

MICHAŁ FIGURA

*Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie*

*Katedra Agronomii*

## **UDZIAŁ DZIERŻAWIONYCH UŻYTKÓW ROLNYCH W GOSPODARSTWACH W POLSCE NA TLE GOSPODARSTW W WYBRANYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ**

*Nadesłany: 14.12.2015    Zaakceptowany do druku: 28.04.2016*

### **1. Wstęp**

Dzierżawa gruntów w wielu krajach UE stanowi podstawową formę prawną użytkowania gruntów. Największy udział gruntów dzierżawionych wśród państw członkowskich obserwuje się we Francji, gdzie w 2005 r. przekraczał 82% [Tańska-Hus 2010a, 35]. Również w Polsce zjawisko dzierżawy było i jest obecnie istotnym czynnikiem mobilności gruntów, przyczyniającym się do powiększania i powstawania nowych większych obszarowo gospodarstw [Tańska-Hus 2010b, 279].

Grunty dzierżawione niewątpliwie są formą powiększania gospodarstwa bez konieczności ponoszenia znacznych kosztów związanych z nabyciem ziemi [Majchrzak 2013]. W gospodarstwach o dużych zasobach czynników produkcji, tj. maszyn, budynków, siły roboczej wpływają również na poprawę efektywności ich wykorzystania [Tańska-Hus 2010a, 26]. Jak podała autorka, chociaż system dzierżawy jest zjawiskiem coraz bardziej powszechnym, to jednak w Polsce nie jest rozwinięty w tak dużym stopniu jak w innych krajach UE, w których stanowi główny instrument przemiany w strukturze obszarowej rolnictwa. Według Ziętarey [2006, 87] różnice w udziale dzierżawy w użytkowaniu gruntów między krajami UE są wynikiem odmiennych warunków ekonomicznych, politycznych i instytucjonalnych. Głównym jednak czynnikiem wpływającym na wzrost ich znaczenia są wysokie ceny gruntów w krajach Wspólnoty.

Celem artykułu było określenie wpływu typu rolnego, tj. nastawienia produkcyjnego gospodarstwa rolnego na udział gruntów dzierżawionych w związku z prowadzoną działalnością rolniczą. Udział gruntów niebędących własnością posiadacza gospodarstwa rolnego określono w wybranych typach gospodarstw rolnych w Polsce na tle gospodarstw niemieckich, francuskich, włoskich oraz brytyjskich.

## 2. Metodyka badań

Podstawę badań stanowiły dane zebrane w gospodarstwach rolnych w wybranych krajach UE w ramach europejskiego systemu FADN (ang. Farm Accountancy Data Network), tj. Sieć danych rachunkowych z gospodarstw rolnych. Porównywano dane dotyczące udziału użytków rolnych dzierżawionych przez gospodarstwo rolne w ramach prowadzenia działalności rolniczej w Polsce, na tle gospodarstw zlokalizowanych w Niemczech, Francji, Włoszech i Wielkiej Brytanii. Analizę objęto dane z lat 2005-2009. Udział gruntów dzierżawionych w gospodarstwie rolnym oceniano w zależności od jego typu produkcyjnego, czyli ukierunkowania na prowadzenie określonej działalności rolniczej. Wybrano gospodarstwa rolne nastawione na prowadzenie trzech działalności rolniczych, które w tworzeniu tzw. Standardowej Produkcji<sup>1</sup> (ang. Standard Output) stanowiły największy udział, tj. ukierunkowanych na uprawę zbóż i rzepaku, chów krów mlecznych oraz wyspecjalizowanych w chowie trzody chlewnej i drobiu, nazwanych odpowiednio jako: „Uprawy polowe”, „Krowy mleczne” oraz „Zwierzęta ziarnożerne”<sup>2</sup>. Analizę danych poprzedzono charakterystyką zmiennych rolno-ekonomicznych z zakresu czynnika ziemi (ceny gruntów rolnych oraz poziom czynszu dzierżawnego).

