

ZASOBY ORAZ WYKORZYSTANIE I OBRÓT GRUNTAMI ROLNYMI W POLSCE

Lech Pałasz

Streszczenie. Podstawowym celem artykułu jest przedstawienie zasobów, wykorzystania ziemi rolniczej oraz jej obrotu i ceny. Uzyskane materiały pochodzą głównie z literatury i badań empirycznych. Zakres czasowy materiału źródłowego obejmuje lata 1992–2000. Opracowanie zakończone jest praktycznymi wnioskami.

Słowa kluczowe: zasoby ziemi rolniczej, ceny ziemi, Polska.

WSTĘP

W każdym dziale produkcji ważny jest potencjał wytwórczy. Do czynników tego potencjału zalicza się zasoby pracy, kapitału i ziemi. Czynniki te biorą udział w wytwarzaniu wartości użytkowych, co jest celem każdego procesu produkcji. Potencjał wytwórczy w procesie produkcji występuje w odpowiednich proporcjach zasobów. Zmiany w jednym z nich powodują również zmiany w pozostałych czynnikach. W ten sposób powstaje równowaga dynamiczna oraz kształtuje się optymalna wielkość zasobów czynników produkcji i odpowiednich proporcji między nimi.

W rolnictwie podstawowym czynnikiem produkcji jest ziemia. Stanowi ona przestrzenne i przyrodnicze środowisko produkcji. Zajmuje szczególne miejsce w wytwórczości rolniczej. Jest podstawą produkcji oraz jej siedliskiem. Liczy się jej ilość, jakość i położenie. Jest dobrem ograniczonym i niepomnażalnym. To wpływa na jej zasoby, obrót nią, jej wykorzystanie i cenę.

ZAKRES ORAZ MATERIAŁ I METODA BADAŃ

Zakres pracy obejmuje kształtowanie się zasobu i obrotu ziemią rolniczą. Ważne są także jej dzierżawa oraz nabywanie i cena. Zasoby ziemi przedstawione są na przykładzie Polski i państw członkowskich Unii Europejskiej. Zaprezentowana będzie także struktura użytków rolnych oraz podstawowych upraw za okres 2000–2001.

Obrót ziemią rolniczą dotyczy kupna-sprzedaży między rolnikami, jak również w formie dzierżawy. Ważna też są gospodarka gruntami prowadzona przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992–2000 oraz cena ziemi.

W okresie akcesji Polski do Unii Europejskiej istotny jest problem nabywania gruntów rolnych przez cudzoziemców. Nabywanie nieruchomości przez obcokrajowców dotyczy lat 1992–2000.

Materiał do opracowania pochodzi głównie z literatury, Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz GUS. Materiał źródłowy dotyczący cen jest wynikiem badań empirycznych na terenie wybranych gmin woj. zachodniopomorskiego w 2000 r.

W badaniach zastosowano metodę analizy statystycznej i opisową. Wykorzystano w formie studiów aktualną literaturę przedmiotu oraz dokonano analizy materiałów dokumentalnych z kilku instytucji. Ceny przeanalizowano na podstawie losowo wybranych trzech gmin wiejskich (Stepnica, Przybiernów, Osina) i dwóch gmin miejsko-wiejskich (Goleniów, Maszewo).

ZASOBY I WYKORZYSTANIE GRUNTÓW ROLNYCH

Znaczenie ziemi dla rolnictwa wynika z jej niezbędności dla produkcji rolnej, jednak jej mobilność dla produkcji może być różna. Przez rozwój nauki i techniki można częściowo ograniczyć uzależnienie produkcji rolniczej od jej związku z ziemią.

Zasoby ziemi rolniczej w Polsce wynoszą ponad 18,4 mln ha użytków rolnych. Stanowi to prawie 14% ogółu powierzchni użytków rolnych w Unii Europejskiej, która posiada ok. 132,3 mln ha. Większy zasób użytków rolnych posiada tylko rolnictwo francuskie (ponad 29,8 mln ha), niemieckie (ponad 17 mln ha) i hiszpańskie (ponad 25,4 mln ha) (tab. 1).

