

MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI



AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH



INSTYTUT
EKONOMIKI ROLNICTWA
i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ

NR
6

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

**ANALIZY
RYNKOWE**



WRZESIEŃ 2003

Spis treści

REASUMPCJA

- I. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE
- II. AKTUALNE UWARUNKOWANIA OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE – *A. Sikorska*
 - 2.1. Uwarunkowania prawne
 - 2.2. Uwarunkowania ekonomiczne
 - 2.3. Uwarunkowania społeczne
- III. ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA – *A. Kołodziej*
- IV. TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY GRUNTÓW ROLNYCH
 - 4.1. Obrót ziemią rolniczą pomiędzy rolnikami – *A. Sikorska*
 - 4.2. Obrót ziemią rolniczą z udziałem Zasobu AWRSP – *A. Kołodziej*
 - 4.3. Nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią – *A. Sikorska*
- V. CENY ZIEMI ROLNICZEJ
 - 5.1. Ceny ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim – *A. Sikorska*
 - 5.2. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
- VI. DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNICZYCH
 - 6.1. Dzierżawy międzysąsiedzkie – *A. Sikorska*
 - 6.2. Dzierżawa gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
 - 6.3. Czynsze dzierżawne za grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – *A. Kołodziej*
- VII. SPRZEDAŻ ZIEMI ROLNICZEJ CUDZOZIEMCOM – *A. Sikorska*
 - 7.1. Podstawy prawne
 - 7.2. Skala zainteresowania cudzoziemców nabyciem ziemi rolniczej
 - 7.3. Akcje i udziały cudzoziemców w spółkach posiadających nieruchomości rolne
 - 7.4. Ziemia rolnicza w rejestrach nieruchomości, udziałów oraz akcji nabywanych lub przejętych przez cudzoziemców
- VIII. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ WOBEC INTEGRACJI Z UNIĄ EUROPEJSKĄ – *A. Sikorska*

**Przy publikowaniu fragmentów raportu oraz informacji i danych liczbowych
prosimy o podanie źródła.**

Analizę przygotowano w Instytucie Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
Świętokrzyska 20, 00-950 Warszawa
pod kierunkiem prof. dr hab. Aliny Sikorskiej

AUTORZY:

prof. dr hab. Alina Sikorska

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0·prefiks·22) 826-50-31 wew. 495

dr Andrzej Kołodziej

- Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa •
Tel.: (0·prefiks·22) 635-53-93 wew. 514

mgr inż. Bogdan Buks

- Zakład Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ •
Tel.: (0·prefiks·22) 826-50-31 wew. 545

Analizę zrecenzowała i zatwierdziła w dniu 9.09.2003 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Tadeusz Chrościcki, Jan Małkowski, Krzysztof Materko, Bożena Nowicka, Roman Urban (wiceprzewodniczący),
Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejna analiza wydana będzie we wrześniu 2004 r.

REASUMPCJA

W 2002 roku rynek ziemi rolniczej cechował się niewielkim ożywieniem. W stosunku do roku 2001 liczba zawartych umów notarialnych dotyczących kupna – sprzedaży ziemi rolniczej powiększyła się o około 8%, przy czym wzrost dotyczył głównie transakcji z udziałem osób prawnych (o 21%), natomiast na rynku międzysąsiedzkim to zwiększenie było dużo mniejsze (wyniosło tylko 5%). Tym samym pogłębieniu uległa obserwowana od kilku lat tendencja zmniejszania się roli prywatnego rynku w obrocie ziemią rolniczą. W 2002 roku 79% umów kupna – sprzedaży było zawieranych pomiędzy rolnikami, gdy jeszcze w 2000 roku stanowiły one 85% wszystkich spisanych aktów.

W badanym okresie na rynku ziemi rolniczej coraz silniej zaznaczała się działalność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (od 16 lipca 2003 nosi ona nazwę Agencja Nieruchomości Rolnych). Według stanu na koniec 2002 roku w jej gestii znajdowało się 3,1 mln ha gruntów, przy czym w okresie dziesięciolecia 1992-2002 sprzedała ona 28% z całej powierzchni jaka trafiła do jej dyspozycji. W 2002 roku liczba zawartych umów sprzedaży ziemi rolniczej z Zasobu WRSP była o 14% wyższa niż w 2001 roku.

Wzrost znaczenia Agencji na rynku ziemi rolniczej wiązać należy przede wszystkim z charakterem jej działalności, której głównym celem jest zagospodarowanie wolnych gruntów. W odróżnieniu od rynku prywatnego, gdzie o obrotach przesądza głównie podaż, czyli ziemia wystawiana przez rolników do sprzedaży, o efektach działań Agencji decyduje przede wszystkim popyt na ziemię. Ponadto Agencja sprzedaje ziemię na zasadach preferencyjnych (sprzedaż na raty, niskie oprocentowanie), a cena wystawianych do sprzedaży gruntów jest zazwyczaj niższa niż w obrocie prywatnym.

