

Formy obrotu ziemią rolniczą w Polsce

Wstęp

Przepływ ziemi pomiędzy gospodarstwami rolnymi jest jednym z ważniejszych zagadnień związanych z przekształceniami strukturalnymi polskiego rolnictwa. Wynika to z funkcji, jakie obrót ziemią pełni w rolnictwie. Zaliczyć do nich można [Rudnicki 1995]:

- przeciwdziałanie spadkowi produktywności ziemi,
- zapewnienie ciągłości kierowania gospodarstwami rolnymi przez wymianę pokoleń,
- poprawę relacji między podstawowymi czynnikami produkcji (ziemią, pracą i kapitałem),
- stymulowanie przemian strukturalnych.

Chociaż wraz z rozwojem gospodarczym kraju pojawia się tendencja do koncentracji ziemi [Maśniak, 2005], to tempo owych przekształceń uzależnione będzie od rozmiarów popytu i podaży gruntów. O ile skalę obrotów na rynku gruntów publicznych wyznacza przede wszystkim tempo prywatyzacji ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, to obrót prywatny ziemią kształtują stosunki popytowo-podażowe pomiędzy gospodarstwami indywidualnymi.

Obrót nieruchomościami rolnymi (w znaczeniu szerszym) oznacza wszelkie sytuacje, które prowadzą do zmiany podmiotów gospodarczych w gospodarstwie rolnym [Czechowski i in., 2002]. Polega on więc na zmianie właściciela lub użytkownika gruntu. Ze względu na rodzaj praw podlegających przeniesieniu można zatem wyróżnić:

- obrót sprzedażny, którego skutkiem jest przeniesienie prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości,
- obrót dzierżawny, którego skutkiem jest nabycie tytułu posiadania zależnego, wynikającego z umowy zobowiązaniowej.

Przez obrót nieruchomościami w znaczeniu wąskim rozumie się zmiany własnościowe w zakresie władania ziemią. Tak zdefiniowany rodzaj obrotu nie obejmuje dzierżawy.

Celem opracowania jest przedstawienie znaczenia poszczególnych form obrotu ziemią rolniczą w przekształceniach strukturalnych polskiego rolnictwa. Zakres analizy obejmuje obrót ziemią zdefiniowany w wąskim znaczeniu, uwzględniający tylko zmiany własnościowe we władaniu ziemią. Okres objęty badaniem to lata 1990–2006.

W opracowaniu uwzględniono dwie podstawowe formy obrotu prawami własności, wyróżnione ze względu na ekwiwalentność wymiany, czyli [Kałkowski, 2003]:

- obrót rynkowy, obejmujący transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych, z którymi związana jest cena, jako równowartość prawa własności (użytkowania wieczystego),
- obrót nierynkowy, czyli przenoszenie praw do nieruchomości w wyniku spadków, darowizn czy działów rodzinnych, jest to obrót nieekwiwalentny.

Charakterystyka obrotu rynkowego ziemią rolniczą obejmuje dwa segmenty rynku, wyszczególnione ze względu na rodzaj własności, czyli:

- rynek prywatny (międzysąsiedzki),
- rynek z udziałem Skarbu Państwa lub gmin.

Za wyodrębnieniem takich segmentów rynku przemawia odmiennosc uwarunkowań kształtujących obrót ziemią. Obrót prywatny dotyczy transakcji gruntami głównie pomiędzy rolnikami oraz pomiędzy rolnikami i osobami prawnymi (spółkami prawa handlowego). Obrót ziemią z udziałem sektora publicznego to przede wszystkim sprzedaż gruntów Skarbu Państwa prowadzona przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

W analizie wykorzystano dane GUS dotyczące transakcji nieruchomościami oraz opracowania i bazę danych Instytutu Rozwoju Miast w Krakowie.

Jako punkt wyjścia do powyższych badań posłużyła charakterystyka wykorzystania ziemi rolniczej w Polsce, ukazująca możliwości przepływu tego czynnika produkcji pomiędzy gospodarstwami o różnych funkcjach ekonomicznych. Zakres tej analizy obejmował grunty indywidualnych gospodarstw rolnych. Badania oparto na danych GUS.

