

LECH OSTROWSKI

*Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
Warszawa*

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

Rynkowy obrót ziemią rolniczą w ostatnich 3 latach obejmował średnio rocznie ok. 581 tys. ha, co stanowiło 4,1% ogółu powierzchni UR gospodarki chłopskiej. Całkowity obrót rynkowy ziemią był jednak większy o ok. 15-20%, ale były to zmiany tytułów własności i użytkowników dokonywane między osobami prawnymi, a nie fizycznymi. Ten obrót dotyczył głównie porządkowania własności komunalnej, AWRSP, PFZ, Kościoła, Lasów Państwowych, szkół rolniczych, parków narodowych i innych instytucji.

Rynek ziemi w Polsce należy ocenić jako średni z punktu widzenia liczby osób uczestniczących w kupnie - sprzedaży i dzierżawie gruntów, a także obszaru zmieniającego właściciela lub użytkownika. Wiąże się to z trudnym procesem transformacji ustrojowej, brakiem kapitału i słabą koniunkturą w rolnictwie. Intensywność obrotu gruntami jest również skutecznie pomniejszana brakiem tanich kredytów na zakup ziemi, co wiąże się z filozofią polityki rolnej, która tworzy preferencje dla przedsięwzięć gospodarczych rozumianych w kategoriach efektywnościowych, a nie produkcyjnych. Mówiąc wprost kredyt preferencyjny może dotyczyć również zakupu ziemi pod warunkiem, że zwiększenie obszaru wiąże się z określonym programem naprawczym, rozwojowym lub modernizacyjnym. Natomiast w potocznej świadomości wsi - co potwierdzają badania IERiGŻ - powiększenie gospodarstwa wciąż utrzymuje się jako zasadniczy kierunek unowocześniania gospodarki chłopskiej.

Szeroko rozumiana polityka rolna przeciwdziała takim zachowaniom, co ma wpływ na skalę i strukturę rynku ziemi rolniczej. Mówiąc najkrócej w ostatnich latach zmniejsza się obszar gruntów sprzedawanych, a rośnie obszar gruntów dzierżawionych.

Rynek ziemi jest tym obszarem, który jest słabo rozpoznany przez administrację, służbę rolną, banki i organizacje gospodarcze, które tworzą infrastrukturę rynku rolnego. Jest to poważny mankament, a np. oferty AWRSP dotyczące sprzedaży i dzierżawy przedsiębiorstw rolnych i działek gruntu mają niezwykle

krótki żywot, nie są wykorzystywane w działalności doradczej. Lepsze rozeznanie w tych kwestiach mają biznesmeni z otoczenia rolnictwa, ale przecież nie oni są głównymi uczestnikami rynku ziemi, tylko rolnicy. AWRSP wspólnie z MRiGŻ planuje zorganizowanie komputerowego banku informacji o rynku ziemi, co pozwoliłoby również na stałą dostępność (np. w każdym ODR) wszystkich ofert kupna i dzierżawy ziemi z podaniem ich ceny, klasy bonitacyjnej gruntów, wyrys działki itp. Potrzeba realizacji tego projektu jest niezwykle pilna.

W kontekście powyższych rozważań należy wyjaśnić, że źródła informacji o cenach ziemi, działkach i dzierżawach w przedstawionym artykule nie są jednorodne, a podstawą ich ustalenia były następujące dane: [1] wyniki ankiety IERiGŻ dotyczące cen ziemi i dzierżawy, [2] dane GUS dotyczące cen ziemi i działek w obrocie między rolnikami, [3] dane AWRSP o handlu ziemią państwową, [4] informacje prasowe i agencji pośrednictwa dotyczące ofert sprzedaży nieruchomości rolnych i gruntów, [5] informacje Ministerstwa Sprawiedliwości zbierane z biur notarialnych o obrocie nieruchomościami rolnymi (kupno-sprzedaż, przeniesienie tytułu własności, dożywocie i inne).

Wszystkie te informacje są zbierane w systemie ciągłym lub okresowo (np. dane GUS dwa razy w roku), a po ich analizie i korektach ustala się szacunkowe średnie ceny w poszczególnych kategoriach transakcji. Ten sam system dotyczy określania skali obrotu i dzierżawy gruntów.