## 3. Wyniki badań

Liczby podane w tabeli 1. wskazują na zróżnicowanie poziomu cen gruntów rolnych między poszczególnymi krajami. Obserwuje się również systematyczny wzrost cen ziemi w analizowanych latach. Najwyższe ceny ziemi występowały we

<sup>1</sup> SO – Standardowa produkcja – średnia z 5 lat wartość produkcji określonej działalności produkcji roślinnej lub zwierzęcej uzyskiwana z 1 ha lub od jednego zwierzęcia w ciągu 1 roku, w przeciętnych dla danego regionu warunkach.

<sup>2</sup> W metodologii stosowanej przez obowiązujący w krajach UE system FADN, w Polsce znany pod nazwą system zbierania i wykorzystywania danych rachunkowych z gospodarstw rolnych, w świetle Wspólnotowej Klasyfikacji Gospodarstw Rolnych (WTGR) wyróżnia się 8 podstawowych typów rolniczych gospodarstw rolnych. W zależności od ukierunkowania produkcyjnego są to następujące typy: 1 - „Uprawy polowe”, 2 - „Uprawy ogrodnicze”, 3 - „Uprawy trwałe”, 4 - „Winnice”, 5 - „Krowy mleczne”, 6 - „Zwierzęta trawożerne”, 7 - „Zwierzęta ziarnożerne” oraz gospodarstwa określane jako „Mieszane” (8).

Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii, gdzie średnio w analizowanym okresie czasu wynosiły powyżej 13 tys. EUR/ha. Nieco niższe ceny na poziomie 9-10 tys. EUR/ha odnotowano w Niemczech. Zdecydowanie niższe ceny występowały we Francji (4910 EUR/ha). Najniższe ceny ziemi były w Polsce i wynosiły zaledwie 2496 lub 3083 EUR/ha w zależności, czy rozpatrywano rynek prywatny, czy ziemię stanowiącą własność Skarbu Państwa.

Tabela 1

**Średnie ceny gruntów rolnych w Polsce oraz wybranych krajach UE  
w latach 2005-2009 (EUR/ha)**

Kraj	Rok		
	2005	2007	2009
Polska – rynek prywatny	2 108	3 197	3 945
Polska - ANR	1 454	2 583	3 451
Niemcy	8 692	9 205	10 908
Francja	4 700	4 900	5130
Włochy	b.d.	17 000	18 000
Wielka Brytania	12 995	11 965	15 394

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Laskowska E., 2014 Rynek gruntów rolnych w Polsce na tle rynku europejskiego. Problemy Rolnictwa Światowego, tom 14, z. 3.

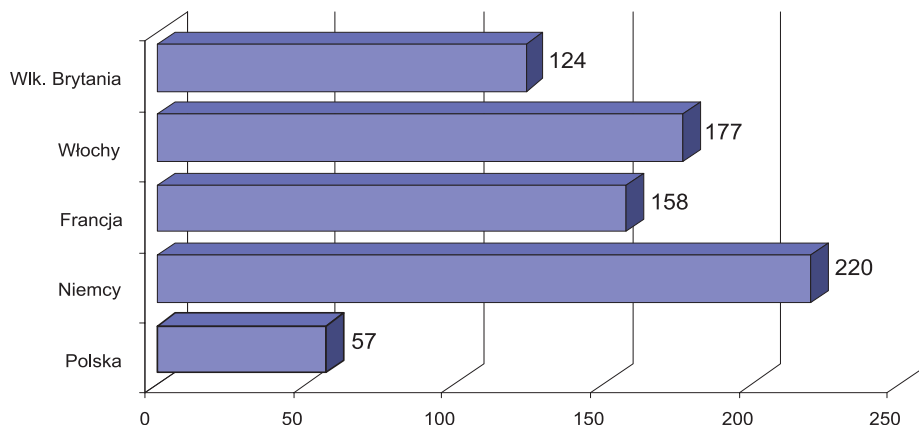
Z poziomem cen ziemi wiąże się poziom czynszu dzierżawnego. Odpowiednie liczby podano na wykresie 1. Czynsz dzierżawny stanowi średnio ok. 2% ceny ziemi. Spośród analizowanych krajów najwyższy poziom czynszu występuje w Niemczech, gdzie w 2008 r. wynosił 220 EUR/ha. Zdecydowanie niższy był we Włoszech i Francji, gdzie wyniósł odpowiednio 177 i 155 EUR/ha. W Polsce poziom czynszu dzierżawnego był najniższy i wynosił w analizowanym roku zaledwie 57 EUR/ha.