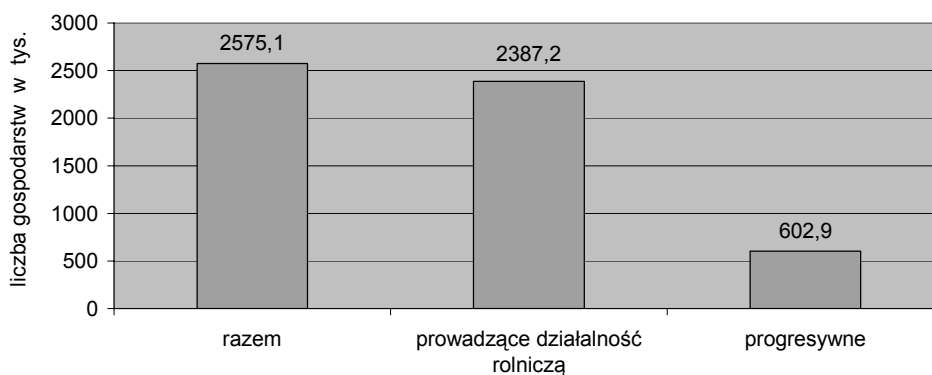
Potencjalny obrót ziemią rolniczą

Rozmiary potencjalnego popytu i podaży ziemi związane są z wyodrębnianiem się grup gospodarstw rolnych progresywnych i degresywnych [Zegar, 2003]. Do gospodarstw progresywnych zalicza się gospodarstwa produkujące głównie na rynek, utrzymujące się głównie z rolnictwa, prowadzone przez użytkowników w wieku produkcyjnym o wykształceniu rolniczym co najmniej średnim. Wykorzystanie szans rozwojowych przez tę grupę gospodarstw będzie wiązało się

z nabywaniem lub dzierżawą ziemi w celu zwiększenia potencjału produkcyjnego, zwiększenia produkcji i poprawy wydajności czynników wytwórczych.

Gospodarstwa degresywne to gospodarstwa bez produkcji rolniczej i produkujące wyłącznie lub głównie na własne potrzeby, uzyskujące przeważający dochód ze źródeł pozarolniczych i prowadzone przez użytkowników w wieku poprodukcyjnym. Zasoby ziemi znajdujące się w użytkowaniu tej grupy gospodarstw zakreślają granice potencjalnej podaży gruntów.

W 2007 roku liczba gospodarstw indywidualnych wynosiła 2575 tys., z tego 93% prowadziło działalność rolniczą (rys. 1). Za gospodarstwa progresywne uznano te, w których działalność rolnicza stanowiła główne źródło dochodów użytkownika, czyli dostarczała ponad 50% łącznego dochodu gospodarstwa domowego. Gospodarstwa progresywne stanowiły tylko 23% ogólnej liczby gospodarstw indywidualnych. Gospodarstwa te mogłyby być zainteresowane kupnem lub dzierżawą ziemi na cele rolnicze.

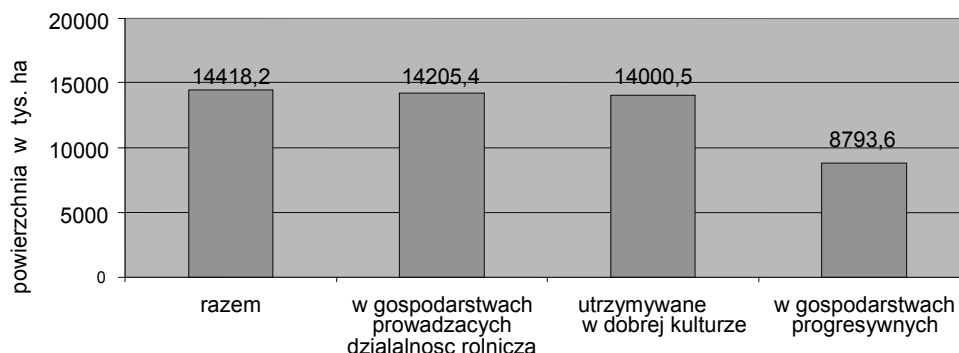


Rysunek 1

Gospodarstwa indywidualne w Polsce w 2007 roku

Źródło: Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2007 r. GUS, Warszawa 2008.

