
Z PRACY DORADCZEJ

LUDMIŁA BĘDZIKOWSKA
*Ośrodek Doradztwa Rolniczego
w Płocku*

OBRÓT ZIEMIĄ W WOJ. PŁOCKIM PO WPROWADZENIU PRZEZ AGENCJĘ RESTRUKTURYZACJI I MODERNIZACJI ROLNICTWA PREFERENCYJNYCH KREDYTÓW

Do roku 1994 transakcje kupna-sprzedaży ziemi odbywały się na niewielką skalę, cena ziemi była niska toteż sprzedawał ją zwykle właściciel z przyczyn losowych w obrocie ziemią dominowała dzierżawa lub bezumowne jej użytkowanie. Sytuacja w tym segmencie rynku zaczęła zmieniać się z chwilą uruchomienia przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa preferencyjnych kredytów na zakup ziemi, oprocentowanych w wysokości 1,5 stopy kredytu redyskontowego. Kredyt ten został wprowadzony 22 marca 1994 roku, a wysokość oprocentowania wynosiła wówczas 20,0% w stosunku rocznym. Wyrazem tego zainteresowania była rosnąca ilość wniosków kredytowych jaką rolnicy składali do banków, po uzyskaniu pozytywnej opinii wydanej przez Ośrodek Doradztwa Rolniczego.

W całym 1994 roku rolnicy województwa płockiego otrzymali 266 pozytywnych opinii na zakup ziemi i 48 na kupno gospodarstw. Trudno jednak określić ilość zawartych transakcji bowiem nie prowadzono wówczas rejestru przyznanych kredytów. Dopiero dane za 1995 rok obrazują proces koncentracji ziemi. W tymże roku, do połowy maja ODR, wydał 156 opinii w tym celu. Oprocentowanie kredytu wynosiło wówczas 18,75% w stosunku rocznym. Łącznie do sprzedaży przeznaczono w tym okresie 648,01 ha, a areal ziemi wahał się od 1,00 ha do 18,00 ha. Średnio - 4,5 ha. Od 17 maja 1995 roku ARiMR wprowadziła preferencyjny kredyt na zakup ziemi, którego oprocentowanie wynosiło najpierw 6,5%, a później 5,75% w stosunku rocznym. Spłata kredytu rozłożona

była na 15 lat. To pociągnięcie spowodowało zwiększone zainteresowanie kupnem ziemi.

Od 17 maja do końca 1995 roku 666 rolników zgłosiło zamiar kupna ziemi, o łącznym areale 3 428,70 ha, średnio zaś 5,15 ha. W całym 1995 roku do obrotu przeznaczono 4 076,70 ha ziemi co stanowi 1,17% użytków rolnych w województwie. Złożono również 20 wniosków na kupno gospodarstw.

Potencjalni kupujący byli użytkownikami gospodarstw o różnym areale, co obrazuje poniższe zestawienie (dane od 17.V do 31.XII.95r.).

Wyszczególnienie	Wielkość posiadanego gospodarstwa - w ha				
	2 - 5	5 - 10	10 - 15	15 - 30	powyżej 30
Liczba gospodarstw-666	56	214	177	180	39
% udział	8,4	32,1	26,6	27,0	5,9

Najwięcej gospodarstw zdecydowanych na powiększenie swojego areалу wywodziło się z grupy obszarowej 5-10 ha. Zaznaczyć należy, że powierzchnia średniego gospodarstwa rolnego w województwie płockim mieści się w tej grupie i wynosi 8,79 ha. O tym, że istnieje trend do powiększania gruntów rolnych świadczy chęć kupna ziemi wyrażona przez rolników posiadających już po trzydzieści parę hektarów, a także 104,63 ha, 107,61 ha, a nawet 120,58 ha. 4 rolników zgłosiło wolę nabycia dzierżawionych przez siebie gruntów, o obszarze od 1,38 do 18,58 ha.

Liczba złożonych wniosków o kupno ziemi w całym 1995 roku różniła się w poszczególnych gminach. Ilustruje to załączona tabela 1. Na 822 wnioski, pozytywnie rozpatrzono 557, tj. 67,7 %. Powierzchnia zakupionych gruntów wynosiła 2651 ha. Stosunkowo nikły stopień realizacji składanych do banku wniosków wynika z niezadawalającej kondycji gospodarstw co wiąże się z brakiem wymaganego zabezpieczenia oraz zbyt małych środków w bankach spółdzielczych. Transakcje, które zostały sfinalizowane, finansowane były przez następujące banki: BGŻ (Oddział w Płocku i Kutnie), Wielkopolski Bank Kredytowy, Nadwiślański Bank Spółdzielczy w Czerwińsku oraz przez 21 Banków Spółdzielczych. Spośród Banków Spółdzielczych najwięcej umów zawarł Bank w Kutnie (24). Na pytanie - Kim byli sprzedający ziemię i jaki był powód sprzedaży? uzyskano następujące odpowiedzi:

- niedogodne położenie ziemi - 15,6%,
- inne źródło utrzymania - 8,5%,
- zmiana miejsca zamieszkania - 7,2%,
- zadłużenie - 7,2%,
- podjęcie innej działalności gospodarczej - 4,0%,

– choroba	- 3,6%,
– brak maszyn uprawowych	- 3,1%,
– niska opłacalność gospodarowania	- 2,2%,
– sprzedaż ziemi z zasobów AWRSP	- 2,2%,
– alkoholizm	- 1,3%,
– inne	- 2,2%.