Omawiając strukturę własnościową użytków rolnych należy mieć na uwadze, że gospodarstwa rolne w poszczególnych krajach UE charakteryzują się posiadaniem różnej powierzchni użytków rolnych, w tym gruntów dzierżawionych (tabela 2).

Zasoby ziemi użytkowanej rolniczo ulegają zmianom w zależności od nastawienia produkcyjnego gospodarstwa rolnego. Największą powierzchnię użytków rolnych, za wyjątkiem Włoch, posiadają gospodarstwa ukierunkowane na „Uprawy polowe”, a najmniejszy areał ziemi jest w dyspozycji gospodarstw, w których spośród prowadzonych działalności rolniczych dominującą rolę w uzyskanej wartości produkcji stanowi wartość pozyskana z chowu zwierząt ziarnożernych. We Włoszech najmniejszą powierzchnią dysponują natomiast gospodarstwa wyspecjalizowane w uprawie zbóż i rzepaku, które w innych krajach zajmują największą powierzchnię.

Wykres 1

**Poziom czynszu dzierżawnego w Polsce oraz wybranych krajach UE w 2008 roku (EUR/ha)**



Źródło: Ciaian P., Kancs d’A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L., 2012: Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in UE Member States and Candidate Countries. Factor Markets Working Papers, CEPS No. 13, Brussels.

Tabela 2

**Powierzchnia użytków rolnych ogółem oraz udział użytków dzierżawionych w Polsce oraz wybranych krajach UE**

Typ	Polska		Niemcy		Francja		Włochy		W. Brytania	
	URO	URD	URO	URD	URO	URD	URO	URD	URO	URD
<b>2005</b>										
1	23,6	8,3	138,9	102,6	100,5	86,5	19,5	7,0	185,9	71,0
5	17,6	4,3	55,9	34,4	70,0	59,3	29,7	16,5	93,5	36,6
7	14,0	3,1	49,5	31,2	26,9	22,3	28,6	12,7	21,1	7,0
<b>2007</b>										
1	23,6	8,5	147,2	108,4	100,8	87,3	21,2	7,9	174,4	67,5
5	20,1	5,1	60,4	38,4	73,8	64,1	30,3	17,0	103,7	41,5
7	14,6	3,0	53,7	34,5	27,1	21,9	26,0	11,8	23,2	8,7
<b>2009</b>										
1	24,4	8,3	146,3	106,8	101,5	88,6	20,6	8,1	176,1	69,4
5	20,8	5,3	61,3	38,6	73,9	64,0	26,6	14,8	105,4	44,8
7	15,6	3,2	53,1	32,8	24,0	20,4	25,3	12,3	28,5	9,3

Objaśnienia: 1 – „Uprawy polowe”, 5 – „Krowy mleczne”, 7 – „Zwierzęta ziarnożerne”  
 URO – użytki rolne ogółem, URD – użytki rolne dzierżawione.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych FADN [http://ec.europa.eu/agriculture/ricaprod/database/consult\\_std\\_reports\\_en.cfm](http://ec.europa.eu/agriculture/ricaprod/database/consult_std_reports_en.cfm)

