

LECH OSTROWSKI

*Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
w Warszawie*

RYNKOWY I NIERYNKOWY OBRÓT ZIEMIĄ ROLNICZĄ W 1997 ROKU

W 1997 roku ogólny obszar gruntów rolnych uczestniczących w obrocie uległ w porównaniu z 1996 rokiem wyraźnemu ograniczeniu (o 13,7%) i obejmował 1324,3 tys. użytków rolnych, z czego na obrót rynkowy (sprzedaż i dzierżawa) przypadało - 891,6 tys. ha, tj. 67,3% obrotu całkowitego i był to wskaźnik niższy o 7,5 pp. niż to miało miejsce w 1996 roku.

Nierynkowy obrót gruntami rolnymi (spadkobranie, działy rodzinne i darowizna) w 1997 roku obejmował - 432,7 tys. ha, co stanowiło 32,7% obrotu całkowitego i był to wskaźnik wyższy niż w 1996 roku.

Ograniczenie całkowitego obrotu gruntami rolnymi w 1997 roku stanowiło skumulowany efekt dwóch przeciwstawnych tendencji, tzn. wyraźnego zmniejszenia się obszaru gruntów uczestniczących w sprzedaży oraz wzrostu gruntów w obrocie nierynkowym. Te tendencje miały silne uwarunkowania w makroekonomicznej sytuacji gospodarczej kraju głównie w słabym przyroście liczby miejsc pracy na obszarach wiejskich i niskiej migracji wahadłowej oraz definitywnej mieszkańców z tego środowiska do miast (głównie młodzieży chłopskiej). Silnym bodźcem hamującym obrót ziemią rolniczą było także naturalne wyczerpanie się atrakcyjnych ofert sprzedaży i dzierżawy gruntów AWRSP.

W opracowaniu tym wykorzystano następujące źródła informacji dotyczące ziemi rolniczej:

- Wyniki ankiety IERiGŻ z 1996 roku (72 wsie i blisko 5 tys. badanych rodzin chłopskich), które są badane co 4 lata;
- Publikowane (spis rolny) oraz nie publikowane dane GUS, które dotyczyły obrotu gruntami i cen ziemi rolniczej;
- Dane AWRSP dotyczące sprzedaży gruntów;

- Informacje prasowe o przetargach i ofertach sprzedaży nieruchomości rolnych, a także informacje zbierane bezpośrednio z agencji handlowych;
- Informacje Ministerstwa Sprawiedliwości pochodzące od notariuszy, a dotyczące aktów notarialnych związanych z przeniesieniem tytułu własności nieruchomości rolnych.

Wszystkie te informacje są zbierane w systemie ciągłym lub okresowo (np. dane GUS o cenach ziemi dwa razy w roku), a po analizie i korektach ustalono na ich podstawie np. średnie szacunkowe ceny ziemi dla poszczególnych województw, makroregionów i kategorii transakcji. Ten sam system dotyczył również określenia skali obrotu.

1. Ogólne tendencje obrotu gruntami rolnymi

Łącznie obszar gruntów sprzedanych i wydierzawionych (dzierżawy nowe z 1997 roku) obejmował - 366,7 tys. ha i był to obszar mniejszy o 60,1% (587,2 tys. ha) w porównaniu z 1996 rokiem. Na tę sytuację wpłynęły relatywnie niskie ceny ziemi. Wprawdzie w 1997 roku ich wzrost nominalny i realny był najwyższy od 1990 roku, to jednak nadal ceny płacone np. za 5-10 hektarowe gospodarstwo nie stanowiły atrakcyjnej alternatywy kapitałowej w sensie możliwości zakupu przez rolnika po sprzedaniu gospodarstwa rolnego domu przy próbie zainwestowania kapitału w handel, produkcję lub usługi. Wobec tych uwarunkowań, rynkowy obrót gruntami rolnymi skurczył się 1997 roku, natomiast w porównaniu z 1996 rokiem w obrocie nierynkowym utrzymała się tendencja wzrostowa (o 11,8%).

W polityce gruntowej - co jest zrozumiałe - w 1997 roku wystąpiło zjawisko ograniczenia obrotu gruntami skarbowymi, a one w latach wcześniejszych stanowiły główne źródło zasilania rynku. W przyszłości będą wprawdzie wykupowane dzierżawy AWRSP wyczerpała się wobec dokonanych przekształceń własnościowych PGR, natomiast pozostaje nadal sprawa nadzoru nad majątkiem popegeerowskim wydanym w dzierżawę. należy podkreślić, że zjawisku „przyemykania się” segmentu rynkowego obrotu gruntami skarbowymi w 1997 roku nie towarzyszyły istotne zmiany w polityce gruntowej państwa, których celem byłoby zdynamizowanie handlu ziemią i dzierżawami w obrocie sąsiedzkim.