Do obrotu trafiła ziemia użytkowana dotychczas przez właścicieli w podeszłym wieku lub też przez krewnych czy innych rolników, ale ze względu na niską jej cenę dotąd nie następowała zmiana własności. Grupa ta stanowiła większość sprzedających. Do sprzedaży przeznaczili także użytki rolne posiadacze mieszkający w Płocku, Warszawie, Gdańsku, Zgierzu czy na Śląsku, którzy z racji odległości nie byli w stanie jej uprawiać. Także osoby posiadające pole w znacznej odległości (5;7;20;30 km) od swojego gospodarstwa.

Dla wielu właścicieli ziemi brak własnych maszyn uprawowych, słaba sieć usług mechanizacyjnych i ich niekiedy wysoki koszt przyspieszyły decyzję o sprzedaży. Dla niektórych czynnikiem ekonomicznym, który zdecydował o sprzedaży części posiadanych gruntów rolnych było zadłużenie z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów lub konieczność spłaty dzieci (rodzeństwa). Ziemi pozbyły się także osoby utrzymujące się z pracy poza rolnictwem, traktujące uprawę roli jako zajęcie dodatkowe. W momencie wzrostu cen ziemi korzystniejsza okazała się jej sprzedaż. Dla 4% sprzedających, podjęcie innej działalności gospodarczej np. handlowej czy transportowej było finansowo bardziej opłacalne niż uprawa roli.

W województwie płockim praktycznie nie istniała podaż ziemi z zasobów AWRSP. Byłe PGR-y zostały przejęte przez dzierżawców, zaś do sprzedaży indywidualnym rolnikom trafiła niewielka ilość gruntów. W omawianym okresie 1995 roku rolnicy mogli kupić z tego źródła 89,7 ha.

W wyniku uruchomienia preferencyjnych kredytów obserwuje się tendencję rosnącą ceny ziemi. Według oceny Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w makroregionie środkowym, do którego należy województwo płockie w 1992 roku za 1 ha gruntów, w obrocie między rolnikami płacono średnio 12,5 mln zł, zaś w 1993 r. od 8,9 mln do 25,0 mln zł (średnio - 16,9 mln zł) w zależności od klasy bonitacyjnej. Wyższe ceny notowano w makroregionie południowo-wschodnim (średnio 21,8 mln zł) i stołecznym (20,5 mln zł), najniższe zaś w północnym (9,6 mln zł) i południowo-zachodnim (8,6 mln zł). W województwie płockim ceny ziemi w 1995 roku były znacznie zróżnicowane przestrzennie. W październiku 1995 roku najniżej ceniono ziemię (w zależności od klasy bonitacyjnej), w gminie: Sierpc (1.000-2.200 zł za 1 ha) i Szczutowo (1.000-3.000 zł), najwyższą zaś w Górze św. Małgorzaty (2.000-8.000 zł) i Łęczycy (2.000-11.700 zł).

Rozpatrując cenę wg klasy bonitacyjnej, ziemię najtańszą można było kupić od 800 zł (Rościszewo, Brudzeń) do 3.000 zł (Czerwińsk, Kutno), najlepszą zaś od 4.000 zł (Stara Biała, Radzanowo) do 7.000 zł (Piątek, Sanniki, Oporów), 8.000 zł (Góra św. Małgorzaty) i 11.700 zł (Łęczyca). Kolejne dane cenowe pochodzą z lutego 1996 roku potwierdzając wzrostowy trend. Ziemię klas V i VI ceniono najniżej w Szczutowie (1.000-1.200 zł), Mochowie (1.000-1.500 zł), Rościszewie (1.000-1.700 zł), Szczawinie (do 2.200 zł).