1. Transakcje kupna - sprzedaży

Ogólna powierzchnia gruntów sprzedanych i kupionych przez rolników w 1993 roku wynosiła 213 tys. ha i była nieznacznie mniejsza od powierzchni z 1992 r. (o 12%). Cechą charakterystyczną tego segmentu rynku było to, że obszar gruntów, jaki zmienił właściciela w transakcjach między rolnikami zmniejszył się z ok. 210 do 167 tys. ha, (tj. o 21%). Tą drogą obszar gospodarstwa zmieniło 60 tys. gospodarstw, a średni obszar gruntów uczestniczących w 1 transakcji wynosił - 2,8 ha. Handel gruntami rolników z AWRSP lub innymi osobami prawnymi obejmował 47 tys. ha i była to powierzchnia większa o 49% niż w 1992 r. Zwiększyła się w tym czasie również liczba gospodarstw uczestniczących w tym obrocie (do 13,5 tys.), a obszar gruntów przypadających na 1 transakcję wyniósł - 4 ha. Ta grupa transakcji dotyczyła w 88% zakupu ziemi przez rolników od AWRSP i PFZ, a tylko w 12% uczestniczyły w niej grunty (5,5 tys. ha) przekazane przez rolników do Zasobu AWRSP w zamian za świadczenia emerytalne lub rentowe.

Z analizy liczby aktów notarialnych dotyczących kupna i sprzedaży gruntów w 1993 roku wynika, że najczęściej ziemią z Zasobów AWRSP i PFZ handlowano w województwach: szczecińskim (993 akty notarialne), poznańskim (778), su-

walskim (739), zielonogórskim (670), białostockim (507) i gorzowskim (503), natomiast najrzadziej sprzedawano ziemię rolnikom w województwach centralnych i południowych, gdzie liczba transakcji na 1 województwo w skali roku nie przekraczała 100.

Gruntami stanowiącymi własność państwową w 1993 roku handlowała głównie AWRSP i częściowo gminy, które dysponowały zasobami gruntów komunalnych. Ich obszar dodatkowo zwiększono w ubiegłym roku o 15,1 tys. ha. (przejęcie z PFZ). Łączny obszar gruntów sprzedanych w 1993 roku przez AWRSP wyniósł 10,1 tys. ha, z czego najwięcej sprzedano w województwach: elbląskim - 4994 ha, poznańskim - 809 ha, opolskim - 709 ha, gorzowskim - 703 ha, szczecińskim - 696 ha, olsztyńskim - 407 ha i bydgoskim - 400 ha. Ponadto w ubiegłym roku AWRSP przekazała ziemię nieodpłatnie gminom (49 ha), lasom państwowym (265 ha) i innym osobom prawnym, (głównie Kościołowi - 459 ha), wniosła w formie aportu do spółki prawa handlowego (220 ha) i niewielkie kawałki gruntu przekazała w dożywotnie użytkowanie działkowiczom. W ramach komunalizacji gruntów - co również wiązało się ze zmianą tytułu własności - PFZ najwięcej ziemi przekazał w województwach: siedleckim (1877 ha), pilskim (1331 ha), zielonogórskim (778 ha), suwalskim (653 ha), jeleniogórskim (561 ha) i chełmskim (502 ha).

Zupełnie odmienna była sytuacja w handlu ziemią między rolnikami, tzn. intensywność zawieranych transakcji była największa w województwach o przewadze gospodarstw indywidualnych, w tym również o znacznym rozdrobnieniu obszarowym. Np. w województwie siedleckim zawarto w 1993 roku - 2993 umowy kupna - sprzedaży gruntów, w zamojskim - 2203, w kieleckim - 1971, w ostrołęckim - 1566, w bielsko-podlaskim - 1527, warszawskim - 1475, gdańskim - 1453 i w bydgoskim - 1397.

Zawierane transakcje kupna - sprzedaży między rolnikami najczęściej dotyczyły dokupowania ziemi lub jej odsprzedawania na powiększenie lub utworzenie nowego gospodarstwa rolnego. W 1993 roku - według danych GUS - w Polsce zlikwidowano 10852 gospodarstwa (0,5% ogółu), a utworzono nowych - 18518 (0,9%). Łączna powierzchnia gruntów gospodarstw zlikwidowanych wynosiła - 43,6 tys. ha, a nowo utworzonych - 92,5 tys. ha. Średni obszar 1 gospodarstwa zlikwidowanego wynosił - 4,0 ha (3,6 ha UR), a 1 gospodarstwa nowo utworzonego - odpowiednio 5,0 ha (4,2 ha UR). Najintensywniej procesy likwidacji gospodarstw przebiegały w województwach: lubelskim (969 gospodarstw), tarnowskim (760), krakowskim (666), nowosądeckim (615), zamojskim (595) i siedleckim (517), a tworzenia nowych gospodarstw w województwach: lubelskim (1749), zamojskim (1444), nowosądeckim (1326), radomskim (1152), siedleckim (1106) i tarnowskim (759).