W 1997 roku spowolnienie obrotu rynkowego gruntów rolnych było wyraźnie silniejsze w zakresie dzierżawy niż kupna-sprzedaży. Obszar nowych dzierżaw wyniósł - 583,7 tys. ha i był mniejszy o blisko 1/4 w porównaniu z 1996 rokiem. Ta tendencja została ukształtowana głównie przez ograniczenie obszaru dzierżawy gruntów skarbowych z 404 tys. ha w 1996 roku do 223,3 tys. ha w 1997 roku, tj. o 44,7%. Zmiany te były wywołane brakiem atrakcyjnych dla dzierżawców ofert majątków popegeerowskich (głównie słabe grunty w suwalskim, białostockim i jeleniogórskim), które wcześniej były przedmiotem zain-

interesowania agrobiznesu i osób prawnych. W tej grupie dzierżawców zawarto w roku ubiegłym tylko nieco ponad 300 umów, a łączny obszar dzierżaw wyniósł 50,7 tys. ha i był mniejszy niż w 1996 roku o 63%, kiedy to nowe dzierżawy obejmował obszar - 136,9 tys. ha użytków rolnych.

Tabela 1

Obrót ziemią rolniczą w latach 1996-1997, w którym uczestniczyli rolnicy i przedsiębiorcy

Wyszczególnienie	1996 powierzchnia ogólna w tys. ha	1997			Wskaźnik zmian w % (powierzchnia w 1996 roku = 100)
		powierzchnia ogólna w tys. ha	średnio w ha na 1 transakcję	1-ba gospo- darstw uczest- niczących w obrocie w tys.	
OGÓŁEM	1533,9	1324,3	4,0	328,2	86,3
Obrót rynkowy	1146,9	891,6	4,3	206,7	77,7
1. Kupno-sprzedaż	367,9	307,9	3,2	94,8	83,7
a. między rolnikami	179,5	160,0	2,0	80,3	89,1
b. inne transakcje, w tym zakup ziemi przez:	183,2	143,4	9,9	14,5	78,3
- rolników	128,3	109,2	7,4	14,8	85,1
- przedsiębiorstwa	54,9	34,2	6,8	0,5	62,3
c. przekazanie przez rolników ziemi AWRSP, gminom itp.	5,2	4,5	—	—	86,5
2. Dzierżawa	779,0	583,7	5,2	111,9	74,9
a. między rolnikami	375,0	360,4	4,0	90,1	96,1
b. między rolnikami i osobami prawnymi	404,0	223,3	8,9x)	21,8	55,3
- dzierżawy z AWRSP:					
- osób fizycznych	244,5	142,6	6,6	21,5	58,3
- osób prawnych	136,9	50,7	16,9	0,3	37,0
- zwroty dzierżaw	22,6	30,0	—	—	132,7
Obrót nierynkowy	387,0	432,7	3,6	121,5	111,8
1. Przekazanie następcy całego gospodarstwa	267,0	273,0	5,7	47,9	102,2
2. Darowizny i działy rodzinne	111,0	150,2	2,1	71,5	135,3
3. Umowy dożywocia	9,0	9,5	4,6	2,1	105,6

Źródło: Dane publikowane i nie publikowane pochodzące z GUS, AWRSP, IERiGŻ oraz dane biur notarialnych zbierane przez Ministerstwo Sprawiedliwości, a także informacje z przetargów, giełd, biur pośrednictwa handlu nieruchomościami i szacunki własne.

^{x/} Bez dzierżaw zwróconych i odebranych przez AWRSP.

W 1997 roku dzierżawy sąsiedzkie utrzymywały się na podobnym poziomie jak rok wcześniej (różnica 3,9%) i obejmowały 360,4 tys. ha użytków rolnych. Uczestniczyło w nich nieco ponad 90 tys. gospodarstw chłopskich, a średni obszar 1 dzierżawy wynosił 4 ha, co oznacza w porównaniu z 1996 rokiem wzrost o 37,9% (2,9 ha). Te zmiany świadczą o przesuwaniu się dzierżaw do gospodarstw większych obszarowo, przy pewnym ograniczeniu liczby oddzierżawiających (o 32,2 tys.) ziemię. Takie zjawisko wynika z trudności dochodowych z małych obszarowo gospodarstw i szukania przez część rodzin rolniczych alternatywnych źródeł utrzymania bez konieczności definitywnego likwidowania gospodarstwa rodzinnego.