O produktywności ziemi rolniczej świadczy jej areal przypadający na jednego mieszkańca. Powszechnie wiadomo, że im mniejsze zasoby ziemi przypadają na jednego mieszkańca, tym bardziej niezbędne jest uzyskiwanie większej jej produktywności. W tym względzie Polska należy do państw o średnich zasobach ziemi. Wynoszą one 0,48 ha na jednego mieszkańca. W ten sposób obszar użytków rolnych na jednego mieszkańca jest większy o 25% w stosunku do średniej w Unii Europejskiej. Największy on jest w Irlandii (1,26 ha), a najmniejszy w Holandii (0,13 ha) oraz Belgii i Luksemburgu (0,15 ha) (tab. 1).

Korzystniejszy dla Polski miernik to wielkość gruntów ornych przypadających na jednego mieszkańca. Powierzchnia ta wynosi 0,36 ha. W tym przypadku różnice obszarowe gruntów ornych w Polsce i średnio w Unii są znacznie większe. W Polsce wskaźnik ten, w porównaniu z piętnastką Unii Europejskiej, jest większy o 44%. Największy on jest w Danii (0,47 ha) i Finlandii (0,42 ha), a najmniejszy w Holandii (0,06 ha) oraz Belgii i Luksemburgu (0,09 ha). Wielkość i struktura użytków rolnych zależą od wielu czynników, ale do najważniejszych należą warunki przyrodnicze, np. stosunki wodne, wielkość i rozkład opadów, okres wegetacji, rzeźba terenu czy też przydatność ziemi do produkcji rolnej.

Tabela 1. Wykorzystanie użytków rolnych w krajach Unii Europejskiej i w Polsce w 2000 r.
Table 1. Agricultural land usage in UE countries and in Poland in 2000

Kraje Countries	Udział UR w ogólnej powierzchni (%) Share of AL in total area	Powierzchnia UR (tys. ha) Area of AL (th of ha)	Powierzchnia UR na 1 mieszkańca (ha) AL area per capita	Powierzchnia GO na 1 mieszkańca (ha) Plough area per capita	Struktura UR Arable land structure						
					w tym (%) including (%)						
					grunty orze plough area	zboża (bez ryżu) w 2001 r. corns (without rice) in 2001	ziemniaki w 2001 r. potatoes in 2001	buraki cukrowe w 2001 r. sugar beets in 2001	oleiste w 2001 r. oil plants in 2001	trwale użytki zielone green land	plantacje wieloletnie multiannual plants
Austria	40,7	3 411	0,44	0,17	40,3	65,6	1,7	3,1	5,4	57,2	2,1
Belgia/Luksemburg	46,0	1 523	0,15	0,09	60,9	36,9	7,0	10,4	4,7	41,8	1,6
Dania	61,9	2 666	0,52	0,47	94,1	61,8	1,5	2,3	5,8	5,7	0,3
Finlandia	6,5	2 211	0,44	0,42	98,6	54,4	1,8	1,6	2,5	1,2	0,2
Francja	54,2	29 865	0,53	0,31	60,9	49,3	0,9	2,4	10,7	34,6	3,9
Grecja	43,2	5 698	0,56	0,26	49,2	45,4	1,7	1,6	0,8	31,4	19,4
Hiszpania	50,2	25 425	0,65	0,33	51,0	49,0	0,9	1,0	6,8	28,3	20,5
Holandia	47,0	1 952	0,13	0,06	50,5	23,7	18,6	11,1	0,4	46,2	1,6
Irlandia	62,9	4 418	1,26	0,25	21,7	29,5	1,8	3,3	0,3	75,6	0,0
Niemcy	47,8	17 067	0,21	0,14	69,2	59,8	2,6	3,8	10,2	29,6	1,2
Portugalia	42,2	3 881	0,39	0,22	56,1	23,7	3,9	0,4	2,1	23,3	19,9
Szwecja	6,6	2 980	0,35	0,29	87,4	45,8	1,2	2,1	2,3	12,5	0,1
Wielka Brytania	52,2	15 722	0,27	0,10	38,1	49,5	2,8	2,5	8,0	61,7	0,3
Włochy	64,2	15 606	0,28	0,14	53,0	51,1	1,0	3,3	3,1	28,5	18,5
UE-15	40,8	132 296	0,36	0,20	55,7	50,3	1,9	2,6	7,4	35,3	8,7
Polska	57,0	18 413	0,48	0,36	76,4	62,7	8,5	2,3	3,2	22,2	1,5

Źródło: Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 2001, Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup;
FAOSTAT; Rocznik Statystyczny RP 2001. GUS Warszawa.
Source: Statistical Yearbook of Poland 2001 Warsaw.