Wyższy odsetek gospodarstw nowoutworzonych niż zlikwidowanych, przy równoczesnym wzroście średniego obszaru 1 gospodarstwa w Polsce, wskazuje

na rozwarstwienie obszarowe wsi, tzn. tworzenie się dużej grupy gospodarstw drobnych (do 5 ha) i postępującą koncentrację gruntów w gospodarstwach 15 hektarowych i większych. Procesy koncentracji mają wyraźnie wyższą dynamikę w województwach północnych i zachodnich, gdzie między innymi na gruntach kupowanych od AWRSP (ale nie tylko), są tworzone lub powiększane już istniejące gospodarstwa, o kilka lub kilkanaście hektarów. Te procesy ilustrują dane dotyczące nowoutworzonych gospodarstw. I tak np. w 1993 roku powierzchnia ogólna tych gospodarstw w województwie elbląskim wynosiła średnio - 31 ha, w szczecińskim - 32 ha, poznańskim - 20 ha i w koszalińskim - 10 ha.

W roku ubiegłym, w porównaniu z 1992 rokiem, zaznaczyło się pewne spowolnienie sprzedaży - przekazywania przez rolników AWRSP ziemi w zamian za rentę lub emeryturę oraz z tytułu innych zobowiązań. Takich gospodarstw AWRSP przejęła 2,8 tys. a ich średni obszar wynosił 2 ha. Warto zaznaczyć, że rolnicy nadal mają duże trudności z załatwianiem tego typu wniosków, a zmniejszenie liczby gospodarstw przejmowanych przez państwo wiąże się w większym stopniu z biurokracją niż ze wzrostem zainteresowania dziedziczeniem małych, zaniedbanych i niedoinwestowanych gospodarstw.

2. Dzierżawa gruntów

W ostatnich dwóch latach w gospodarce chłopskiej wzrósł obszar dzierżawy gruntów z 345 do 386 tys. ha, (o 12%), a co ważne utrzymuje się nadal wysokie zainteresowanie tą formą powiększania obszaru gospodarstwa, zarówno w umowach między rolnikami, jak i umowach zawieranych między rolnikami i osobami prawnymi, (głównie AWRSP, PFZ i gminami). Jest to nowa tendencja i dotyczy szczególnie dzierżawienia gruntów od państwa. W 1992 roku wystąpił bowiem przejściowy spadek obszaru nowych dzierżaw ziemi od AWRSP i PFZ, ale w 1993 r. sytuacja w tym względzie zmieniła się. Szczególnie korzystne zmiany pod tym względem miały miejsce w drugiej połowie roku, kiedy to Agencji udało się w wyniku publicznych przetargów ustalić dzierżawców dla 106 tys. ha gruntów (dane na 31.12.), a łączny obszar wydzierżawionej ziemi stanowił 900 tys. ha (w 90% ziemia zlikwidowanych PGR), co odpowiadało 29% całego Zasobu Agencji (3128 tys. ha na 31.12.1993 r.).

Chłopskie dzierżawy gruntów od AWRSP w 1993 roku wzrosły o połowę, takie umowy zawarto na 12,5 tys. ha, a średni obszar dzierżawy na 1 umowę wzrósł do 6,6 ha. Wiązało się to z dzierżawą nielicznych dużych przedsiębiorstw rolnych, głównie w województwach północnych i zachodnich. W tej grupie dzierżawców, szczególnie w województwach centralnych i południowych, przeważają dzierżawy małych 1-2 hektarowych kawałków gruntu.

Mimo dużej dynamiki wzrostu dzierżawy gruntów państwowych pochodzących z AWRSP, a także z PFZ w części dotychczas nieprzejętej przez Agencję⁽¹⁾, łączny obszar dzierżaw nowych między rolnikami i osobami prawnymi wyniósł - 91 tys. ha, co stanowiło tylko - 24% powierzchni ogółem, jaka uczestniczyła w tej formie obrotu na rynku ziemi rolniczej. W skali kraju dominującą pozycję w dzierżawach nadal stanowią dzierżawy między rolnikami, które obejmują nieco ponad 3/4 ogólnej powierzchni gruntów dzierżawionych i najczęściej dotyczą małych kawałków ziemi (średnio 2,7 ha), a w mniejszym stopniu całych gospodarstw.