Wyraźnie mniej niż w dzierżawach z osobami prawnymi gruntów skarbowych, zmalała w 1997 roku skala dzierżaw jakie doszły do skutku w AWRSP z osobami fizycznymi. Obszar, dla którego w tej formie ustanowiono nowych użytkowników wynosił, w 1997 roku- 142,6 tys. ha i był mniejszy o 47,7% niż w 1996 roku (244,5 tys. ha). Średni obszar dzierżawy gruntów skarbowych osób fizycznych także zmniejszył się w 1997 roku i wynosił 6,6 ha na 1 umowę (w 1996 roku 8,6 ha). Ta grupa dzierżawców zawierała umowy na resztówki gruntów popgeerowskich, wyodrębnione części większych gospodarstw, a także w znacznym odsetku na grunty danego PFZ, które zostały przejęte do Zasobu AWRSP w województwach środkowych i południowych (grunty pochłopskie, rewindykowane od gmin i innych użytkowników).

2. Handel ziemią

Trudna sytuacja dochodowa rolników i bezrobocie ograniczały w 1997 roku transakcje kupna-sprzedaży ziemi. Takie zjawisko występowało zarówno w obrocie sąsiedzkim (spadek o 10,9 pp.) i w obrocie z AWRSP (spadek o 14,9 pp.). Tej ogólnej tendencji towarzyszyło zjawisko wzrostu średniego obszaru gruntów przypadających na 1 transakcję. W obrocie sąsiedzkim ta zmiana wynosiła 0,8 ha (z 2,4 ha w 1996 roku do 3,2 ha w 1997 roku) oraz o 0,6 ha w umowach sprzedaży z AWRSP (z 6,8 ha w 1996 roku do 7,4 ha w 1997 roku). Łączna liczba rolników, którzy zakupili grunty z tych dwóch źródeł w 1997 roku wynosiła 94,8 tys. ha i była wyższa tylko o 0,4 tys. od liczby osób które w tej formie kupiły ziemię w 1996 roku (95,2 tys. ha).

Przedstawiona charakterystyka rynku kupna-sprzedaży gruntów jest mało wyrazista relacji do 1996 roku z powodu niewielkich różnic w liczbie zawartych umów, obszarze gruntów uczestniczących w zmianie właściciela i w średnim obszarze ziemi przypadającej na 1 transakcję. Jeżeli ta tendencja potwierdzi się w 1998 roku, to oznaczać będzie wystąpienie nowych zachowań uczestników tego segmentu rynku. Ta zmiana polegać będzie na ograniczeniu handlu najmniejszymi kawałkami gruntu na rzecz większych działek, co może wiązać się

z pewnym przyspieszeniem przemian agrarnych, które wciąż w Polsce dokonują się na niskim poziomie, nie zmieniającym charakterystyki ekonomiczno-produkcyjnej większości gospodarstw chłopskich.

Należy podkreślić, że w 1997 roku dość drastycznie w porównaniu z 1996 rokiem zmniejszył się (o 37,7 pp.) obszar gruntów kupionych od AWRSP przez osoby prawne. Oznacza to, że oferta w tym zakresie dla większego i dużego agrobiznesu została wyczerpana, natomiast mniejsze podmioty gospodarcze nadal kupowały ziemię skarbową, ale były to umowy zawierane średnio na 6,8 ha użytków rolnych i był to obszar kilkanaście razy mniejsze niż średni z 1996 roku (91,5 ha).

W 1997 roku obrót nierynkowy gruntów rolnych obejmował 432,7 tys. ha i był to obszar większy o 45,7 tys. ha, tj. o 11,8% niż w 1996 roku. Oznacza to, że działy rodzinne i spadkobranie w regulowaniu rodzinnych spraw własności i przekazywaniu gospodarstw następcom w 1997 roku stanowiły większą pozycję w całkowitym bilansie obrotu gruntami rolnymi niż transakcje kupna-sprzedaży (307,9 tys. ha). W strukturze obrotu nierynkowego najwyższą dynamikę w porównaniu z 1996 rokiem wykazywały działy rodzinne i darowizny (wzrost obszaru takich zmian o 35,3%), natomiast wyraźnie skromniejsze były przyrosty powierzchni użytków rolnych w rotacji pokoleń i przejmowaniu całych gospodarstw (wzrost o 2,2%), a także niski był wzrost obszaru gruntów przekazywanych przez dożywotników swoim opiekunom (wzrost o 5,6%). Ta ostatnia z wymienionych pozycji od lat utrzymuje się na niskim poziomie i taka forma zmiany właściciela gruntów miała najczęściej miejsce na obszarach południowej i środkowej Polski.