Z danych zamieszczonych w tabeli 3. wynika z kolei, że najwięcej gruntów w ramach prowadzenia produkcji rolniczej, niezależnie od ukierunkowania na prowadzenie określonej działalności (uprawy polowe, krowy mleczne, zwierzęta ziarnożerne), dzierżawią producenci rolni będący w posiadaniu gospodarstw zlokalizowanych na terenie Francji, co potwierdzają dane literaturowe. W gospodarstwach tych grunty użytkowane w drodze dzierżawy od innych posiadaczy tego czynnika produkcji stanowią średnio w analizowanym okresie aż 85,2%. Najmniej gruntów „obcych”, tj. niebędących własnością posiadacza lub zarządcy gospodarstwa rolnego dzierżawią producenci prowadzący działalność rolniczą w Polsce. Udział użytków dzierżawionych wynosi w nich średnio niewiele ponad ¼ użytków rolnych (27,1%) wykorzystywanych rolniczo. Należy jednak zaznaczyć, że system płatności obszarowych, którym zostali objęci polscy rolnicy po akcesji do Unii Europejskiej przyczynił się do zahamowania podaży ziemi, a także spowolnienia przemian strukturalnych. Sytuacja taka spowodowała, że rozwił się system dzierżaw nieformalnych, w wyniku których płatności pobiera właściciel gruntów, natomiast ziemia uprawiana jest przez innych użytkowników. Warto również dodać, że jest to powszechne zwłaszcza w województwach, w których rolnictwo odgrywa kluczową rolę. Nie jest znana natomiast skala tego zjawiska.

Tabela 3

**Udział (%) gruntów dzierżawionych w gospodarstwach Polski  
na tle gospodarstw w wybranych krajach UE**

Typ	Polska	Niemcy	Francja	Włochy	W. Brytania
<b>2005</b>					
1	35,2	73,8	86,1	36,0	38,2
5	24,3	61,4	84,7	55,3	39,1
7	21,8	63,1	82,8	44,4	33,1
<b>2007</b>					
1	35,9	73,7	86,6	37,5	38,7
5	25,2	63,6	86,8	56,2	40,0
7	20,6	64,2	80,8	45,2	37,4
<b>2009</b>					
1	34,2	73,0	87,3	39,4	39,4
5	25,6	63,0	86,6	55,5	42,2
7	20,8	61,7	85,1	48,7	32,5

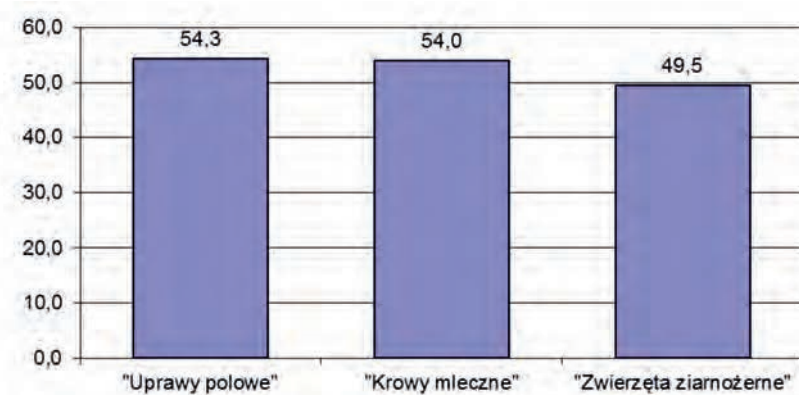
1 – „Uprawy polowe”, 5 – „Krowy mleczne”, 7 – „Zwierzęta ziarnożerne”

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych FADN.

Na udział gruntów dzierżawionych w gospodarstwie rolnym (wykres 2) niewątpliwie bardzo istotny wpływ wywiera jego nastawienie produkcyjne, czyli ukierunkowanie na prowadzenie określonych działalności rolniczych. W Polsce niezależnie od typu rolniczego udział gruntów „obcych” jest najmniejszy w porównaniu z analizowanymi krajami unijnymi. We Francji, gdzie dzierżawa jest zjawiskiem najbardziej powszechnym wśród krajów unijnych, udział gruntów użytkowanych w drodze dzierżawy w strukturze użytkowanej ziemi, we wszystkich typach rolniczych, kształtuje się na podobnym poziomie. Na ogół jednak największy (średnio 54,3%) problem użytkowania ziemi od innych posiadaczy ziemi dotyka gospodarstwa, w których największy udział w wartości wytworzonej produkcji stanowi produkcja uzyskana z upraw polowych (zboź i rzepaku), a najmniejszy (49,5%) w gospodarstwach, w których dominującą formą działalności jest chów zwierząt ziarnożernych (trzody chlewnej i drobiu). Wyjątek stanowią tu gospodarstwa znajdujące się w tych samych typach rolniczych we Włoszech i Wielkiej Brytanii. W krajach tych bowiem największy udział gruntów dzierżawionych ma miejsce w rolniczych przedsiębiorstwach wyspecjalizowanych w chowie krów mlecznych. Należy zauważyć, że udział gruntów „obcych” niezależnie od kraju oraz typu rolniczego zwiększa się w analizowanych latach.