Rozkład przestrzenny dzierżawy gruntów jest dobrze rozpoznany tylko w tej części, która dotyczy gruntów pochodzących z AWRSP i PFZ, natomiast dzierżawy między rolnikami nie są ewidencjonowane, a źródłem informacji o ich rozpowszechnieniu są okresowo prowadzone badania. Z danych AWRSP wynika, że najwięcej gruntów wydzierżawiono w województwach: szczecińskim - 122 tys. ha (2,8 tys. dzierżawców), poznańskim - 117 tys. ha (2,1 tys. umów), olsztyńskim - 101 tys. ha (8 tys. umów), koszalińskim - 82 tys. ha (4 tys. umów), suwalskim - 7,6 tys. ha (7 tys. umów), warszawskim - 65 tys. ha (13 tys. umów) i gorzowskim - 63 tys. ha (14 tys. umów). Dodatkowo Agencja zagospodarowała - 7,8 tys. ha gruntów w formie tzw. użyczenia, 103 tys. ha - przekazała emerytom w dożywotnie użytkowanie lub innym osobom w użytkowanie bezumowne, a 78 tys. ha stanowią odłogi.

Z nieprzekazanych zasobów gruntów PFZ do AWRSP - 324 tys. ha dzierżawy chłopskie stanowiły - 153 tys. ha (47%), grunty użytkowane dożywotnie przez emerytów - 41 tys. ha (13%), użytkowane bezumownie przez chłopów - 30 tys. ha (9%) i 101 tys. ha pozostało w bezpośredniej administracji PFZ⁽²⁾. Najwięcej ziemi dzierżawionej z PFZ jest w województwach: białostockim (10 tys. ha), szczecińskim (9 tys. ha), pilskim (8 tys. ha) i jeleniogórskim (7 tys. ha).

Jeżeli w Polsce nie nastąpią zasadnicze zmiany w polityce rolnej, to należy założyć, że dzierżawa gruntów, a także całych przedsiębiorstw rolnych będzie się coraz bardziej upowszechniać podobnie, jak ma to miejsce na Zachodzie. Te tendencje już obecnie są stymulowane przez wydłużanie terminów umowy do 5-10 lat, a w przypadku przedsiębiorstw rolnych nawet do lat 20.

3. Ceny ziemi w transakcjach między rolnikami

Jak wynika z liczby gospodarstw uczestniczących w 1993 roku w obrocie gruntami, a także z powierzchni, która zmieniła właściciela lub użytkownika,

(1) na koniec 1993 r. takich dzierżaw było 141 tys. ha

(2) według stanu na 31.12.1993 r.

rynek ziemi rolniczej był silnie kształtowany przez wysoką podaż relatywnie taniej ziemi sprzedawanej przez AWRSP i stosunkowo niski popyt. Oferta AWRSP dotyczyła sprzedaży i dzierżawy ziemi oraz całych przedsiębiorstw z tym, że ziemia ta była położona głównie w województwach zachodnich i północnych, gdzie chętnych do jej zakupu było stosunkowo niewiele. Ta sytuacja silnie wpływała również na rynek i ceny, jakie ukształtowały się w obrocie gruntów między rolnikami.

W 1993 roku - w porównaniu z 1992 r. - ceny gruntów ornych w obrocie chłopskim wzrosły z 12 do 15,3 mln zł za 1 hektar, tj. o 27,5% i był to wzrost nieco wyższy niż w latach 1991-1992 (o 25%). Grunty orne dobrej jakości (I i II klasy bonitacyjnej) kosztowały - 22,1 mln zł (100%), średniej (III i IV kl.) - 15 mln zł (68%) i słabej - 8,8 mln zł (40%) za 1 ha. Zróżnicowanie przestrzenne cen ziemi było podobne jak w 1992 roku (tab.1).

Tabela 1.

CENY GRUNTÓW ORNYCH W MLN ZŁ ZA 1 HA W OBROcie MIĘDZY ROLNIKAMI W 1992 I 1993 ROKU, WEDŁUG MAKROREGIONÓW

Makroregion	1992	1993 - grunty wg jakości bonitacyjnej			
		ogółem	dobrej	średniej	słabej
O G Ó Ł E M	12,0	15,3	22,1	15,0	8,8
Środkowo-zachodni	12,1	15,2	22,8	15,4	7,5
Środkowy	12,5	16,9	25,0	16,8	8,9
Stołeczny	16,5	20,5	32,4	18,4	10,6
Środkowo-wschodni	11,9	14,6	21,3	13,8	8,8
Południowo-wschodni	15,6	21,8	30,3	21,8	13,3
Południowy	12,9	16,5	22,4	16,8	10,4
Południowo-zachodni	9,6	8,6	11,3	8,8	5,6
Północny	7,0	9,6	14,0	9,1	5,6
Północno-wschodni	9,9	14,0	19,5	14,2	8,2

Najwyższe ceny za ziemię płacono w makroregionach południowo-wschodnim (21,8 mln zł za 1 ha), stołecznym (20,5 mln zł), środkowym (16,9 mln zł), południowym (16,5 mln zł) i środkowo-zachodnim (15,2 mln zł), natomiast najniższe w makroregionach północnym (9,6 mln zł) i południowo-zachodnim (8,6 mln zł).