Analiza działów rodzinnych i darowizn przeprowadzona na podstawie aktów notarialnych wykazała, że w centralnej i południowo-wschodniej Polsce częstość podejmowania tego typu decyzji przez rodziny chłopskie była wyraźnie większa niż na obszarach zachodnich i północnych. Działy rodzinne i darowizny dotyczyły zwykle gospodarstw mniejszych obszarowo (do 7 ha) i najintensywniej wpływały na tworzenie nowych drobnych gospodarstw oraz działek rolnych (do 1 ha). Te nowotworzone gospodarstwa w sensie produkcyjnym miały zwykle charakter samozaopatrzenia rodziny w produkty żywnościowe i stanowiły miejsce budowy własnego domu mieszkalnego dla nowotworzonego gospodarstwa domowego (rodziny). Ważne jest, że po takie działki sięgały dość często dzieci i inni spadkobiercy mieszkający na stałe w miastach.

Działy rodzinne i darowizny w ok. 60% stanowiły źródło powiększania już istniejących gospodarstw rolnych - własnych lub dzierżawionych, ale była to pozycja wyraźnie mniejsza w ogólnej strukturze zwiększania gospodarstw chłopskich w relacji do dzierżawy i zakupu gruntów.

Średni obszar użytków rolnych przypadający na 1 umowę zmiany właściciela w 1997 roku został oszacowany na 3,6 i był większy o 0,2 ha niż w 1996 roku.

Statystykę nierynkowego obrotu gruntami rolnymi „psują” przede wszystkim działy rodzinne z niską średnią powierzchnią przypadającą na 1 akt notarialny (2,1 ha), ale także przekazywanie całych gospodarstw oraz umowy dożywocia dotyczące małych obszarów gruntów przypadających na 1 gospodarstwo uczestniczące w tej formie obrotu ziemią rolniczą. Wskazuje to na pogłębiającą się polaryzację struktury obszarowej gospodarki chłopskiej, gdyż znaczące zwiększenie obszaru gospodarstwa lub tworzenie gospodarstw parytetowych (powyżej 20 ha) ma swoje źródła głównie w dzierżawie i zakupie gruntów nie zaś w obrocie nierynkowym.

Rynek ziemi rolniczej w 1997 roku - podobnie jak w latach wcześniejszych - charakteryzował się wyraźnie zróżnicowanymi dwoma segmentami. Pierwszy z nich to rynek gruntów skarbowych, którymi handlowała AWRSP i drugi to rynek gruntów obejmujących obrót międzysąsiedzki (rynek chłopski). Innego typu transakcje zawierane np. między osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi, stowarzyszeniami itp. miały niewielkie znaczenie dla kształtowania całkowitego obrazu rynku ziemi rolniczej i zostały pominięte w tej analizie. To ostatnie stwierdzenie dotyczy również sprzedaży gruntów obcokrajowcom.

Wspomniane segmenty rynku ziemi rolniczej miały poza różnymi partnerami zawieranych umów - także wyraźne różnice dotyczące aspektów przestrzennych i co ważne charakteryzowały się odmiennym poziomem cen w transakcjach kupna-sprzedaży.

3. Ceny ziemi

W 1997 roku średnia cena gruntów płacona w transakcjach sąsiedzkich wyniosła - 3783 zł za 1 ha użytków rolnych i była wyższa niż w 1996 roku o 703 zł, tj. o 22,8%. Wskaźnik wzrostu cen nominalnych ziemi był wyższy od stopy inflacji o 9,3%, co oznacza że w 1997 roku wzrosła realna cena ziemi w obrocie między rolnikami. W tym samym roku średnia cena gruntów rolnych sprzedanych przez AWRSP wyniosła - 2444 zł i była wyższa od średniej z 1996 roku aż o 570 zł, tj. o 30,4%. Ten przyrost znacznie przekraczał stopę inflacji, ale nadal porównanie ceny 1 ha ziemi na rynku gruntów skarbowych i w obrocie sąsiedzkim wypadało niekorzystnie dla AWRSP. Jeżeli przyjąć w 1997 roku za 100 średnią cenę ziemi na rynku chłopskim, to analogiczna cena na rynku gruntów skarbowych stanowiła tylko - 64,6% tej wartości (2444 zł : 3783 zł). Należy jednak zaznaczyć, że porównanie to ma ograniczoną wartość poznawczą dlatego, że ceny na rynku sąsiedzkim dotyczą wyłącznie gruntów ornych, natomiast na rynku skarbowym użytków rolnych z wyłączenie gruntów pod budynkami i są to trochę inne kategorie. Ponadto łączny obszar transakcji sąsiedzkich był w 1997 roku większy (160 tys. ha) niż gruntów sprzedanych przez AWRSP (143,4 tys. ha), co także ważyło na dokonanych obliczeniach.