Gospodarstwa indywidualne zajmowały w sumie 14 418 tys. ha użytków rolnych (rys. 2). Z tego 98,5% znajdowało się w gospodarstwach prowadzących działalność rolniczą, a 97% utrzymywanych było w dobrej kulturze. Jednak w gospodarstwach rolnych progresywnych, które są głównym źródłem dochodów rodzin rolniczych, znajdowało się tylko 61% użytków rolnych, tj. 8794 tys. ha. Świadczy to o tym, że pozostałe 39% użytków rolnych, czyli 5625 tys. ha, przypadało na gospodarstwa, które stanowią jedynie dodatkowe źródło dochodów dla ich użytkowników, produkujące jedynie lub głównie na własne potrzeby, a także gospodarstwa bez produkcji rolniczej. Można zatem przyjąć, że grunty te stanowią potencjalną podaż gruntów rolnych na rynku prywatnym.



Rysunek 2

Użytki rolne w gospodarstwach indywidualnych w Polsce w 2007 roku

Źródło: Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2007 r. GUS, Warszawa 2008.

Przedstawiony powyżej sposób użytkowania ziemi rolniczej przez gospodarstwa indywidualne, z uwzględnieniem ich funkcji produkcyjnej i dochodowej, wskazuje na zakres niewykorzystania tego czynnika produkcji. Jednocześnie zakreśla możliwości wzrostu prywatnego obrotu ziemią. Wyzbywanie się ziemi przez gospodarstwa degresywne i nabywanie jej przez gospodarstwa rozwojowe zwiększyłyby możliwości produkcyjne i dochodowe rolnictwa indywidualnego. Realokacja ziemi związana więc będzie z ożywieniem rynku i wzrostem skali obrotu ziemią.

Formy obrotu ziemią rolniczą

Racjonalizacja gospodarki gruntami rolnymi jest uzależniona od skali dynamiki i obrotu na rynku ziemi. Transakcje nieruchomości rolnymi w latach 1990–2006 przedstawia tabela 1. W analizowanym okresie obrót ziemią wykazywał dość silne zróżnicowanie – liczba transakcji wahała się w granicach od 150 do 230 tys. rocznie. Najbardziej dynamiczne zmiany miały miejsce w pierwszych pięciu latach badanego okresu, kiedy liczba transakcji gruntami rolnymi spadła z 230 tys. w 1990 roku do 150 tys. w 1992 roku, a następnie wzrosła do 201 tys. w 1995 roku (rys. 3). W okresie od 1996 do 2006 roku odnotowano powolny trend spadkowy tych transakcji i stabilizację w ostatnich latach na poziomie 153–164 tys.

Analizując obrót gruntami rolnymi w rozbiciu na transakcje rynkowe i nierynkowe, należy stwierdzić, że w badanym okresie wyraźnie zmniejszyło się znaczenie obrotu nierynkowego. Obrót nierynkowy ziemią to przede wszystkim obrót rodzinny, międzypokoleniowy, czyli przenoszenie praw do nieruchomości

Tabela 2

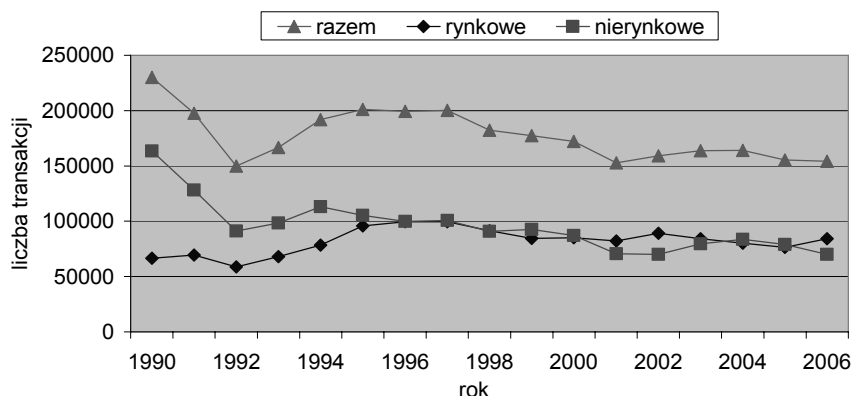
Transakcje nieruchomościami rolnymi w Polsce w latach 1990–2006