Jeszcze większe niż w podziale na makroregiony - były różnice w cenach ziemi w obrocie między rolnikami - w podziale na województwa, co ilustrują dane tab. 2 dotyczące 10 województw o relatywnie wysokich i 10 województw

o relatywnie niskich cenach ziemi ornej. W tych grupach województw w porównaniu z 1992 rokiem nie nastąpiły istotne zmiany, gdyż tylko z grupy województw o relatywnie wysokich cenach ziemi wypadło województwo ostrołęckie, a jego miejsce zajęło województwo tarnobrzesckie.

Warto zwrócić uwagę, że renta położenia w 1993 roku wyraźnie wpływała na ceny ziemi. Dotyczyło to nie tylko gruntów sprzedawanych w transakcjach prywatnych, ale również sprzedaży ziemi przez AWRSP i gminy. O skali tych zależności (cena - położenie) świadczą następujące informacje: najwyższe ceny ziemi płacono w województwie nowosądeckim, które według klasyfikacji IUNG pod względem waloryzacji jakości przestrzeni rolniczej zajmuje 49, tzn. najgorsze miejsce ze wskaźnikiem bonitacji - 0,55. W grupie województw o wysokich cenach ziemi tylko dwa województwa - krakowskie i tarnobrzesckie należą do pierwszej dziesiątki województw o korzystnej waloryzacji jakości przestrzeni rolniczej i mają wskaźnik bonitacji gleb wyższy niż przeciętny w całym kraju. Odwrotna jest sytuacja w części województw o relatywnie niskich cenach ziemi, które mają wysoką pozycję wśród innych województw pod względem waloryzacji jakości przestrzeni rolniczej. Np. województwa elbląskie - 5 i legnickie - 6 miejsce w kraju, przy wysokim wskaźniku bonitacji gruntów, a ceny ziemi w 1993 roku miały niskie.

Jak wynika z przedstawionych informacji ceny gruntów ornych w 1993 roku były niskie, co potwierdza również przeliczenie cen ziemi na ziarno pszenicy, kg żywca wieprzowego lub USD. Np. w 1992 roku 1 ha gruntów ornych w obrocie między rolnikami kosztował średnio - 750 USD, a w 1993 roku nieco taniej, tzn. - 729 USD. Biorąc pod uwagę inflację należy podkreślić, że ziemia rolnicza nadal tanieje.

Ceny użytków zielonych w transakcjach między rolnikami w 1993 roku były niższe od cen gruntów ornych (o ok. 28%), a za 1 ha dobrej łąki w I półroczu 1993 r. trzeba było zapłacić średnio - 13,9 mln zł. natomiast w II półroczu - 16,7 mln zł. Słaba łąka kosztowała odpowiednio: I półrocze - 7,9 mln zł i II półrocze - 12,1 mln zł. Najwyższe ceny w tych transakcjach uzyskano w województwach, gdzie jest mało użytków zielonych dobrej jakości bonitacyjnej, a ziemia ogólnie była droższa (nowosądeckie, kieleckie, tarnobrzesckie, bielskie).

W 1993 roku czynsze dzierżawne za ziemię były niskie i utrzymywały się na podobnym poziomie jak rok wcześniej. Dotyczy to zarówno dzierżawy między rolnikami jak i dzierżawy ziemi od państwa. W umowach między rolnikami czynsz obejmuje podatek i dodatkowo naturalia w postaci 5-10 dt ziemniaków lub 1-2 dt ziarna pszenicy ew. żyta za 1 ha ŹR. Wysokość czynszu regulowana w gotówce, występuje rzadziej i jest równoważna z wysokością czynszu w naturaliach. Czynsz dzierżawny za ziemię jest wyższy w województwach centralnych i południowych, a niższy w województwach zachodnich i północnych, gdzie jest

dużo wolnej ziemi i łatwo o tanią dzierżawę z PFZ, AWRSP, a także są znaczne możliwości bezumownego użytkowania gruntów państwowych.

Tabela 2.

WOJEWÓDZTWA O RELATYWNIE WYSOKICH I O RELATYWNIE NISKICH
CENACH GRUNTÓW ORNYCH W OBROcie MIĘDZY ROLNIKAMI W 1993 ROKU.