Mimo wyższej dynamiki wzrostu cen gruntów skarbowych (o 30,4%) w 1997 roku w porównaniu do 1996 roku niż gruntów kupowanych przez rolników w obrocie sąsiedzkim (o 22,8%), średnie ceny na obydwu wymienionych segmentach rynku różniły się nadal zasadniczo (o 35,4%) na niekorzyść gruntów sprzedanych przez AWRSP. Te różnice nie wynikały z jakości gruntów i było to zjawisko utrzymujące się od lat, a różnice cenowe należy wiązać z rentą położenia i podażą gruntów na lokalnych rynkach ziemi rolniczej. Generalnie jakość gruntów sprzedawanych przez AWRSP była wyższa niż przeciętnie w obrocie chłopskim. Dotyczyło to szczególnie południowych i środkowych regionów Polski, gdyż na tych terenach podaż ziemi była niska, a działki gruntów dobrych (I i II kl.) tylko incydentalnie trafiały do sprzedaży.

Zróznicowanie cen ziemi w transakcjach sprzedaży AWRSP - podobnie jak w latach poprzednich - było silne, a średnią najwyższą cenę wojewódzką za 1 ha użytków rolnych w 1997 roku uzyskano w warszawskim (14027 zł), natomiast najniższa średnia wojewódzka miała miejsce w województwie białostockim (1110 zł). Różnice między tymi średnimi kształtowały się jak 1: 12,8. Jak wynika z danych tabl. 2 do 10 województw o relatywnie wysokich cenach ziemi jakie uzyskano w 1997 roku w transakcjach AWRSP dominowały województwa z centralnej i południowej części kraju. Wyjątek w tej grupie stanowi województwo szczecińskie, które z powodu dużego udziału atrakcyjnie położonych działek rolnych znalazło się w tym rankingu wśród innych województw na wysokim dziesiątym miejscu.

Tabela 2

Województwa o relatywnie najwyższych i relatywnie najniższych cenach ziemi sprzedanej w 1997 roku przez AWRSP

Województwa o relatywnie wysokich cenach ziemi	w zł za 1 ha	Województwa o relatywnie niskich cenach ziemi	w zł za 1 ha
1. warszawskie	14027	1. białostockie	1100
2. krakowskie	9297	2. białkopodlaskie	1163
3. katowickie	8398	3. koszalińskie	1249
4. bielskie	8330	4. chełmskie	1278
5. łomżyńskie	6069	5. przemyskie	1361
6. łódzkie	5997	6. krośnieńskie	1407
7. poznańskie	5381	7. piotrkowskie	1422
8. tarnowskie	3926	8. suwalskie	1558
9. tarnobrzeskie	3776	9. gorzowskie	1591
10. szczecińskie	3556	10. siedleckie	1685

Z analogicznego zestawienia dziesięciu województw o relatywnie wysokich cenach ziemie sprzedanej przez AWRSP w 1996 roku, w 1997 roku powtórzyły się tylko 4 województwa (warszawskie, krakowskie, katowickie i łomżyńskie), natomiast pozostałe 6 to te, które w 1997 roku „przesunęły” się do dziesiątki województw o relatywnie wysokich cenach ziemi. W grupie województw o relatywnie niskich cenach w 1997 roku swoją pozycję z 1996 roku na analogicznej liście zachowało 7 województw, a tylko 3 stanowiły województwa, które wcześniej, tzn. w 1996 roku handlowały gruntami skarbowymi po cenach średnich, a nie relatywnie wysokich.

Porównanie tych rankingów z roku 1996 i 1997 nasuwa dwa wnioski:

1. W województwach o relatywnie wysokich cenach ziemi w latach 1996-1997 nastąpiły znaczne zmiany, które wiązały się z ograniczeniem zasobów wolnych gruntów AWRSP, co spowodowało wzrost cen ziemi, nawet w tych przypadkach, gdy obiektywnie biorąc jej jakość rolnicza była słaba (grunty IV i V kl.).
2. W województwach północnych i wschodnich, które przeważały w dziesiątce województw o relatywnie niskich cenach ziemi, zmiany cen były skromne, co oznaczały że były to rejony, w których nawet znaczne ożywienie w obrocie gruntami skarbowymi w skali kraju nie przyniosło zwyżki cen w transakcjach Agencji.