Ceny gruntów ornych klasy I i II były najwyższe w Górze św. Małgorzaty (7.000-8.000 zł), Piątku (7.000-10.000 zł), Witoni (7.000-9.000 zł), Krośniewicach (6.000-7.500 zł). Należy dodać, iż gleb klas I i II „nie wystawiono” do sprzedaży aż w 17 gminach. Jej zasoby nie są zbyt wielkie. Ceny ziemi klas III i IV kształtowały się od 3.000-4.000 zł (Bielsk, Bodzanów, Drobin, Gostynin, Gozdowo, Kiernozia, Nowe Ostrowy, Sierpc, Zawidz), przez 5.000 zł (Krzyżanów, Kutno, Dąbrowice, Bedlno, Mała Wieś, Czerwińsk, Radzanowo, Słubice, Stara Biała, Żychlin), 6.000 zł (Pacyna, Oporów, Staroźreby, Góra św. Małgorzaty, Krośniewice) do 8.000 zł (Piątek, Witonia).

Na wysokość ceny - oprócz klasy bonitacyjnej - wpływ miało również położenie pola, a także odległość od gospodarstwa potencjalnego nabywcy. Ziemia sąsiadująca bezpośrednio kosztowała znacznie więcej. Najwięcej za ziemię płacono w południowej części województwa, w rejonach rozwiniętych upraw warzywniczych. Tam też zawarto najwięcej umów kupna-sprzedaży. Chętnych na kupno ziemi było znacznie więcej niż wynikało to z liczby składanych wniosków. Coraz więcej rolników przekonuje się, iż koncentracja produkcji, powiększanie jej rozmiarów jest najważniejszym kierunkiem gospodarowania. W tej sytuacji należy liczyć się ze stałym wzrostem cen ziemi.

Wnioski:

1. Proces koncentracji ziemi trwa niezależnie od wielkości posiadanego gospodarstwa.
2. Tempo powiększania gospodarstw ze względu na małą podaż ziemi jest bardzo niewielkie. W 1995 roku sprzedano 2651 ha ziemi, co stanowi 0,7 % użytków rolnych województwa.
3. Niewielu rolników zainteresowanych jest zaprzestaniem uprawy ziemi, ale wielu podjęciem innej działalności gospodarczej. W omawianym 1995 roku uczyniły to 23 osoby, zaś 69 osób utrzymujących się z pracy poza rolnictwem sprzedało swoją ziemię.
4. W związku z przewagą gospodarstw o powierzchni do 10 ha celowe jest nasilenie działań rozwijających przedsiębiorczość na wsi jako dodatkowe źródło dochodów dla tej grupy gospodarstw.

Tabela 1.

Liczba wniosków o zakup ziemi w gminach oraz średnia powierzchnia kupowanej ziemi w 1995 roku w województwie płockim

Lp.	Gmina	Liczba wniosków	Średnia powierzchnia ziemi	
			własnej	kupowanej
1.	Bedno	33	14,26	5,92
2.	Bielsk	16	14,08	5,46
3.	Bodzanów	36	18,65	6,19
4.	Brudzeń Duży	19	12,51	6,66
5.	Bulkowo	36	20,23	5,62
6.	Czerwińsk	36	9,09	4,40
7.	Daszyna	28	8,16	4,05
8.	Dąbrowice	7	16,23	4,72
9.	Drobin	34	21,89	6,75
10.	Gąbin	17	12,88	3,70
11.	Gostynin	9	14,15	6,52
12.	Gozdowo	25	16,34	4,91
13.	Góra Sw. Małgorzaty	19	9,31	3,83
14.	Ilów	4	10,92	3,09
15.	Kiemozia	17	9,14	2,67
16.	Krośniewice	23	11,26	5,05
17.	Krzyżanów	19	12,82	3,61
18.	Kutno	39	12,34	5,83
19.	Łanięta	5	4,15	4,99
20.	Łąck	3	14,99	6,16
21.	Łęczycza	23	8,15	3,00
22.	Maa Wieś	32	13,53	3,37
23.	Mochowo	4	19,46	7,13
24.	Nowe Ostrowy	7	11,01	6,25
25.	Nowy Duninów	1	29,00	7,00
26.	Oporów	19	11,50	5,41
27.	Pacyna	17	9,54	5,07
28.	Piątek	29	9,81	4,27
29.	Radzanowo	23	13,82	4,33
30.	Rościszewo	15	18,79	7,42
31.	Sanniki	20	8,92	3,06
32.	Sierpc	20	15,74	8,15
33.	Stubice	9	8,38	3,50
34.	Słupno	7	21,93	6,96
35.	Stara biała	25	16,65	5,15
36.	Staroźreby	33	17,30	5,94
37.	Strzelce	19	16,85	7,62
38.	Szczawin Kościelny	12	14,73	5,09
39.	Szczutowo	1	11,43	2,22
40.	Witonia	12	12,19	3,90
41.	Wyszogród	16	8,35	3,72
42.	Zawidz	30	17,90	6,77
43.	Żychlin	18	10,91	4,85
Razem		822	-	4,96

Mapa 1

Liczba złożonych wniosków o kupno ziemi w poszczególnych gminach
w województwie płockim - 1995 rok.