Województwa o cenach ziemi relatywnie:	Ceny za 1 ha gruntów w mln zł wg ich jakości			
	ogółem	dobrej	średniej	słabej
WYSOKICH ogółem	29	36	27	19
1. Nowosądeckie	46	63	41	34
2. Warszawskie	33	52	30	17
3. Bielskie	32	38	30	28
4. Krośnieńskie	32	40	29	27
5. Krakowskie	29	40	28	19
6. Skierniewickie	26	39	25	14
7. Łomżyńskie	25	34	25	16
8. Kaliskie	24	33	25	14
9. Leszczyńskie	22	29	20	11
10. Tarnobrzeskie	22	30	20	12
NISKICH ogółem	8	11	8	5
1. Słupskie	5	7	6	2
2. Jeleniogórskie	7	8	7	6
3. Zielonogórskie	7	8	7	6
4. Koszalińskie	7	9	7	5
5. Suwalskie	7	10	7	4
6. Legnickie	8	10	8	6
7. Gorzowskie	9	13	9	5
8. Elbląskie	9	13	8	6
9. Wałbrzyskie	9	12	9	6
10. Olsztyńskie	12	17	12	7

4. Ceny ziemi kupowanej od AWRSP

AWRSP w 1993 roku, podobnie jak w 1992 roku, ziemi sprzedała stosunkowo niewiele, co przy ogromnej ofercie rynkowej pozwoliło nabywcom na swobodny wybór najlepszych działek lub całych przedsiębiorstw. Spowodowało to, że średnia cena płacona za 1 ha gruntów była dość wysoka (15,5 mln zł) i nieznacznie przekroczyła średnią cenę ziemi w obrocie między rolnikami (o 0,2 mln zł).

Szczególnie korzystne transakcje zawarła AWRSP w drugiej połowie roku, a najwyższe ceny za 1 ha uzyskano w województwie elbląskim - 20 mln zł, przy sprzedaży blisko 5 tys. ha UR. Transakcja ta dotyczyła jednak wykupu ziemi za długi przez bank i nie uczestniczyły w niej osoby fizyczne. W innych województwach skala obrotu w transakcjach sprzedaży prowadzonych przez Agencję była znacznie mniejsza, a ceny płacono wyraźnie niższe. Np. w województwie warszawskim - 18,1 mln zł za 1 ha (sprzedano 264 ha), rzeszowskim - 16 mln zł (55 ha) opolskim - 14,7 mln zł (709 ha), wrocławskim - 13,9 mln zł (157 ha), olsztyńskim - 13 mln zł (407 ha), łódzkim - 12,4 mln zł (137 ha) i gorzowskim - 13,3 mln zł (703 ha).

W pozostałych województwach ziemię sprzedawano znacznie taniej, a mianowicie: w województwie suwalskim po 6,2 mln zł za 1 ha (sprzedano 208 ha), w pilskim - 6,7 mln zł (34 ha), lubelskim - 7,4 mln zł (356 ha), szczecińskim - 8,3 mln zł (696 ha), koszalińskim - 8,5 mln zł (140 ha) i bydgoskim po 9 mln zł za 1 ha przy sprzedaży 400 hektarów.

Ceny gruntów sprzedawanych przez Agencję w 1993 roku były wyższe niż w 1992, a także wyższe w relacji do cen płaconych w obrocie między rolnikami. W 1992 roku średnia cena ziemi sprzedawanej przez AWRSP wynosiła - 4,9 mln. zł za hektar, a w obrocie chłopskim - 12 mln zł. W roku ubiegłym średnia cena ziemi kupowanej od Agencji była nie niższa, lecz wyższa o 0,2 mln. zł od średniej ceny ziemi płaconej przez chłopów. Jest to zjawisko pozytywne, które wynika nie tylko z pewnej poprawy nastrojów społecznych na wsi i wzrostu zainteresowania ziemią rolników oraz biznesmenów z otoczenia rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego, ale wiąże się również z lepszym administrowaniem Zasobem gruntów posiadanych przez AWRSP.

Ziemia z zasobów AWRSP, a także PFZ i gmin jest oddawana w dzierżawę za opłatą ustalaną, wyjściowo jako wartość 2 dt ziarna pszenicy, w relacji do 1 ha użytków rolnych (w zależności od klasy gruntu i okręgu podatkowego, w którym jest położona dana działka). Jest to jednak tylko pewna wskazówka w ustalaniu wysokości czynszu dzierżawnego, gdyż w praktyce cena ta jest często ustalana poniżej tej wielkości. Wysokość czynszu dotycząca dzierżawy całego przedsiębiorstwa lub większego kompleksu gruntów jest zwykle negocjowana na publicznych przetargach. Informacje o tych sprawach są tajemnicą handlową, a dodatkowo utajnianie tych danych ma uzasadnienie ekonomiczne, gdyż np. podawanie informacji o niskich czynszach mogłoby pogorszyć i tak płytki rynek ziemi, szczególnie w województwach północnych i zachodnich. W tym wypadku ważniejsza, od czynszu przy dzierżawie dużych przedsiębiorstw, jest inna sprawa, a mianowicie czy dzierżawca przejmie długi przedsiębiorstwa, zapewni pracę załodze i jaki ma pomysł na rozwój tego zakładu. Incydentalnie czynsz dzierżawny bywa wysoki i dotyczy to zwykle gospodarstw lub działek gruntu w wo-

jewództwach: poznańskim, łódzkim, warszawskim lub lubelskim, gdzie czynsz łączy się z rentą położenia tych gruntów.

