w 2014 r. grunty rolnicze podrożały o 22, 7% (Rynek Ziemi Rolniczej 2015).

Średnie ceny gruntów rolnych w latach 2001 i 2014 podano w tabeli 5.

Tabela 5

Ceny średnie gruntów rolnych w poszczególnych województwach w latach 2001 i 2014 (w zł/ha)

Wyszczególnienie	Obrót prywatny		Sprzedaż z Zasobu S.P.	
	2001	2014	2001	2014
Polska	5 197	32 317	3 414	25 592
Dolnośląskie	4 319	32 397	3 107	30 808
Kujawsko-pomorskie	5 744	44 389	4 298	33 154
Lubelskie	4 478	23 318	1 760	17 144
Lubuskie	3 160	21 723	2 904	18 920
Łódzkie	4 684	30 137	3 845	27 193
Małopolskie	7 720	26 656	4 930	23 817
Mazowieckie	5 524	31 202	3 950	33 402
Opolskie	6 372	40 919	4 860	36 428
Podkarpackie	3 883	19 699	2 665	17 368
Podlaskie	4 796	30 059	2 128	15 971
Pomorskie	4 120	32 517	3 388	24 815
Śląskie	5 007	31 621	4 290	32 106
Świętokrzyskie	5 674	22 409	4 265	16 495
Warmińsko-mazurskie	3 485	29 454	3 487	20 883

Wyszczególnienie	Obrót prywatny		Sprzedaż z Zasobu S.P.	
	2001	2014	2001	2014
Wielkopolskie	6 287	43 389	4 634	35 727
Zachodniopomorskie	3 780	23 568	3 559	21 389

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 2002 nr 5, 22015 nr 18 i obliczenia własne.

W obrocie prywatnym były one znacznie wyższe i w wymienionym okresie wzrosły z 5 197 do 32 317 zł/ha. W sprzedaży ziemi z Zasobu SP ceny wzrosły z 3 414 do 25 592 zł/ha. Występowało duże zróżnicowanie cen ziemi w poszczególnych regionach kraju. Szczególnie droga ziemia była w województwach małopolskim, wielkopolskim, kujawsko-pomorskim i opolskim. Najtaniej ziemię można było kupić w województwach: lubelskim, podkarpackim i lubuskim.

Ceny ziemi były też zróżnicowane pod wpływem wielu innych czynników, w tym przede wszystkim w zależności od: jakości gleby, położenia działki zwłaszcza w stosunku do ośrodka gospodarczego, powierzchni kupowanej w ramach danej transakcji i powierzchni działki, pory roku w której dokonano transakcji zakupu.

W tabeli 6 podano średnie ceny minimalne i realne gruntów rolnych w obrocie prywatnym w latach 1995–2014.

Tabela 6

Nominalne i realne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010	2014	Wskaźnik wzrostu cen w %
Ceny nominalne w zł/ha	2 250	4 786	8 244	18 057	32 317	1 436
Ceny stałe w zł za 1 ha	2 250	2 628	3 957	7 557	12 407	551
Ceny wyrażone w dt pszenicy za 1 ha	63,6	85,3	224,7	301,4	472,7	739
Ceny wyrażone w kg żywca wieprzowego za 1 ha	827	1 329,4	2 158,1	4 636,8	6 704,8	811
W EURO za 1 ha	717	1 194	2 051	4 515	7 731	1078

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 1998-2015 i obliczenia własne.

Ceny nominalne wzrosły w tym okresie z 2 250 do 32 317 zł/ha, czyli ponad 14 razy. Jeśli przyjąć ceny stałe, nastąpił wzrost z 2 250 do 12 407 zł tj. 5,5

raza. Przeliczając ceny na pszenicę 1 ha ziemi kosztował w 1995 r. 63,6 dt, w 2014 r. 472,7 dt i ceny wzrosły 7,4 raza. Po przeliczeniu cen ziemi na żywiec wieprzowy okazało się, że 1 ha ziemi kosztował w 1995 r. 827 kg żywca, a w 2014 r. 6 704,8 kg, natomiast ceny ziemi wzrosły ponad 8 razy. Ceny ziemi w przeliczeniu na EURO wzrosły w tym czasie z 717 do 7 731 EURO/1 ha czyli prawie 11 razy.

Zauważyć przy tym należy, że cena gruntów rolnych w 2014 r. w Niemczech średnio wynosiła 18 099 EURO/ha, w tym w starych landach 28 427 i w nowych landach (byłej NRD) 12 264 EURO/ha.