Rok	Transakcje nieruchomościami rolnymi				
	razem	w tym rynkowe			nierynkowe
		razem	w tym		
			prywatne	z udziałem SP lub gmin	
1990	230 021	66 455	36 993	29 462	163 566
1991	197 720	69 411	51 611	17 800	128 309
1992	149 748	58 710	53 909	4 801	91 038
1993	166 550	68 084	54 783	13 301	98 466
1994	191 704	78 479	60 834	17 645	113 225
1995	201 079	95 644	71 624	24 020	105 435
1996	199 276	99 586	76 222	23 364	99 690
1997	200 212	99 641	80 335	19 306	100 571
1998	182 387	91 437	73 638	17 799	90 950
1999	177 233	84 523	69 557	14 966	92 710
2000	172 248	85 138	71 169	13 969	87 110
2001	152 708	82 212	66 540	15 672	70 496
2002	159 218	89 218	70 200	19 018	70 000
2003	163 807	84 190	68 399	15 791	79 617
2004	163 956	80 271	62 857	17 414	83 685
2005	155 511	76 450	62 219	14 231	79 061
2006	154 174	84 059	69 130	14 929	70 115

Źródło: Kałkowski L., 2006: Polski rynek nieruchomości w latach 1990–2005. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Instytut Rozwoju Miast, Kraków (oraz aktualizacja bazy danych za rok 2006).

w wyniku darowizn, spadków, działów rodzinnych i umów dożywocia. Ponadto, do obrotu nierynkowego zaliczono umowy przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na następcę lub Skarb Państwa w celu otrzymania świadczeń emerytalnych. Ta forma przenoszenia praw własności dominowała w latach 1990–1995. W 1990 roku transakcje nierynkowe stanowiły 71% ogółu transakcji gruntami rolnymi. Jednak począwszy od 1996 roku proporcje między transakcjami rynkowymi i nierynkowymi wyrównały się (rys. 3).

Zmiany te zbiegły się w czasie z nowymi uregulowaniami dotyczącymi ubezpieczeń społecznych rolników. Zgodnie z zasadami przyznawania emerytur rolniczych obowiązującymi przed 1990 rokiem, rolnik, który sprzedał gospodarstwo tracił prawo do emerytury. Nowe uregulowania obowiązujące od 1991

**Rysunek 3**

Transakcje nieruchomości rolnymi w latach 1990–2006

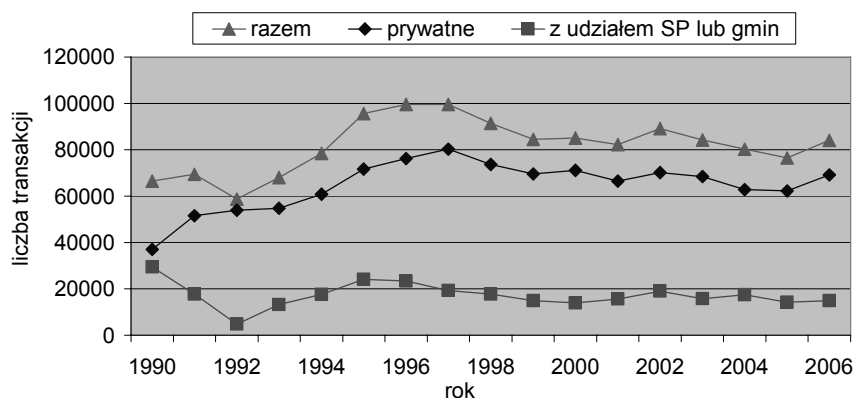
Źródło: Jak w tabeli 1.

roku pozostawiają rolnikowi ubiegającemu się o emeryturę pełną swobodę wyboru formy przekazania gospodarstwa, również w drodze sprzedaży¹. Według Ostrowskiego [1996], liberalizacja obrotu ziemią wpłynęła na wzrost zainteresowania sprzedażą gospodarstw lub ich części, co ożywiło prywatny rynek ziemi. Spowodowane to było realizacją transakcji wcześniej „zatrzymanych” ze względu na niekorzystne przepisy emerytalne.