Odmienna w Polsce jest także struktura zasiewów. Mamy wysoki udział zbóż w strukturze zasiewów, wynoszący prawie 63%, gdy w państwach Unii średnio niewiele ponad 50%. Austria i Dania ze względu na znaczny rozwój chowu trzody chlewnej są w czołówce. W Holandii i Portugalii natomiast zboża w strukturze zasiewów stanowią zaledwie 24% powierzchni gruntów ornych (tab. 1).

W Holandii niski jest udział zbóż w strukturze zasiewów, ponieważ uprawia się znaczne ilości warzyw, buraków cukrowych i ziemniaków. Największy udział w uprawie buraków cukrowych występuje w strukturze upraw w Holandii (11,1%) oraz w Belgii i Luksemburgu (10,4%). Największy udział oleistych występuje we Francji (10,7%) i w Niemczech (10,2%). W Polsce udział buraków cukrowych wynosi 2,3% (w UE – 2,6%), oleistych – 3,2% (w UE – 7,2%). Wyjątkowo duży udział w strukturze upraw w Polsce występuje w uprawie ziemniaków, bo stanowi on 8,5%, a w Unii – 1,9%. Tak duży udział ziemniaków w strukturze upraw, w porównaniu z mniejszymi państwami Unii, należy uznać za niekorzystny. Wynika to głównie z uzyskiwanych niskich plonów (tab. 1).

OBRÓT ZIEMIĄ ROLNICZĄ I JEJ DZIERŻAWA

Wyróżnia się dwa podstawowe rodzaje dokonywanych transakcji między rolnikami:

- 1) obrót między rolnikami (osobami fizycznymi),
- 2) obrót między osobami prawnymi (spółkami prawa handlowego).

Rolnicy indywidualni w niewielkim odsetku dokonują transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej. Na przykład, w 2000 r. tylko 2,1% ogółu rolników indywidualnych przeprowadziło transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych. Powierzchnia gruntów objęta obrotem wyniosła wówczas 193,6 tys. ha. Z tej liczby na obrót między rolnikami (osobami fizycznymi) przypadło 110,7 tys. ha.

Na jedną transakcję przypada niewielka powierzchnia użytków rolnych. W obrocie pomiędzy osobami fizycznymi areal ten wynosił ok. 3,8 ha, a między rolnikami i osobami prawnymi – 20 ha.

W obrocie gruntami rolnymi ważną rolę odgrywa dzierżawa międzysąsiedzka. Ranga i skala tego problemu w Polsce, w porównaniu z krajami członkowskimi Unii Europejskiej, jest jednak niewielka. Proces oddzierżawienia gruntów rolnych jest w sumie korzystny, daje bowiem możliwość otrzymywania renty dzierżawnej oraz przetrwania okresów trudnych ekonomicznie dla ich właścicieli. Dzierżawa nie narusza własności posiadanej ziemi.

Dzierżawa gruntów stosowana jest w Polsce od dawna. Oddzierżawiają ją często także osoby, które podejmują prace poza gospodarstwem. Po 1990 r. zmalała liczba rodzin dwuzawodowych. Zjawisko dwuzawodowości było szczególnie charakterystyczne w pierwszej połowie lat pięćdziesiątych, kiedy rolników obciążano dodatkowo dotkliwymi świadczeniami. Obecnie nadal pewna część rolników czerpie dodatkowe dochody spoza gospodarstwa. To często skłania ich do międzysąsiedzkiego wydzierżawienia gruntów rolnych. Zwykle pozostawiają 1–2 ha ziemi rolniczej na zaspokojenie swoich potrzeb w zakresie zaopatrzenia w artykuły żywnościowe.