Średnie ceny ziemi sprzedawanej przez AWRSP zmniejszały się wraz z obszarem działki przypadającej na 1 umowę. Najwyższe ceny - co jest zrozumiałe - uzyskano za działki do 1 ha i wynosiły one - 3325 zł, w grupie działek 1-10 ha - 2472 zł, 10-100 ha - 2673 zł i powyżej 100 ha - 2267 zł za 1 ha użytków rolnych. Wśród ogółu zawartych umów sprzedaży - 76,2% przypadało na osoby fizyczne i 23,8% na osoby prawne. Struktura obszarowa działek tych dwóch grup nabywców przedstawiała się następująco:

1. Osoby fizyczne - działki do 10 ha - 18,5% ogólnej powierzchni sprzedanych w 1997 roku gruntów przez AWRSP, 10-50 ha - 31,8%, 50-100 ha - 5,0%, 100-500 ha - 31,9%, 500-1000 ha - 11,7% i 1000 ha i więcej - 1,1%.
2. Osoby prawne - działki do 10 ha - 1,6%, 10-50 ha - 14,7%, 50-100 ha - 2,9%, 100-500 ha - 47,2%, 500-1000 ha - 30,6% oraz powyżej 1000 ha - 3,0% ogólnej powierzchni gruntów sprzedanych tym nabywcom w 1997 roku przez AWRSP.

W obrocie sąsiedzkim w 1997 roku podobnie jak w 1996 roku utrzymywało się znaczne zainteresowanie zakupem gruntów, szczególnie na terenach środkowej i południowej Polski, gdzie rozdrobnienie obszarowe gospodarstw było wysokie, a oferta rynkowa ziemi skromna. Średnie ceny ziemi na tym rynku w porównaniu z rokiem 1996 wzrosły w 1997 roku o 22,8%, a najwyższy przyrost

miał miejsce w makroregionie stołecznym - 36,8%, natomiast najniższe przyrosty zanotowano w makroregionie środkowym (o 7,6%) i w makroregionie północnym (o 10,8%) z tym, że poziom cen w tych dwóch regionach był zupełnie inny. Makroregion środkowy od lat charakteryzuje się relatywnie wysokimi cenami, zaś w makroregionie północnym - ze względu na bogatą ofertę gruntów skarbowych - od lat utrzymują się dość niskie średnie ceny gruntów w obrocie między rolnikami. W pozostałych makroregionach przyrosty cen były w 1997 roku dość wysokie i kształtowały się na poziomie ok. 25% (tab. 3).

Tabela 3

Zróżnicowanie przestrzenne cen ziemi płaconych w obrocie międzysąsiedzkim w 1996 i 1997 roku

Wyszczególnienie	1996				1997			
	ogółem w zł za 1 ha	w % (cena ogółem = 100) w tym jakości			ogółem w zł za 1 ha	w % (cena ogółem = 100) w tym jakości		
		dobrej	średniej	słabej		dobrej	średniej	słabej
Ogółem	3080	135	97	60	3783	136	97	60
środkowozachodni	3733	139	95	57	4680	138	96	59
środkowy	3303	139	95	54	3553	144	96	53
stołeczny	3314	145	99	60	4533	165	87	63
środkowowschodni	2863	133	94	60	3575	134	93	61
południowo-wschodni	3588	130	97	64	4548	130	99	64
południowy	3324	126	100	63	4133	129	100	59
południowo-zachodni	2361	124	99	65	2945	125	98	64
północny	2303	135	93	67	2551	136	97	60
północno-wschodni	2929	143	96	55	3489	133	97	54

W latach 1996 i 1997 w skali globalnej proporcje cen płaconych za ziemię dobrej jakości (kl. I i II), średniej (kl. III i IV) i słabej (kl. V i VI) praktycznie nie uległy zmianie, a za grunty dobrej jakości trzeba było zapłacić od 30 do 40% więcej niż na ziemię średniej jakości. Wyjątek w tym wypadku stanowił makroregion stołeczny, w którym za dobrej jakości ziemię trzeba było zapłacić blisko dwukrotnie więcej niż za ziemię średniej jakości. Grunty słabe sprzedawano za ok. 60% ceny średniej w danym makroregionie, a najtaniej takie grunty, tzn. po ok. 1500 zł za 1 ha można było kupić w makroregionie północnym.