Jednocześnie w obrocie powszechnym zostały zniesione ograniczenia dotyczące norm obszarowych, zasad podziału i dziedziczenia gospodarstw oraz zakupu gruntów państwowych. W efekcie, jak wynika z rysunku 4, liczba transakcji rynkowych w pierwszej połowie lat 90. systematycznie rosła, co spowodowane było przede wszystkim ożywieniem rynku prywatnego.

W latach 1998–2005 obrót prywatny ziemią rolniczą ustabilizował się na niskim poziomie. Zdaniem Sikorskiej [2003, 2004], na sytuację na rynku ziemi w tym okresie największy wpływ miały czynniki ekonomiczne, prawne oraz perspektywa integracji z Unią Europejską. Wysokie bezrobocie i poczucie zagrożenia utratą pracy skłaniały do utrzymywania gospodarstw rolnych w celach samozaopatrzeniowych, co blokowało podaż gruntów. Utrzymująca się dekonunktura w rolnictwie ograniczała popyt na grunty rolne. Z kolei na wzrost popytu oddziaływały zapowiedzi wprowadzenia ograniczeń w obrocie ziemią, przewidywany wzrost cen ziemi oraz spodziewane korzyści z jej posiadania po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej. W pierwszych latach członkostwa w Unii Europejskiej sytuacja na rynku ziemi nie uległa zasadniczej zmianie.

¹Ustawa z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (DzU z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.).

**Rysunek 4**

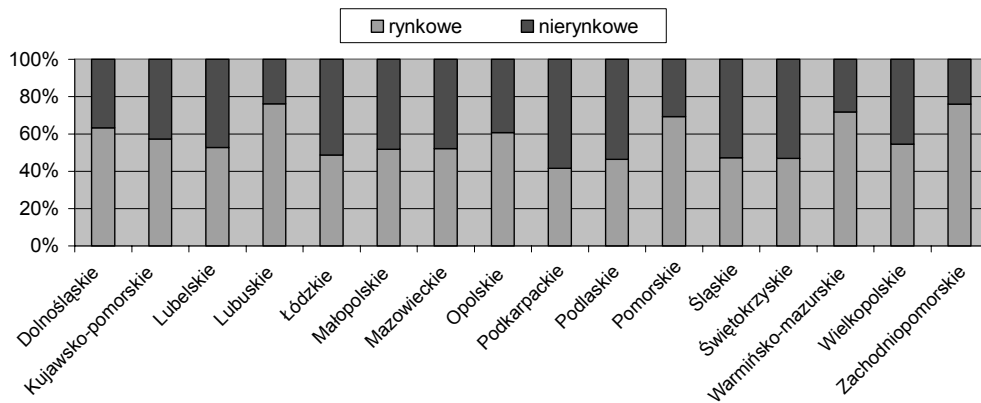
Transakcje rynkowe nieruchomości rolnymi w latach 1990–2006

Źródło: Jak w tabeli 1.

Obrót ziemią z udziałem sektora publicznego to głównie sprzedaż gruntów Skarbu Państwa prowadzona przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W latach 1990 i 1991 instrumentem polityki rolnej w zakresie gospodarowania zasobami ziemi był Państwowy Fundusz Ziemi. W tym okresie sprzedaż gruntów z PFZ była stopniowo ograniczana, co związane było ze zmianami organizacyjno-prawnymi w gospodarce gruntami Skarbu Państwa i powołaniem Agencji Nieruchomości Rolnych (do 15 lipca 2003 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa). W latach następnych liczba przeprowadzonych przez ANR transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych wzrastała i utrzymywała się na wysokim poziomie aż do 1995 roku. W okresie 1996–2006 skala prywatyzacji była nieco mniejsza, przez co liczba transakcji z udziałem sektora publicznego wahała się w przedziale 14–19 tys. rocznie.