W 2000 r. skalę dzierżawy określono na ok. 360 tys. ha. Dotyczyła ona 60 tys. gospodarstw rolnych, przy czym rok wcześniej skala dzierżawy była większa. Dzierżawiono wówczas 330 tys. ha, które pochodziły z 73,3 tys. gospodarstw rolnych.

W latach 1999–2000 wzrósł średni obszar wydzierżawionych gruntów rolnych (z 4,5 ha do 5,9 ha). W tym okresie wzrosła popularność dzierżawy na dłuższy okres. Na przykład, dzierżawa ziemi rolniczej na 6–10 lat na rynku międzysąsiedzkim w 1999 r. stanowiła 35% umów dzierżawnych, natomiast w następnym roku wzrosła do 53% umów. Wyniki badań nad dzierżawą gruntów rolnych wskazują, że z dzierżawy korzystają głównie gospodarstwa większe. Na przykład, w 2000 r. gospodarstwa dzierżawiące ziemię rolniczą i mające powyżej 20 ha korzystały z 70% ogółu dzierżawionych gruntów. Jednak na przestrzeni ostatnich kilku lat obserwuje się tendencję spadkową zainteresowania dzierżawą międzysąsiedzką.

ZAGOSPODAROWANIE ZIEMI PRZEZ AGENCJĘ WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

Wraz z upływem lat, od momentu utworzenia Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, zmniejsza się intensywność zagospodarowania ziemi rolniczej będącej w jej posiadaniu. Wynika to z rozdysponowania większości arealu i pozostawienia mniej atrakcyjnych obszarów. Największa sprzedaż gruntów miała miejsce w 1996 r., sprzedano wówczas 192 tys. ha gruntów.

W następnych latach zmniejszyła się sprzedaż ziemi rolnej, przy czym w latach 1999–2000 utrzymywała się ona na zbliżonym poziomie, tj. 119–120 tys. ha. Z tej liczby ok. 5% sprzedanej powierzchni gruntów rolnych stanowiły działki przeznaczone na cele nierolnicze. W latach 1999–2000 rozdysponowano ok. 114 tys. ha typowo rolniczych gruntów. Jedna transakcja dotycząca sprzedaży gruntów rolnych obejmowała w 1999 r. 8,7 ha, a w 2000 r. 9,6 ha (tab. 2).

Część gruntów rolnych przekazano gminom, spółdzielniom mieszkaniowym, lasom państwowym, kościołowi. Wraz z upływem lat od 1995 r. wyraźnie wzrosła powierzchnia przekazywanego arealu. Jeśli w 1992 r. przekazano tylko 1 tys. ha, to w 2000 r. – 33 tys. ha. Najwięcej gruntów oddano w 1998 r. (38 tys. ha). Ogólnie najwięcej gruntów rolnych rozdysponowano w 1996 r. (227 tys. ha), a w ostatnim analizowanym roku 158 tys. ha (tab. 2).

Nadal niemała powierzchnia gruntów rolnych wymaga rozdysponowania. Na koniec 2000 r. stan zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa wynosił 3492 tys. ha. Z tej liczby jest w użytkowaniu:

- 1) zarządu i wieczystego użytkowania – 153 tys. ha,
- 2) administracji – 39 tys. ha,
- 3) dzierżawnym – 2618 tys. ha.

Na zagospodarowanie oczekuje 682 tys. ha (tab. 2). Najwięcej gruntów wydzierżawiono, wg IERiGŻ, w latach 1993–1994, bo ok. 100 tys. ha miesięcznie. Jednak w następnych latach zainteresowanie dzierżawą gruntów z AWRSP zmalało. Do końca 2000 r. z dzierżaw wycofano, wg IERiGŻ, ponad 1,5 mln ha. Stanowi to ok. 37% dzier-

Tabela 2. Działalność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w zakresie przejmowania i zagospodarowania państwowych gospodarstw rolnych oraz gruntów z Państwowego Funduszu Ziemi

Table 2. Agricultural Property Agency (APA) activity in the field of overtaking and using state farms and land from State Land Fund