W układzie wojewódzkim ceny ziemi w obrocie między chłopami - podobnie jak to miało miejsce w latach wcześniejszych - były silnie zróżnicowane, ale były to różnice mniejsze, jak w handlu ziemią przez AWRSP. Zróżnicowanie średnich cen wojewódzkich na rynku gruntów skarbowych kształtowało się prawie jak 1:13,0 natomiast w obrocie sąsiedzkim jak 1:4,6 i było około trzykrotnie niższe.

Najwyższe ceny za ziemię w 1997 roku uzyskali rolnicy w obrocie sąsiedzkim w województwie warszawskim (9521 zł) i krakowskim (8884 zł), a najniższe w województwie koszalińskim (2081 zł) i chełmskim (2247 zł). Na liście 10 województw o relatywnie wysokich cenach ziemi w 1997 roku powtórzyło się siedem województw z wysokimi cenami ziemi z 1996 roku, a dodatkowo na tę listę weszły województwa poznańskie, bydgoskie i kieleckie. Wypadły natomiast z tej grupy województwa: nowosądeckie, tarnobrzeskie i skierniewickie, które wcześniej miały dość wysokie ceny ziemi, ale w 1997 roku na tych terenach handlowano częściej niż przed rokiem gruntami słabszymi i średnimi, co zaniżyło przeciętne ceny ziemi w tych województwach.

W podobnym rankingu w 1997 roku sporządzonym dla 10 województw o relatywnie niskich cenach ziemi w porównaniu z 1996 rokiem powtórzyło się aż 9 województw, chociaż w innej kolejności, a tylko na miejsce województwa jeleniogórskiego weszło województwo śląskie. Cała dziesiątka tych województw (tabl. 4) charakteryzowała się w 1997 roku skromnymi różnicami w wysokości cen ziemi między województwem pierwszym i dziesiątym, które znalazły się na tej liście (różnica 650 zł). Niskie ceny ziemi w tym segmencie rynku gruntów chłopskich ukształtowały się głównie pod wpływem bogatej oferty gruntów skarbowych i należy sądzić, że w najbliższych latach ich poziom będzie wzrastał bardziej dynamicznie niż to miało miejsce dotychczas.

Tabela 4

Województwa o relatywnie najwyższych i relatywnie najniższych cenach ziemi w obrocie chłopskim w 1997 roku

Województwa o relatywnie wysokich cenach ziemi ornej	w zł za 1 ha	Województwa o relatywnie niskich cenach ziemi ornej	w zł za 1 ha
1. warszawskie	9521	1. koszalińskie	2081
2. krakowskie	8884	2. chełmskie	2247
3. łomżyńskie	5986	3. gorzowskie	2376
4. kaliskie	5802	4. zielonogórskie	2394
5. leszczyńskie	5537	5. olsztyńskie	2466
6. opolskie	5330	6. śląskie	2502
7. poznańskie	5096	8. gdańskie	2512
8. bydgoskie	5032	9. wałbrzyskie	2593
9. kieleckie	4975	9. wałbrzyskie	2731
10. toruńskie	5013	10. suwalskie	2662

4. Ceny dzierżawy

Jeżeli chodzi o czynsze dzierżawne płacone przez rolników to w 1997 roku w porównaniu z 1996 rokiem nie wystąpiły w tej dziedzinie zasadnicze zmiany. Wysokość czynszu, dla ok. 1/3 dzierżawców, którzy uprawiali grunt sąsiada była równa podatkowi rolnemu, a pozostali - poza podatkiem świadczyli różne formy pomocy produkcyjnej i socjalnej łączonej z czynszem dzierżawnym płaconym w naturaliach (zboże, ziemniaki, mleko, część tuszy wieprzowej itp.), a niekiedy także z wielką kwotą gotówki. W tej grupie dzierżawców wysokość czynszu za 1 ha gruntów ornych w skali roku wynosiła: do 100 zł i była to grupa obejmująca ok. 1/3 dzierżaw sąsiedzkich. Pozostała 1/3 dzierżawiła grunty za kwoty od 101 do 500 zł i więcej. Najwyższe czynsze były płacone za małe działki gruntów z przeznaczeniem na szkółki drzew i krzewów owocowych (do 2500 tys. zł w przeliczeniu na ha), ale nie one decydowały o średnich czynszach dzierżaw sąsiedzkich. Najwyższy udział w czynszach wysokich (301 zł i więcej) miały makroregiony: południowy (56% dzierżawców z tego terenu płaciło taki czynsz), środkowozachodni (55%) i południowo-zachodni (42%). Czynsze najniższe - co jest zrozumiałe ze względu na większą niż gdzie indziej dostępność do dzierżawy gruntów skarbowych - były w makroregionach: środkowowschodnim i północnym.