5. Ceny działek budowlanych i rekreacyjnych

Szacuje się, że na wsi jest ok. 2 mln. działek o obszarze do 0,99 ha, a wśród nich działki rolne i rekreacyjne stanowią ok. 1,7 mln (600 tys. ha) i zajmują blisko 3% UR ogółem i ok.4% UR gospodarki chłopskiej. W grupie działek rolnych i rekreacyjnych są grunty własne i dzierżawione od AWRSP, PFZ, gminy, zakładu pracy i od osób prywatnych. Część tych działek to po prostu grunty rodzinne użytkowane bezumownie w gospodarstwach rodziców lub krewnych oraz działki pracownicze zlokalizowane w większych kompleksach ogródków działkowych. Działek mniejszych (do 0,5 ha) jest relatywnie więcej w województwach północnych i zachodnich, natomiast działek dużych (od 0,51 do 0,99 ha) zdecydowanie więcej jest w centralnej i południowej Polsce. Dynamiczny wzrost liczby działek to nie tylko zmiana w sposobie i stylu życia rodzin pracowniczych oraz emerytów i rencistów, ale także względy ekonomiczne. Działka to źródło zaopatrzenia w produkty rolnicze, głównie roślinne, miejsce gdzie można zbudować dom, a także prowadzić działalność gospodarczą na własny rachunek. Z tych powodów rośnie liczba rodzin posiadających działki, a ruch na tym rynku jest spory. To stwierdzenie dotyczy jednak głównie terenów atrakcyjnych pod względem budowlanym i rekreacyjnym. Są to obrzeża dużych aglomeracji miejskich, tereny położone wzdłuż szlaków komunikacyjnych i w miejscowościach o wyraźnych walorach turystycznych i krajobrazowych.

W 1993 roku transakcji dotyczących zakupu działek zawarto mniej niż przed rokiem, co wiązało się z niskimi dochodami dużych grup ludności, wzrostem podatków i utrzymującą się trudną sytuacją w budownictwie mieszkaniowym. Średnia cena płacona za 1 m² działki budowlanej w roku ubiegłym wynosiła 127 tys. zł i była wyższa o ok. 50% od ceny płaconej w 1992 roku, natomiast średnia cena 1m działki rekreacyjnej wynosiła 83 tys. zł i była o 37% wyższa od średniej ceny z 1992 roku. Biorąc pod uwagę inflację można sformułować pogląd, że ceny działek budowlanych nieznacznie wzrosły (o ok.15%), natomiast ceny działek rekreacyjnych utrzymywały się na tym samym poziomie jak w 1992 roku.

6. Prognoza dotycząca rynku ziemi

Narastające bezrobocie "trzymające ludzi" na wsi i niska opłacalność produkcji to czynniki, które nie będą sprzyjały w najbliższym czasie koniunkturze w rolnictwie. Pewne nadzieje w tym wypadku można wiązać z działaniami Rządu dotyczącymi polityki rolnej i ochrony rynku, ale skutki tych pozytywnych

decyzji wieś odczuje nie wcześniej niż za 2-3 lata. Dopiero wtedy powinno nastąpić ożywienie obrotów nieruchomościami rolnymi i ziemią. Do tego czasu ceny ziemi będą niskie, a ich wzrost np. w 1994 r. nie przekroczy 20% ceny z 1993 r., tzn., że będzie to wzrost poniżej stopy inflacji. W praktyce oznacza to, że ziemia będzie taniała i to zarówno w przeliczeniu na zboże, żywiec wieprzowy i dolary amerykańskie. Będzie to dobry okres do kupowania i dzierżawienia ziemi, czemu koniecznie powinien pomagać preferencyjny kredyt.