Wyszczególnienie Specyfikat	Jedn. miary units	Przyjęto ogółem Overtaken total								
		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Powierzchnia ogólna gruntów Total area	tys. ha th of ha	1432	1868	932	182	92	86	57	20	29
Z państwowych gospodarstw rolnych/From state farms										
Powierzchnia ogólna gruntów Total area	tys. ha th of ha	1370	1659	699	14	8	1	1	1	5
Z Państwowego Funduszu Ziemi/From State Land Fund										
Powierzchnia ogólna gruntów Total area	tys. ha th of ha	59	200	177	102	32	9	18	7	9
Z innych tytułów/From other sources										
Powierzchnia ogólna gruntów Total area	tys. ha th of ha	3	9	56	66	52	76	38	12	15
Rozdysponowano/Distributed										
Powierzchnia ogólna gruntów Total area	tys. ha th of ha	10	59	82	147	227	172	192	155	158
w tym grunty: 1) sprzedane Total area 1) sold	tys. ha th of ha	9	49	65	115	193	150	147	119	120
2) przekazanie nieodpłatnie ^{a)} 2) given free	tys. ha th of ha	1	8	12	30	34	22	38	34	33
Stan zasobu ^{b)} /State of resources										
Powierzchnia ogólna gruntów Total area	tys. ha th of ha	1422	3231	4081	4116	3981	3895	3757	3622	3492
w tym grunty przekazane w: total area including land given to:	tys. ha th of ha			22	41	66	107	122	124	153
1) zarząd i wieczyste użytkowanie 1) long-term lease of administration	tys. ha th of ha									
2) administrację 2) administration	tys. ha th of ha	0	93	285	333	268	248	208	135	39
3) dzierżawę 3) leasing/rent	tys. ha th of ha	49	900	1981	2745	2928	2890	2810	2692	2618
4) oczekujące na zagospodarowanie (między innymi – w bezumownym użyt- kowaniu) 4) waiting for distribution (f.e. used without agreement)	tys. ha th of ha	1373	2238	1793	997	719	650	617	671	682

^{a)}Na własność gminom, spółdzielniom mieszkaniowym, lasom państwowym, na rzecz osób prawnych, kościoła katolickiego i osób posiadających działki w dożywotnim użytkowaniu/For local communes, housing cooperatives, state.

^{b)}Stan na koniec roku/Status on year end.

Źródło: Rocznik Statystyczny Rolnictwa, GUS, Warszawa, grudzień 2001 r.

Source: Statistical Yearbook of Agriculture 2001, MSO, Warsaw, December 2001.

zawionej powierzchni z AWRSP. Rozwiązanie umów dzierżawnych wynikało głównie z inicjatywy dzierżawców. Część gruntów rolnych wyłączono z dzierżaw na podstawie np. nabycia nieruchomości przez samego dzierżawcę.

NABYWANIE GRUNTÓW ROLNYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Sprzedaż nieruchomości dla obcokrajowców reguluje ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (DzU z 1996 r., nr 54, poz. 245 z późniejszymi zmianami). W myśl tej ustawy, zakup nieruchomości przez obcokrajowców wymaga zezwolenia z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, przy akceptacji Ministra Obrony Narodowej. W przypadku zaś nieruchomości rolnych wymagana jest także zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Liczba wniosków składanych przez cudzoziemców o kupno ziemi rolniczej wyraźnie wzrosła w latach 1990–2000. Jeśli w 1990 r. złożono 30 wniosków, to w 2000 r. 202. Najwięcej ich zgłoszono w 1997 r. (284) i w 1996 r. (267) (tab. 3).

Tabela 3. Liczba złożonych przez cudzoziemców wniosków i wydanych zgód na zakup ziemi rolniczej

Table 3. Number of foreign investor's applications and issued permissions for land purchase

Rok Years	Liczba wniosków Number applications	Obszar gruntów (ha) Area of land (ha)	Liczba wydanych zgód Number of issued permissions	Obszar gruntów, na które wydano zgodę (ha) Area of land permitted to be sold (ha)
1990	30	1 316,00	–	–
1991	43	1 229,20	2	3,80
1992	84	3 076,10	2	6,40
1993	109	790,70	28	122,80
1994	64	641,20	10	53,20
1995	97	1 065,30	29	134,90
1996	267	1 684,90	63	156,70
1997	284	621,80	105	169,60
1998	223	1 827,71	135	429,43
1999	226	838,29	140	242,37
2000	202	697,37	129	192,65
Razem/Total	1629	13 788,57	643	1 511,85

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy, Raport nr 4, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Warszawa, lipiec 2001 r. (wg danych Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Source: Agricultural land market. Status and perspectives. Report No 4, Institute for Agricultural and Food Economics, Warsaw July 2001 (according to Ministry of Agriculture and Rural Development data).