Wykres 2

**Udział (%) gruntów dzierżawionych w poszczególnych typach rolniczych (średnio w analizowanych krajach UE w latach 2005-2009)**



Źródło: Jak w tabeli 2.

W gospodarstwach o wiodącym udziale produkcji zwierzęcej („Krowy mleczne”, „Zwierzęta ziarnożerne”) wzrost udziału gruntów dzierżawionych w pewnym stopniu jest efektem powiększania liczby utrzymywanych w nim zwierząt (tabela 4) i koniecznością zwiększania tzw. powierzchni paszowej zapewniającej

możliwość pozyskania paszy. Pasza wyprodukowana we własnym gospodarstwie z wykorzystaniem własnych środków produkcji (głównie nawozów naturalnych oraz materiału siewnego) jest znacznie tańszym sposobem karmienia zwierząt, niż pasza tego samego gatunku, zakupiona od innych producentów, którzy chcą uzyskać nadwyżkę za wyprodukowany surowiec żywieniowy zmuszeni są sprzedać go po cenie wyższej, niż koszty produkcji.

Tabela 4

**Pogłowie wybranych grup zwierząt gospodarskich (szt. fizyczne\*)  
w wybranych krajach UE w poszczególnych typach gospodarstw rolnych**

Typ		Polska	Niemcy	Francja	Włochy	W. Brytania
<b>2005</b>						
5	Krowy mleczne	13,4	44,6	42,4	48,9	97,3
7	Trzoda chlewna	27,4	204,6	239,9	371,5	250,5
	Drób	16,9	53,9	162,2	185,4	281,3
<b>2007</b>						
5	Krowy mleczne	14,7	47,5	45,3	46,6	116,9
7	Trzoda chlewna	31,4	237,5	224,6	340	237,6
	Drób	15,4	24,3	232,8	155,2	349
<b>2009</b>						
5	Krowy mleczne	15,1	48,5	46,1	49,4	114,2
7	Trzoda chlewna	31,6	247,3	192,2	331,1	239,2
	Drób	14,5	32,6	178,9	327,6	326,9

\*Do określenia sztuk fizycznych zastosowano następujące przeliczniki:

cielęta na tucz = 0,4; cielęta < 1 rok = 0,4; byczki 1 – 2 lata = 0,7; jałówki 1 – 2 lata = 0,7; byki 2 lata = 1,0; jałówki hodow. = 0,8; jałówki na tucz = 0,8; krowy mleczne = 1,0; krowy wybrakowane = 1,0; krowy pozostałe = 0,8; prosięta = 0,027; maciory = 0,5; tuczniaki = 0,3; trzoda pozostała = 0,3; brojlery = 0,007; kury nioski = 0,014; drób pozostały = 0,03

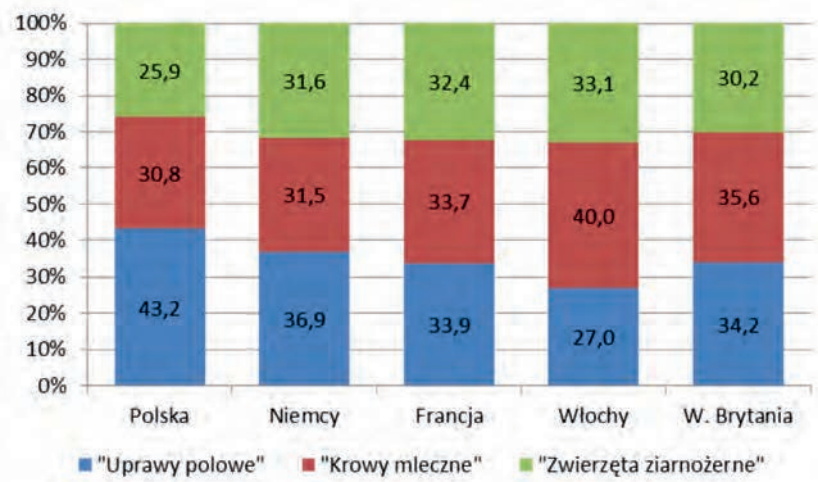
Źródło: Jak w tabeli 2.