Dane powyższe potwierdzają, że w Polsce nastąpił wzrost cen ziemi rolniczej, przy czym tempo wzrostu było znacznie wyższe od wskaźnika inflacji. Zmniejszyły się też możliwości zakupu ziemi z akumulacji osiągananej z produkcji rolnej, co potwierdza rosnąca ilość podstawowych produktów rolnych pokrywająca koszt zakupu 1 ha ziemi.

5. Sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom

Cudzoziemcy wykazują stosunkowo duże zainteresowanie zakupem ziemi rolniczej w Polsce. Wynika to z faktu, że w Polsce ziemia rolnicza jest znacznie tańsza aniżeli w państwach Europy Zachodniej.

W Polsce zgodnie z ustawą z 24 marca 1920 r. cudzoziemiec chcący nabyć nieruchomość na własność lub na wieczyste użytkowanie musiał mieć na to zgodę odpowiednich ministerstw. Od 1 maja 2004 r. zgodnie z ustawą z 26 kwietnia 2004 r. cudzoziemcy lub przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego są zwolnieni z obowiązku posiadania takiego zezwolenia, ale w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych wprowadzono 12-letni okres przejściowy, w którym nadal obowiązywały zezwolenia (do 1 maja 2016 r.). Z obowiązku tego zwolniono obywateli EOG po upływie 3 lub 7 lat (w zależności od województwa/ od dnia zawarcia umowy dzierżawy, jeśli przez ten czas osobiście na tym obszarze prowadzili działalność rolniczą).

W tabeli 7 przedstawiono rozmiar zezwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców, wydanych w latach 1991–2014.

Tabela 7

Wydane zgody na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców

Rok	Liczba wydanych zgód	Obszar gruntów na które wydano zgodę w ha	Średnio na 1 zezwolenie przypada ha
1991	2	3,80	1,90
1992	2	6,40	3,20
1993	28	122,80	4,39
1994	10	53,20	5,32
1995	29	134,90	4,65
1996	63	156,70	2,49
1997	105	169,60	1,62
1998	135	429,43	3,18
1999	140	242,37	5,78
2000	129	192,65	1,49
2001	145	328,88	2,27
2002	109	411,76	3,75
2003	129	397,73	3,08
2004	279	761,00	2,73
2005	373	1 759,00	4,72
2006	274	531,96	1,94
2007	266	393,00	1,48
2008	307	1 253,47	4,08
2009	195	1 612,63	8,27
2010	180	799,79	4,44
2011	217	800,00	4,60
2012	318	1 032,93	4,40
2013	161	661,00	4,10
2014	166	1 030,00	6,20
Razem	3 762	12 031,53	3,20

Źródło: Rynek Ziemi Rolniczej. Analizy Rynkowe, 1998–2015 i obliczenia własne.

W okresie tym łącznie wydano 3 762 zezwolenia na zakup 12 031,53 ha. Należy podkreślić, że liczba wydawanych zezwoleń, a zwłaszcza obszar gruntów, których one dotyczyły wykazywały tendencje rosnące. Wiązało się to ze wzrostem średniej powierzchni ziemi przypadającej na 1 zezwolenie.

Najwięcej zezwoleń na zakup ziemi rolniczej udzielono w 2005 r. i wtedy też zgody te dotyczyły największej powierzchni ziemi. W roku 2014 zezwolono sprzedać cudzoziemcom 1 030 ha, a w 2015 już tylko 460 ha.

Biorąc pod uwagę wielkość powierzchni kupionych użytków rolnych nabywcami ziemi rolniczej w Polsce byli w kolejności obywatele: Niemiec, Holandii, Francji i Ukrainy.

Ponieważ większa część ziemi rolniczej kupowanej przez cudzoziemców pochodziła z Zasobu Skarbu Państwa, w roku 2016 wprowadzono zakaz sprze-

daży ziemi z Zasobu, przeznaczając całą pozostałą jego część na zagospodarowanie w ramach dzierżawy. Ograniczy to liczbę zezwoleń na zakup nieruchomości wydawanych cudzoziemcom.