Różnie też kształtował się obszar gruntów w latach, na które składano wnioski w celu ich zakupu. Choć w 1990 r. najmniej ich było liczebnie, to obszar w porównaniu z innymi latami był znaczący (1316 ha). Zgodę na największy areal zakupu ziemi rolniczej wyrażono w 1992 r. (3076,1 ha). W ostatnim analizowanym roku chciano zakupić 697,4 ha (tab. 3).

Rozmiar sprzedaży ziemi rolniczej cudzoziemcom przedstawia liczba wydanych zgód i obszar gruntów, na zakup których wydano zgodę. Jeśli w latach 1991 i 1992 wydano tylko po 2 zgody, to w 2000 r. – 129. Najwięcej zgód wydano w 1999 r. – 140. Zdarza się też, że cudzoziemiec otrzymał zgodę na kupno ziemi, ale z transakcji tej zrezygnował.

Powierzchnia gruntów sprzedanych cudzoziemcom nie była adekwatna do liczby zgód wydanych na jej zakup. Pierwsze grunty rolne sprzedano w 1991 r. (3,8 ha), a w 2000 r. – 192,65 ha. Szczególnie dużo sprzedano ziemi rolniczej w 1998 r. – 429,43 ha (tab. 3).

Z danych liczbowych Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi wynika, że w 2001 r. wydano 159 zgód na zakup gruntów rolnych przez obcokrajowców na powierzchnię ponad 353 ha. W tym też roku wydano najwięcej zgód na kupno ziemi rolniczej przez cudzoziemców.

Od 1997 r. obcokrajowcy mogą nabywać udziały lub akcje w spółkach, które posiadają grunty rolne. Na taki zakup zgodę wyraża Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W latach 1997–2001 zgód na kupno ziemi wydano 180. Rocznie wydawano ich od 23 w 2001 r. do 52 w 1997 r. Zgody na nabycie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach mających grunty rolne objęły ponad 3595 ha. Powierzchnia sprzedana cudzoziemcom jest więc znikoma w porównaniu do ogólnego areалу użytków rolnych – 0,94% (tab. 4).

Tabela 4. Liczba pozytywnie rozpatrzonych wniosków cudzoziemców o objęcie akcji lub udziałów w spółkach dysponujących gruntami rolnymi

Table 4. Number of positive estimated foreign citizens applications of shares or actions overcoming in partnerships with agricultural land

Rok Years	Liczba wydanych zgód Number of issued permissions	Powierzchnia gruntów rolnych w dyspozycji spółek (ha) Acreage of agricultural land owned by partnership (ha)
1997	52	558,18
1998	37	177,27
1999	40	2512,85
2000	28	178,40
2001	23	168,74
Razem/Total	180	3595,44

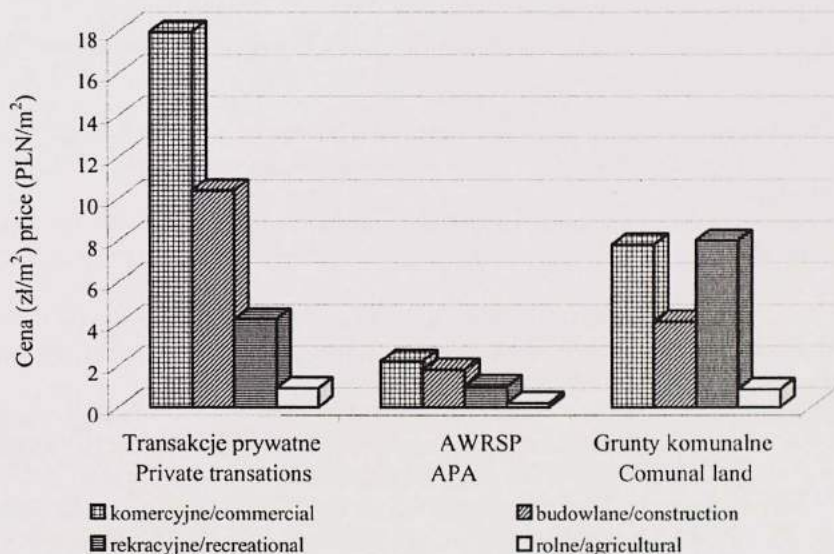
Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy, Raport nr 4, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Warszawa, lipiec 2001 r., Rynek ziemi rolniczej...; Raport nr 3, IERiGŻ, Warszawa, lipiec 2000 r., oraz informacje z Departamentu Gospodarki Ziemią i Infrastruktury Wsi Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