W 2002 roku średnie ceny sprzedaży ziemi rolniczej pochodzącej z Zasobu wynosiły 3438 zł i były prawie takie same jak w 2001 roku (ich wzrost wyniósł zaledwie (0,7%). Choć w tym samym czasie przeciętne ceny ziemi w obrocie prywatnym potaniały z 5197 zł do 5042 zł (spadek o 3%) to w dalszym ciągu były one o 47% droższe niż grun-

ty z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Na regionalne odmienności na rynku ziemi rolniczej niezmiennie oddziaływały uwarunkowania podażowo – popytowe. W 2002 roku na terenach o stosunkowo dużej podaży ziemi z Zasobu WRSP (regiony północne i zachodnie) również rynek międzysąsiedzki cechował się większym ożywieniem niż na obszarach, gdzie o obrocie ziemią decydowała prawie wyłącznie skłonność właścicieli gruntów do ich sprzedaży (głównie województwa: małopolskie, podkarpackie). Obserwowane w ostatnim roku nasilenie w prywatnym obrocie ziemią rolniczą na terenach z dużym udziałem ziem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa miało charakter wtórny w stosunku do wcześniejszych transakcji z udziałem Agencji.

Niewielkie zmiany na rynku ziemi rolniczej w 2002 roku, a zwłaszcza stagnacja obrotów prywatnych, wynikały głównie z ograniczeń podażowych. Miały na nie wpływ zarówno uwarunkowania makroekonomiczne (utrzymujące się wysokie bezrobocie) jak i prognozowany wzrost cen ziemi po wejściu do UE. W 2002 roku ceny ziemi w Polsce relatywnie potaniały. W tej sytuacji większość z osób planujących sprzedaż ziemi przyjmowało postawy wyczekujące i przesuwano swoje zamiary na późniejszy okres.

Od strony popytowej najistotniejszym ograniczeniem była utrzymująca się dekoniunktura w rolnictwie. Coraz mniejsza opłacalność produkcji rolniczej wywoływała u rolników raczej poczucie zniechęcenia niż motywowała do obniżania kosztów poprzez wzrost skali produkcji w wyniku powiększenia areału uprawianych gruntów. Jednocześnie tylko nieliczne, najsilniejsze ekonomicznie jednostki mogły sobie pozwolić na inwestowanie w gospodarstwo. Czynnikiem, który nie sprzyjał zainteresowaniu zakupem ziemi były również trudności ze sprzedażą większości surowców rolniczych.

Odmienne na popyt na ziemię rolniczą oddziaływała przybliżająca się w czasie integracja z UE. Spodziewany wzrost cen ziemi powodował, że osoby planujące jej zakup były zainteresowa-

ne jak najszybszą realizacją zamierzeń. Nie można wykluczyć, że część takich planów mieć mogła charakter spekulacyjny. Zapowiedź dopłat bezpośrednich także mogła potęgować zamierzenia kupna gruntów, ale ten czynnik pojawił się dopiero pod koniec 2002.

Poczucie niepewności odnośnie przyszłych warunków gospodarowania znajdowało odzwierciedlenie również w stagnacji na rynku dzierżaw rolniczych. Ta forma użytkowania ziemi jest atrakcyjna głównie w sytuacji, gdy ziemia jest droga, a rynki rolne są ustabilizowane i gwarantują określony dochód.

W Polsce od wielu lat istnieje odczucie zagrożenia wykupem ziemi przez cudzoziemców. Dotychczasowe dane dotyczące skali zainteresowania obywateli innych państw zakupem ziemi rolniczej na terenie Polski nie uzasadniają takich obaw. Oceniając zasięg tego zjawiska na podstawie liczby zezwoleń wydawanych przez MSWiA (po uprzednim uzyskaniu zgody MRiRW) należy podkreślić, że od 2000 roku ulega ono stopniowemu ograniczeniu. W okresie 2002 roku wydano tylko 109 pozwoleń na zakup ziemi rolniczej przez cudzoziemców i było to o 25% mniej niż 2001 roku. W tym samym czasie negatywnie rozpatrzono 150 próśb o zgodę (z czego 128 wnioskodawców złożyło odwołania od tej decyzji) zatem wielkość opisywanego zjawiska ma charakter marginalny.

Poza staraniem o zakup ziemi rolniczej cudzoziemcy mogą wejść w jej prawne posiadanie w efekcie nabycia akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości gruntowe. W 2002 roku odnotowano 33 przypadki, w których były to ziemi rolnicze. W wyniku tych transakcji cudzoziemcy stali się współwłaścicielami 672 ha ziemi rolniczej. Choć liczby bezwzględne świadczą o rzadkości opisywanego zjawiska, to wykazuje ono znaczną dynamikę, ponieważ w 2001 roku udzielono tylko 17 pozwoleń na zakup akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 147 ha.

Ogółem w latach 1990–2002 wydano cudzoziemcom zezwolenia na zakup około 3 tys. ha ziemi rolniczej.

SUMMARY

The market of agricultural land in the year 2002 was featured with a negligible recovery. Comparing to 2001 the number of concluded legal notarial deeds concerning sale/purchase deals increased by about 8%. The increase concerned mainly the deals conducted by legal entities (by 21%). On the other hand the increase in and trade between physical persons was quite smaller (5%). Therefore observed since several years decline in the importance of private land market in land trade strengthen. In 2002 the deals concluded between farmers contributed 79% of total number of concluded deals versus 85% in 2001.