W Polsce, w Niemczech i we Francji również w strukturze użytków dzierżawionych w gospodarstwach znajdujących się w typie „Uprawy polowe” grunty rolne użytkowane na podstawie umowy o dzierżawę lub bezumownie, lecz za tzw. kwotę czynszu dzierżawnego stanowią największy udział, a najmniejszy odsetek gruntów „obcych” stanowią grunty w gospodarstwach z chowem zwierząt ziarnożernych. Tylko w dwóch spośród pięciu analizowanych krajów (Włochy, Wielka Brytania) największy odsetek gruntów dzierżawionych przypada na gospodarstwa w typie „Krowy mleczne”. W Wielkiej Brytanii sytuacja taka niewątpliwie związana jest z powiększaniem pogłowia bydła w gospodarstwie, co z kolei

wiąże się z zapewnieniem w nim tzw. powierzchni paszowej, którą o wiele niższym kosztem można uzyskać poprzez użytkowanie ziemi w drodze dzierżawy, na co zwracano uwagę już wcześniej.

Wykres 3

Struktura (%) gruntów dzierżawionych w wybranych krajach UE



Źródło: Jak w tabeli 2.

#### 4. Podsumowanie

Dzierżawa gruntów, zwłaszcza w dobie silnej konkurencyjności ze strony innych gospodarstw wewnątrz kraju, jak również poza jego granicami, która jest wynikiem przynależności do struktury Unii Europejskiej, stanowi podstawę wzmocnienia pozycji gospodarstwa rolnego. Niewątpliwie jest także jedną z form powiększania skali produkcji, poprzez wzrost powierzchni obszarowej gospodarstwa, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z zakupem ziemi. Ogranicza się jedynie do zapłaty tzw. czynszu dzierżawnego, który stanowi średnio zaledwie ok. 2% ceny ziemi.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dzierżawa gruntów w krajach UE jest zjawiskiem bardzo powszechnym, chociaż zaznacza się pod tym kątem duże zróżnicowanie. O udziale gruntów dzierżawionych na ogół decyduje ukierunkowanie gospodarstwa rolnego na prowadzenie określonej działalności rolniczej. Najmniejszy udział tych gruntów (średnio w analizowanych krajach) ma miejsce w gospodarstwach nastawionych na chów zwierząt ziarnożernych. W zależności od typu produkcyjnego, roku oraz kraju objętego badaniem, udział gruntów

dzierżawionych w analizowanym okresie czasu stanowił od 21,1 do 86,8%. Najmniej ziemi użytkowanej w drodze umowy o dzierżawę lub też bezumownie jest w posiadaniu gospodarstw polskich, w których grunty te stanowią średnio 27,1% (od 21,1% w typie „Zwierzęta ziarnożerne” do 35,1% w gospodarstwach nastawionych na „Uprawy polowe”). W gospodarstwach francuskich udział dzierżawionych użytków rolnych średnio w analizowanym okresie (niezależnie od nastawienia produkcyjnego) jest ponad trzykrotnie większy w porównaniu z gospodarstwami polskimi. Można zatem stwierdzić, że funkcjonowanie gospodarstw polskich, szczególnie na tle analizowanych gospodarstw francuskich, w mniejszym stopniu gospodarstw niemieckich, włoskich oraz brytyjskich są najmniej zależne od skali produkcji przejawiającej się powiększaniem obszarowym gospodarstwa poprzez wzrost gruntów użytkowanych w drodze dzierżawy. W gospodarstwach naszego kraju pomimo systematycznego wzrostu powierzchni gruntów „obcych” w analizowanych latach obserwuje się wręcz podobny udział użytków dzierżawionych podczas, gdy w krajach takich jak Francja, Włochy i Wielka Brytania udział gruntów tych z roku na rok nieznacznie wzrasta. Oznacza to, że powiększanie gospodarstwa, które staje się niezbędne, w liczących się w Europie krajach odbywa się nie poprzez zakup ziemi na własność, lecz użytkowania jej w drodze dzierżawy jedynie za czynsz dzierżawny płacony właścicielom gruntów. Niewątpliwie powodem tego zjawiska jest chęć ograniczenia kosztów, które producenci w ramach prowadzenia produkcji rolniczej by musieli ponieść w związku z zakupem ziemi.