CENA KUPNA-SPRZEDAŻY I DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH

Cena ziemi rolniczej zależy od bardzo wielu czynników o charakterze przyrodniczym i ekonomicznym. Na przykład, w 2000 r. średnia ocena gruntów rolnych w obrocie międzysąsiedzkim wyniosła 4786 zł za ha. Szczególnie wysokie ceny ziemi odnotowano w woj. małopolskim (7,1 tys. zł za ha), a najniższe w woj. lubuskim (3 tys. zł). Rok

wcześniej średnia cena gruntu rolnego wyniosła 4390 zł za 1 ha. Wówczas to ceny najwyższe i najniższe odnotowano w tych samych województwach. Cena w woj. małopolskim osiągnęła 6,7 tys. zł, a w woj. lubuskim (2,6 tys. zł). Uwzględniając jednak wskaźnik inflacji, cena ziemi w latach 1999–2000 uległa obniżeniu.

Analiza wyników badań wykazała, że najniższe ceny gruntów występowały w przypadku ziemi sprzedawanej przez AWRSP. Wynikało to prawdopodobnie z konieczności wyłączenia ich z produkcji. Najwyższe zaś ceny odnotowano w transakcjach prywatnych. Różne też były ceny ziemi rolniczej w zależności od ich przeznaczenia. W każdej z trzech grup form własności najwyższe ceny uzyskiwano ze sprzedaży komercyjnej i kolejno mniejsze ze sprzedanych ziem budowlanych, rekreacyjnych i rolnych (rys. 1).



Rys. 1. Poziom cen gruntów w zależności od formy własności i funkcji zagospodarowania

Graph 1. Prices of the land according to ownerships form and usage function

Źródło: M. Mejszelis, 2002; Rynek nieruchomości gruntowych a rozwój gospodarczy wybranych gmin. Akademia Rolnicza w Szczecinie, Szczecin (maszynopis).

Source: M. Mejszelis 2002; Red estate land market and economic development of selected local communities. University of Agriculture, Szczecin (manuscript).

Na ogół wyższe ceny ziemi rolniczej zaobserwowano w gminach ukierunkowanych głównie na rozwój pozarolniczych kierunków działalności gospodarczej (komercyjną, budowlaną, rekreacyjną). Szczególnie wysokie ceny występowały w pasie rozwojowym aglomeracji szczecińskiej i nadmorskiej. Nabywcy płacili także wysokie ceny za grunty położone w sąsiedztwie dużych zbiorników wodnych.

Jak przy sprzedaży ziemi rolniczej, tak i w przypadku ceny jej dzierżawy występują znaczne różnice. Z analizy dzierżawy gruntów w 2000 r. wynika, że wysokość czynszów dzierżawnych waha się w granicach od 40 do 450 zł za 1 ha. Bywają czynsze dzierżawne, stanowiące opłatę równowartości podatku rolnego. Są też świadczone

w naturze, usługach i pomocy sąsiedzkiej (22,8% dzierżaw). Natomiast opłaty tylko w środkach pieniężnych stanowią 52,2%.