Przytoczone powyżej dane wskazują, że począwszy od drugiej połowy lat dziewięćdziesiątych rynek ziemi rolniczej w Polsce ustabilizował się. W 2006 roku struktura transakcji gruntami rolnymi przedstawiała się następująco: transakcje rynkowe stanowiły 55% ogółu transakcji, a obrót nierynkowy to 45%. Spośród wszystkich transakcji rynkowych 82% zawarto pomiędzy osobami prywatnymi, a w 18% uczestniczył sektor publiczny.

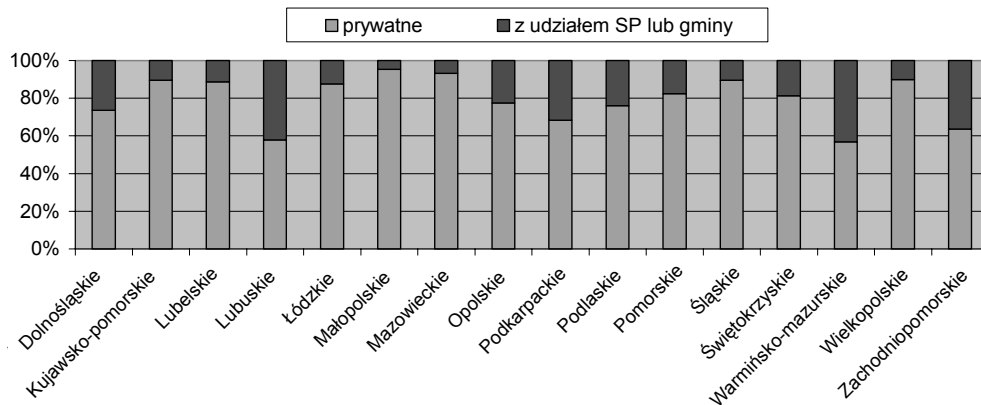
Struktura obrotów ziemią była różna w poszczególnych województwach (rys. 5). Obrót rynkowy dominował w takich województwach, jak: lubuskie, zachodniopomorskie i warmińsko-mazurskie, gdzie stanowił 72–76% wszystkich transakcji. W województwach podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim i łódzkim obrót rynkowy był stosunkowo mało rozpowszechniony. Transakcje te stanowiły tam mniej niż 50% ich ogółu, a dominowały darowizny, spadkobrania, działy rodzinne i umowy dożywocia.

**Rysunek 5**

Struktura transakcji nieruchomościami rolnymi według województw w 2006 roku

Źródło: Jak w tabeli 1.

Zdecydowana większość transakcji na rynku ziemi to handel prywatny. W województwach takich jak: małopolskie, mazowieckie, śląskie i wielkopolskie, transakcje między osobami prywatnymi stanowiły 90% i więcej wszystkich transakcji rynkowych (rys. 6). Transakcje z udziałem sektora publicznego najczęściej występowały w województwach lubuskim, warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i podkarpackim. Wiązało się to przede wszystkim ze sprzedażą ziemi prowadzoną przez ANR. Transakcje takie stanowiły około 1/3 wszystkich transakcji rynkowych.

**Rysunek 6**

Struktura transakcji rynkowych nieruchomościami rolnymi według województw w 2006 roku

Źródło: Jak w tabeli 1.

Podsumowanie

Analiza zasobów ziemi rolniczej, z uwzględnieniem funkcji produkcyjnej i dochodowej gospodarstw rolnych, pozwala oszacować rozmiary potencjalnego popytu i podaży gruntów, a tym samym zakreśla możliwości wzrostu prywatnego obrotu ziemią.

Gospodarstwa, które mogłyby być zainteresowane kupnem lub dzierżawą ziemi na cele rolnicze, to przede wszystkim te najsilniej związane z rynkiem. Gospodarstwa będące głównym źródłem utrzymania rolnika i jego rodziny stanowiły tylko 23% ogólnej liczby gospodarstw indywidualnych i zajmowały 61% użytków rolnych.