Podkreślić należy, że ograniczenie wydawania zezwoleń na zakup ziemi przez cudzoziemców nie zlikwiduje problemu wykupu polskiej ziemi przez obcokrajowców. System zezwoleń jest nieszczelny. Istnieje wiele sposobów na zakup ziemi rolniczej w Polsce bez potrzeby ubiegania się o zezwolenie. Natomiast zezwolenia dotyczą stosunkowo niedużej powierzchni gruntów, o niewielkim znaczeniu i ze względu na małą skalę nie stanowią poważniejszego zagrożenia. Zauważyć też trzeba, że obcokrajowcy nabywają w Polsce duże obszary ziemi nierolniczej, na której można zarobić znacznie więcej.

Podsumowanie

Rynek ziemi rolniczej w Polsce jest dobrze rozwinięty, co potwierdza duża liczba przeprowadzanych transakcji oraz ich różnorodność. Występują na nim znaczne różnice między transakcjami przeprowadzanymi w obrocie sąsiedzkim, a tymi z udziałem Agencji Nieruchomości Skarbu Państwa. Transakcje dotyczące Zasobu Skarbu Państwa są unormowane odrębnymi przepisami prawnymi.

W okresie po zmianie ustroju w Polsce duży udział w obrotach na rynku ziemi miał Zasób Skarbu Państwa. Ponieważ ilość ziemi w Zasobie znacznie zmniejszyła się w następstwie wyprzedaży, maleje jego udział w obrotach ziemią. Zapewne wstrzymanie sprzedaży ziemi z Zasobu i ograniczenia dotyczące możliwości zakupu ziemi rolniczej ograniczą transakcje kupna-sprzedaży ziemi. Natomiast z pewnością wzrośnie rola dzierżawy ziemi. Konieczne jest prawne uregulowanie problemów dzierżawy nieruchomości rolnych w formie ustawowej.

Pozytywnie należy ocenić nierynkowy obrót ziemią rolniczą w Polsce, w tym zwłaszcza dużą aktywność w dokonywaniu darowizn nieruchomości rolnych. Sprzyja to wymianie pokoleniowej w rolnictwie i zatrzymywaniu ludzi młodych na wsi.

Ceny ziemi w Polsce wykazują tendencje do dynamicznego wzrostu, ale nadal są znacznie niższe aniżeli w większości państw Europy Zachodniej. Są natomiast wyższe niż we Francji, Szwecji i państwach Europy Środkowej.

Wprowadzone ograniczenia w stosunku do nabywców ziemi zapewne spowodują spadek jej cen.

Sytuacja na rynku ziemi wyróżnia się dużą zmiennością i zależnością od wielu czynników. Można przypuszczać, że nadal będą zachodziły dynamiczne zmiany w obrocie ziemią rolniczą, na które wpływ rolników jest ograniczony.

Bibliografia

- Adamowski, Z. (1991). Podstawy ekonomiki i organizacji przedsiębiorstw rolnych. Warszawa; PWRiL.
- Górska, J., Michna, W. (1998). Ubytek użytków rolnych na cele pozarolnicze w Polsce. *Wieś i Rolnictwo* 8.
- Musiał, W. (2008). Ekonomiczne i społeczne problemy rozwoju obszarów wiejskich Karpat Polskich. Warszawa; Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN.
- Rocznik Statystyczny Rolnictwa. (2008 i 2014). Warszawa; GUS.
- Roczniki Statystyczne (1981–2002). Warszawa; GUS.
- Rychlik, T., Kosieradzki, M. (1981). Podstawowe pojęcia w ekonomice rolnictwa. Warszawa; PWRiL.
- Rynek Ziemi Rolniczej. *Analizy Rynkowe*, 1998–2015, (1–18).
- Szymańska, J. (2012). Gospodarowanie zasobami ziemi w Polsce – aspekty teoretyczne i praktyczne. Wrocław; Wydaw. Uniw. Ekonomicznego we Wrocławiu.

Changes on the agricultural land market in Poland

Summary

An analysis of occurring changes on the agricultural land market in Poland was the aim of the research. Poland has considerable resources of agricultural land. On average, on the 1 inhabitant fall 0.4 ha agricultural land. The constant shortfall occurs, predominantly as a consequence of handing of agricultural land on the non agricultural purposes. Resources of agricultural land in Poland, from the point of view of the ownership rights, may be separated into those, which are in private farmers ownership and those, which are qualified as the Agricultural Property Stock of the State Treasury. The agricultural land market in Poland is well developed and many different kinds of transactions are made on it. There were deep differences between transactions signed among neighbors and with the APSST. There were sold 2.5 million ha hitherto that were owned