#### LITERATURA

1. Ciaian P., Kancs d'A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. (2012): Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in UE Member States and Candidate Countries. Factor Markets Working Papers, CEPS No. 13, Brussels.
2. Laskowska E. (2014): Rynek gruntów rolnych w Polsce na tle rynku europejskiego. Problemy Rolnictwa Światowego, tom 14, z. 3, str. 140-149.
3. Majchrzak A. (2013): Rola dzierżawy gruntów rolnych w kształtowaniu struktury agrarnej Polski na tle państw członkowskich Unii Europejskiej. Problemy drobnych gospodarstw rolnych. Nr 2, str 63-68.
4. Tańska-Hus B. (2010 a): Dzierżawa jako instrument mobilności ziemi w Polsce i UE. Zagadnienia Ekonomiki Rolnej 322 (1), str. 25-40.
5. Tańska-Hus B. (2010 b): Dzierżawa rolnicza jako instrument mobilności gruntów w Polsce na przestrzeni wieków. Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G, T. 97, z. 3, str. 279-289.
6. Ziętara W. (2006): Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw. Zeszyty Naukowe SGGW, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej, Nr 58, str. 75-88.
7. [http://ec.europa.eu/agriculture/ricaprod/database/consult\\_std\\_reports\\_en.cfm](http://ec.europa.eu/agriculture/ricaprod/database/consult_std_reports_en.cfm)

MICHAŁ FIGURA

UDZIAŁ DZIERŻAWIONYCH UŻYTKÓW ROLNYCH W GOSPODARSTWACH  
W POLSCE NA TLE GOSPODARSTW W WYBRANYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

**Słowa kluczowe:** *grunty dzierżawione, typ rolniczy*

STRESZCZENIE

W pracy podjęto problem dzierżawy gruntów w zależności od nastawienia produkcyjnego gospodarstwa rolnego w Polsce na tle gospodarstw w wybranych krajach UE. Porównywano gospodarstwa znajdujące się w trzech typach rolniczych, tj. „Uprawy polowe”, „Krowy mleczne” i „Zwierzęta ziarnożerne”. Analizą objęto dane z lat 2005-2009. Wykazano między innymi, że gospodarstwa polskie niezależnie od typu produkcyjnego są najmniej zależne od dzierżawy gruntów, chociaż powierzchnia gruntów dzierżawionych z roku na rok w nich nieznacznie wzrasta. Najwięcej gruntów niebędących własnością gospodarstwa lecz przez nie użytkowana jest w posiadaniu gospodarstw francuskich, w których udział gruntów dzierżawionych jest ponad trzykrotnie większy w porównaniu z gospodarstwami polskimi.

MICHAŁ FIGURA

SHARE OF LEASED LAND OF AGRICULTURAL LAND IN POLAND FARMS  
AND SELECTED COUNTRIES OF UE

**Keywords:** *leased land, type of farm*

SUMMARY

The paper discusses the problem of land lease depending on the setting of production in Poland and in EU countries. Compared to farms in three types, ie., “Field crops”, “Dairy cows” and “Granivores”. The analysis covered the period 2005-2009. It has been proved that Polish farms regardless of the type of production are the least dependent on the lease of land although the area of land leased from year to year increases slightly in them. Most land not owned farm is owned by the French farms, where the share of leased land in comparison with the Polish farms is three times larger.

e-mail: [michalf6@o2.pl](mailto:michalf6@o2.pl)