Wnioski

1. Rynekowy obrót ziemią rolniczą w 1993 r. obejmował 640 tys. ha i była to powierzchnia tylko o 9% większa niż w 1992 roku. Poszczególne segmenty rynku ziemi wykazywały dość istotne różnice, polegające na spowolnieniu kupna-sprzedaży i wroście dzierżaw. Wzrost obszaru ziemi, która została sprzedana (działki gruntu, gospodarstwa, przedsiębiorstwa rolne) dotyczył jednak wyłącznie zakupu ziemi od AWRSP i innych osób prawnych, natomiast handel gruntami między rolnikami zmniejszył się o 20% w porównaniu z 1992 r.
2. Rynek ziemi - na skutek dużych zasobów gruntów oferowanych do sprzedaży przez AWRSP - wykazuje wyraźną przewagę podaży nad popytem. Te niekorzystne relacje mają silnie zaznaczone zróżnicowanie przestrzenne, tzn. dużo jest ziemi na rynkach województw północnych i zachodnich oraz wzdłuż tzw. ściany wschodniej, a mało w województwach centralnych i południowych, w których zainteresowanie zakupem ziemi utrzymuje się od lat. Oferta ziemi przeznaczonej do sprzedania, w województwach o dużym rozdrobnieniu gospodarstw i niskich zasobach gruntów sektora publicznego, była w 1993 roku dodatkowo ograniczana przez niechęć rolników do sprzedawania ziemi z powodu zagrożeń socjalnych (niskie dochody, niepewność zarobkowania, zmniejszona migracja do miast).
3. Zakup ziemi od AWRSP mimo pewnego ożywienia w 1993 roku nadal jest niezwykle skromny. Agencja najchętniej handluje całymi przedsiębiorstwami lub ich częściami stanowiącymi samodzielne jednostki gospodarcze. Na takie zakupy brakuje kapitału, a przede wszystkim tanich, preferencyjnych kredytów. Stąd tworzenie na bazie likwidowanych PGR spółek skarbu państwa lub ustanawianie dzierżaw. AWRSP stara się uatrakcyjnić warunki sprzedaży i formy rozliczeń z tytułu prywatyzacji przejmowanego majątku, ale te działania nadal przynoszą skromne rezultaty. W stosunku do 1992 roku poprawiła się wprawdzie aktywność Agencji w sprzedaży i administrowaniu gruntami, ale nadal jest to instytucja, która dobrze

wypełnia funkcje ustrojowe, natomiast słabo funkcje ekonomiczno-produkcyjne.

4. Dzierżawy gruntów rolnych w 1993 roku uległy rozszerzeniu (o 12%) i to zarówno w umowach między rolnikami jak i w umowach z osobami prawnymi (AWRSP, PFZ i gminy). Trudna sytuacja gospodarcza kraju, wady polityki rolnej, w tym również gruntowej, nie zachęcają do sprzedawania i kupowania ziemi, stąd wzrasta zainteresowanie dzierżawą. Jest to sposób na powiększenie gospodarstwa, podjęcie pracy w rolnictwie lub agrobiznesie przy relatywnie niskich nakładach finansowych. Czynsze dzierżawne są niskie. W umowach między rolnikami obejmują podatek i skromne naturalia lub ich równowartość pieniężną. Dzierżawa ziemi od AWRSP i innych instytucji sektora publicznego też wymaga niskiej opłaty i stanowi wtórny element umowy dzierżawnej, wobec takich zobowiązań jak przejęcie długów, mienia ruchomego, stworzenia odpowiednio dużej liczby miejsc pracy itp. Znaczny obszar gruntów w Polsce jest dzierżawiony bezumownie, a mimo tych ułatwień wzrasta z roku na rok obszar ziemi odłogującej.
5. Rynek ziemi rolniczej charakteryzuje się płytkim popytem, ziemia mimo istotnych różnic regionalnych jest tania, a w województwach gdzie są likwidowane PGR bardzo tania i trudno ją sprzedać. W 1993 roku ceny ziemi w obrocie między rolnikami wzrosły średnio z 12 do 15,3 mln zł za 1 ha (o 27,5%), ale był to wzrost poniżej stopy inflacji, co oznacza, że ziemia realtywnie tanieje. Wzrosły również ceny ziemi sprzedawanej przez AWRSP z 4,9 mln zł w 1992 roku do 15,5 mln zł w 1993 roku. Transakcje te dotyczyły jednak najlepszych kawałków gruntu wybieranych przez klientów z ogromnej oferty i głównie w województwach centralnych. Wyjątek stanowi korzystna sprzedaż ziemi w województwie elbląskim (5 tys. ha), ale tę ziemię kupił za długi bank, a nie osoba fizyczna.
6. Zróżnicowanie przestrzenne cen ziemi rolniczej jest silne i wynosi w obrocie między rolnikami od 46 mln zł średnio za 1 ha w województwie nowosądeckim do 5 mln zł za 1 ha w województwie śląskim. Różnice przestrzenne w cenach ziemi oferowanej do sprzedania przez AWRSP są podobne jak w obrocie między rolnikami z tym, że większość gruntów, jakimi dysponuje Agencja jest w województwach północnych i zachodnich, tzn. na terenach gdzie ziemia jest tania.