Pozostałe 39% użytków rolnych można byłoby uznać za potencjalną podaż, gdyż znajdowały się w użytkowaniu gospodarstw stanowiących jedynie dodatkowe źródło dochodów dla ich użytkowników, produkujących wyłącznie lub głównie na własne potrzeby, a także gospodarstwa bez produkcji rolniczej.

Analiza poszczególnych form obrotu ziemią wykazała, że w badanym okresie znaczenie rynkowego i nierynkowego obrotu ziemią zmieniało się. W 1990 roku transakcje nierynkowe stanowiły 71% ogółu transakcji gruntami rolnymi, a następnie, począwszy od połowy lat 90., ich udział ustabilizował się na poziomie 45–50%.

Liberalizacja obrotu ziemią po 1990 roku, polegająca na zniesieniu ograniczeń w postaci norm obszarowych, zasad podziału i dziedziczenia gospodarstw, zakupu gruntów państwowych oraz pozostawieniu rolnikowi ubiegającemu się o emeryturę pełnej swobody wyboru formy przekazania gospodarstwa, ożywiła prywatny rynek ziemi. W 2006 roku 82% transakcji rynkowych zawarto pomiędzy osobami prywatnymi, a w 18% uczestniczył sektor publiczny.

Obrót ziemią z udziałem sektora publicznego to głównie sprzedaż gruntów Skarbu Państwa prowadzona przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Transakcje z udziałem sektora publicznego najczęściej występowały w województwach lubuskim, warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i podkarpackim.

Literatura

Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2007 r. GUS, Warszawa 2008.

CZECHOWSKI P., KORZYCKA-IWANOW M., PRUTIS S., STELMACHOWSKI A., 2002: Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej. Wyd. Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa.

KALKOWSKI L. (red.), 2003: Rynek nieruchomości w Polsce. Twigger, Warszawa.

- MAŚNIAK J., 2005: Makroekonomiczne uwarunkowania obrotu ziemią rolniczą w Polsce. [w:] Zeszyty Naukowe SGGW, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej nr 57.
- KALKOWSKI L., 2006: Polski rynek nieruchomości w latach 1990–2005. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- OSTROWSKI L., 1996: Rynek ziemi rolniczej w latach 1991–1995. Studia i Monografie. IERiGŻ, Warszawa.
- RUDNICKI H., 1995: Gospodarka ziemią rolniczą w Polsce. Wyd. UMCS, Lublin.
- SIKORSKA A., 2003: Rynek ziemi rolniczej. Rynkowy i nierynkowy obrót ziemią. [w:] Woś (red.), Analiza produkcyjno-ekonomicznej sytuacji rolnictwa i gospodarki żywnościowej w 2002 roku. IERiGŻ, Warszawa.
- SIKORSKA A., 2004: Rynek ziemi rolniczej. Rynkowy i nierynkowy obrót ziemią. [w:] Woś (red.), Analiza produkcyjno-ekonomicznej sytuacji rolnictwa i gospodarki żywnościowej w 2003 roku. IERiGŻ, Warszawa.
- Ustawa z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (DzU z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.).
- ZEGAR J. (red.), 2003: Zróżnicowanie regionalne rolnictwa. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań. Powszechny Spis Rolny 2002. GUS, Warszawa 2002.

Forms of Agricultural Land Turnover in Poland

Abstract

The aim of the article is to introduce the importance of individual forms of agricultural land turnover. The analysis covers land turnover defined in narrow scope, including only ownership changes of land possession. The research covers the span 1990–2006.

The analysis shows, that in examined period the importance of market and non-market agricultural land turnover changed. In the year 1990 non-market transaction amounted to 71% of total agricultural land transactions, and next, starting from the mid-nineties the share of them stabilised at the level of 45–50%.

The liberalization of the agricultural land turnover after 1990 had revived private land market. In 2006 82% of market transactions was reached between private individuals, and in 18% public sector participated.