Rolnicy dzierżawili grunty nie tylko od sąsiadów i z AWRSP, ale także od innych instytucji, zakładów pracy i z gmin (mienie komunalne). Te dzierżawy były wyraźnie tańsze ale umowy trwały krócej niż to miało miejsce w dzierżawach sąsiedzkich, a część gruntów była użytkowana bezumownie. W tej grupie ok. 2/3 dzierżawców płaciło czynsz od 200 do 300 zł.

W 1997 roku trwałość dzierżaw sąsiedzkich ulega wydłużeniu, ok 1/4 stanowiły dzierżawy do 5 lat, 1/4 dzierżawy 6-7 letnie, a pozostała ok. 1/2 stanowiły dzierżawy 8 letnie i dłuższe. Najwyższe odsetki dzierżaw 11 letnich i dłuższych występowały w makroregionach, które miały wysoki odsetek dzierżaw o wysokim czynszu. Wskazuje to na trwałość tej formy powiększania gospodarstw (relatywnie długa dzierżawa z wysokim czynszem) w makroregionach: południowym, środkowozachodnim i południowo-zachodnim. Dla pewnej grupy rodzin chłopskich oddzierżawienie gruntów stanowi źródło dochodu bez konieczności rozstrzygania o losach gospodarstwa, nawet w tych sytuacjach, gdy od lat nikt z najbliższej rodziny nie chciał lub nie mógł w nim pracować.

W 1997 roku wzrostowi cen ziemi sprzedawanej przez AWRSP nie towarzyszył wzrost średniej wysokości czynszu dzierżawnego z 1 ha użytków rolnych, który podobnie jak rok wcześniej kształtował się na poziomie 1,8 dt ziarna pszenicy z 1 ha użytków rolnych. Czynsze płacone przez dzierżawców gruntów skarbowych były zróżnicowane w zależności od wielkości działki i wynosiły np. W VI kwartale 1997 roku 1,1 dt pszenicy - dla działek do 1 ha, 1,7 dt - dla działek 1-10 ha, 1,6 dt - dla

działek 10-100 ha i 2,0 dt dla działek 100 ha i większych, ale różnice te wiązały się przede wszystkim z województwem (tabl. 5).

Należy podkreślić, że województwa o relatywnie wysokich cenach ziemi należały zwykle do tych, gdzie ustalano w umowach z Agencją najwyższe czynsze, a tam gdzie ceny ziemi były niskie, również niskie były opłaty dzierżawne.

Tabela 5

Województwa o relatywnie najwyższych i relatywnie najniższych czynszach dzierżawnych jakie stosowała AWRSP w 1997 roku

Województwa o relatywnie wysokich czynszach	w dt pszenicy z 1 ha	Województwa o relatywnie niskich czynszach	w dt pszenicy z 1 ha
1. skierniewickie	5,3	1. białostockie	0,4
2. częstochowskie	4,5	2. piotrkowskie	0,6
3. toruńskie	4,5	3. białkopodlaskie	0,7
4. legnickie	4,3	4. kieleckie	0,7
5. katowickie	4,0	5. radomskie	0,7
6. warszawskie	3,3	6. chełmskie	0,8
7. ciechanowskie	2,9	7. krośnieńskie	0,9
8. tamobrzeskie	2,7	8. sieradzkie	0,9
9. wałbrzyskie	2,7	9. suwalskie	1,0
10. bydgoskie i włocławskie	2,6	10. jeleniogórskie	1,0

Zmniejszenie wysokości czynszu dzierżawnego w 1997 roku w porównaniu z rokiem 1996 świadczy m.in. o tym, że Agencja oddawała w dzierżawę grunty gorsze - w sensie rynkowym i produkcyjnym - niż to miało miejsce wcześniej, a nieznaczne obniżenie tych świadczeń było konieczne również w tym sensie, że zapewniało ustanowienie gospodarza dla gruntów, które z różnych powodów były dotychczas niezagospodarowane.

Jak wynika z monitoringu rynku ziemi, ceny gruntów w 1997 roku rosły szybciej niż inflacja i należy sądzić, że ta tendencja się utrzyma, gdyż mimo korzystnego zmian pod tym względem w roku ubiegłym nadal w Polsce ziemia jest tańsza 5-8 razy w porównaniu z Krajami Zachodnimi. Także AWRSP w latach następnych sprzedawać będzie coraz mniej tanich gruntów, gdyż jej oferta por prostu się wyczerpała.