Na przestrzeni ostatnich lat znaczenie czynszu w formie pieniężnej stale rośnie. Jeśli kilka lat temu opłata za dzierżawę w formie podatku rolnego stanowiła 1/3 ogółu umów dzierżawy, to obecnie stanowi ok. 16%. W ujęciu regionalnym szczególnie duży odsetek umów dzierżawy określa czynsz tylko w formie podatku, zwłaszcza w północnej części Polski, bo tu cena ziemi jest najniższa, a jej podaż – najwyższa.

Warto również wspomnieć o cenie ziemi w Polsce w konfrontacji z jej ceną w państwach członkowskich Unii Europejskiej. W Polsce jest ona stosunkowo niska, głównie w porównaniu z Luksemburgiem i Holandią. Należy liczyć się z tym, że po przyjęciu Polski do Unii cena ziemi w Polsce wyraźnie wzrośnie.

WNIOSKI

1. Rolnictwo polskie ma duży potencjał produkcyjny, zwłaszcza ziemi i pracy, bo w krajach Unii Europejskiej Polska będzie miała największe zasoby ziemi, a na trzecim miejscu – pracy.

2. Powierzchnia ziemi rolnej na 1 mieszkańca w Polsce, w porównaniu z Unią, w zakresie użytków rolnych jest wyższe (o ok. 25%), a powierzchnia gruntów ornych o 44%.

3. Dynamika obrotu nieruchomościami gruntowymi zależy od poziomu rozwoju gospodarczego regionu i jego przeznaczenia – komercyjnego, budowlanego, rekreacyjnego (najwyższe ceny) i rolnego (najniższe ceny).

4. Obrót ziemią rolniczą w Polsce jest na niskim poziomie, bo relatywnie ekstenywna i niska jest jej produktywność, co umożliwia wytwarzanie tańszej i zdrowszej żywności w zgodzie z wymogami środowiska naturalnego.

5. Sprzedaż nieruchomości rolnych cudzoziemcom jest niewielka, a sprzedaje się głównie obywatelom narodowości polskiej, pochodzenia polskiego i małżonkom obywateli polskich.

6. W ostatnich latach zmniejszyło się trwale zagospodarowanie gruntów rolnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, co wynika głównie z rozdysponowania już w przeszłości obszarów atrakcyjniejszych.

7. Niewielka jest skala międzysąsiedzkiej dzierżawy gruntów rolnych, zwłaszcza w odniesieniu do państw członkowskich Unii Europejskiej, chociaż może być korzystna dla jej właścicieli, ale w Polsce nie sprzyja jej koniunktura w rolnictwie.

8. Cena ziemi w Polsce, w porównaniu z jej ceną w Unii, jest wyraźnie niższa, ale po przystąpieniu do Wspólnoty Europejskiej należy spodziewać się jej znacznego wzrostu.

PIŚMIENNICTWO

- Mejszelis M., 2002: Rynek nieruchomości gruntowych a rozwój gospodarczy wybranych gmin. Akademia Rolnicza w Szczecinie, Wydział Ekonomiki i Organizacji Gospodarki Żywnościowej, Szczecin (maszynopis), 130–148.

- Pałasz L., 2001: Sprzedaż i dzierżawa cudzoziemcom gruntów rolnych Skarbu Państwa. *Folia Universitatis Agriculture Stetinensis. Oeconomica* 40. Wydawnictwo Akademii Rolniczej, Szczecin, 219–227.
- Stankiewicz D., 2002: Wybrane zagadnienia obrotu gruntami rolnymi w Polsce. [w:] Stan polskiego rolnictwa przed akcesją do Unii Europejskiej. Biuro Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu, Warszawa, 114–122.

RESOURCES AND USAGE OF THE AGRICULTURAL LAND AND THEIR FURNOVER IN POLAND

Abstract. The main goal of the article is the presentation of the agricultural land resources, usage and turnover of them as well as prices. Selected materials come from empirical researches and references. Period of the research data covers 1992–2000. The paper is ended with practical conclusions.

Key words: agricultural land resources, land prices, Poland.

*Lech Pałasz, Akademia Rolnicza, Wydział Ekonomiki i Organizacji Gospodarki Żywnościowej, Katedra Polityki Gospodarczej i Rynku, ul. Żołnierska 47, 71-210 Szczecin
tel./fax (091) 48 76 949; e-mail: LPalasz@e-ar.pl*