Over the concerned period the importance of the Agency of the Agricultural Property of the State Treasury (since 16.07.2003 called Agricultural Property Agency – APA) increased on the land market. At the end of the year 2002 the APA held 3,1 mio ha of agricultural land. Over the last decade the APA sold out 25% of the total overtaken land. The number of sale deals concerning the land being owned by the APA was 14% up from the previous year.

The increase of the importance of the APA is linked to the character of its activities, which are aimed at utilisation of the land. Contrary to the market of private agricultural land, where the turnover depends mainly on supply, in other words the sizes of the land put on sale, here the turnover is up to the demand for land. Moreover the APA sells the land on preferential conditions (instalments, low interest rates) and the price of land is usually lower than on the private market.

The prices of agricultural land coming from the APA in 2002 averaged 3428 PLN/ha, which was close to the level observed in 2001 (only 0,7% higher). At the same time the prices of agricultural land on the registered private market declined from 5197 to 5042 PLN/ha (by 3%) but it was still

47% above the prices of the land out of the APA reserves.

The market fundamentals in particular regions of Poland caused spatial variations of the land prices. In 2002 the regions with relatively bulk supplies of the land out of the APA reserves (North and West of the country) were featured with some recovery also on the private market, while propensity to sale had almost an exclusive impact on turnover in the other regions (mainly provinces of Malopolskie and Podkarpackie). Observed last year recovery on private land market in the regions with large share of land of the APA reserves resulted from sale deals concluded previously with the participation of the APA.

Slight changes on the land market in 2002, in particular stagnation in private trade resulted mainly from reduced land supplies. It resulted from macroeconomic conditions (persisting high unemployment) as well as from forecast increase in land process after Polish accession. The land prices in 2002 in real terms declined. Therefore most of the owners planning land sales have postponed the decision.

Persisting weak prosperity in agriculture was of crucial importance on demand side. Declining profitability of agricultural production resulted rather in uncertain attitudes among the farmers that motivated them to reduce production costs through increase of production scale and so land purchases. At the same time only few economically strong, large farms can afford investments in farming. Also the problems with sales of agricultural products hampered the demand for agricultural land.

Coming integration with the EU had a reverse impact on demand for agricultural land. Anticipated increase in land prices pushed individuals interested in land to do so as soon as possible, which possibly could have

a speculative character. Expectations of direct payments could also amplify demand for agricultural land. However this factor came in place barely at the end of 2002.

Uncertainty as regards further conditions of farming was mirrored also in stagnation on the market of agricultural land rents. Such form of land use is particularly attractive in the situation when land is expensive and agricultural markets are stabilised and assure certain revenue.

Since many years there is a feeling of excessive overtaking of land by foreigners in Poland. However the data on the scope of foreign demand for land do not justify such attitudes. Assessing the scope of this phenomenon on the basis of the number of permissions issued by the Ministry of Internal Affairs and Administration (one a permission was granted by the Ministry of Agriculture and Rural Development) it has to be stressed that after the year 2000 it was subject to a significant reduction. In 2002 only 109 permissions have been issued, i.e. 25% down from 2001. At the same time 150 applications have been rejected (128 applicants appealed from such decisions). Thus the scope of the phenomenon is marginal of importance.

However there are other possibilities for foreigners of legal ownership of Polish land – the purchase of shares in companies owning land. In 2002 were 33 such cases, in which agricultural land was concerned. Due to such transactions foreigners became co-owners of 672 ha of agricultural land. Although in absolute terms it is insignificant, but shows a remarkable growth. In 2001 only 17 permissions were issued for the purchase of shares in the companies owning 147 ha of agricultural land.

Over the period of 1999-2002 issued permissions concerned the purchase of about 3 000 ha of agricultural land.

W serii Analizy Rynkowe w najbliższym czasie ukazać się:

1. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa /24/ • wrzesień 2003,
2. Rynek pasz /14/ • październik 2003,
3. Rynek mięsa /25/ • październik 2003,
4. Rynek drobiu i jaj /24/ • październik 2003,
5. Rynek mleka /25/ • październik 2003,
6. Rynek zbóż /25/ • listopad 2003,
7. Rynek ziemniaka /24/ • listopad 2003,
8. Rynek rzepaku /24/ • listopad 2003,
9. Rynek owoców i warzyw /23/ • listopad 2003,
10. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi /18/ • grudzień 2003,
11. Popyt na żywność /4/ • grudzień 2003,
12. Rynek cukru /24/ • grudzień 2003,
13. Rynek ziemi rolniczej /7/ • wrzesień 2004.

Prenumerata Analizy (1 zeszyt) w 2003 roku wynosi 17 zł.
Zamówienia z podaniem tytułu i ilości egzemplarzy prosimy kierować do
Działu Wydawnictw Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. 984, 00-950 Warszawa. Tel. (0-prefiks-22) 826 50 31 wew. 685, faks 827 19 60
e-mail: dw@ierigz.waw.pl <http://www.ierigz.waw.pl>
