

LECH OSTROWSKI

*Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
Warszawa*

RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W 1998 ROKU

Trudności w rolnictwie utrzymujące się od lat zmniejszają skalę obrotu gruntami rolnymi i blokują przekształcenia strukturalne, w tym także struktury obszarowej. W Polsce skala całkowitego obrotu ziemią rolniczą w 1998 roku w porównaniu z 1997 rokiem zmniejszyła się o 8% i obejmowała 1218,3 tys. ha, z tego na obrót rynkowy (sprzedaż i dzierżawy) przypadało 72,1%, natomiast pozostałe 27,9% to obrót nierynkowy. Zmniejszenie obrotu gruntów w 1998 roku, w porównaniu z 1997 rokiem, wynikało co najmniej z trzech przyczyn, a mianowicie:

1. Polityka strukturalna i ogólnie biorąc polityka rolna państwa w roku ubiegłym była mało aktywna i słabo czytelna dla rolników i w związku z tym nie wzmacniała zainteresowania zakupem i dzierżawą gruntów.
2. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju sektora rolnego także były słabe, a opłacalność produkcji niska, szczególnie w drugim półroczu, tj. w okresie, w którym zwykle finalizowano transakcje sprzedaży i dzierżawy gruntów.
3. Rok 1998 był kolejnym okresem naturalnego zmniejszenia się skali dzierżawy i sprzedaży gruntów przez AWRSP, gdyż wyczerpały się zasoby, które wcześniej były atrakcyjne jako oferta rynkowa i w znacznym stopniu określiły skalę obrotu.

Tendencje jakie ukształtowały się w trzech głównych segmentach obrotu gruntami (sprzedaż, dzierżawa, obrót nierynkowy) w 1998 roku wskazują, że polityka gruntowa i strukturalna państwa była w tym sektorze pasywna i nie wpływała na jego unowocześnianie. Tę oceną dodatkowo potwierdzają wyniki badań IERiGŻ z lat 1992-1996 (ankieta) oraz materiały Spisu Rolnego GUS z 1996 roku, z których wynika, że średnioroczne tempo poprawy struktury obszarowej w latach 1990-1996 wynosiło w Polsce 0,73% i było niższe od analogicznego z lat osiemdziesiątych o 0,3% (1,03%). Taka tendencja utrzymuje się

nadal, co jest złym prognostykiem dla procesów dostosowawczych rolnictwa do struktur UE.

W charakterystyce obrotu ziemią rolniczą w 1998 roku zwraca uwagę fakt, zmniejszenia się skali zmian dotyczących liczby właścicieli i użytkowników gruntów w porównaniu z 1997 rokiem, przy równoczesnym wzroście średniej wielkości działek jakie uczestniczyły w tych zmianach. Liczba osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, które uczestniczyły w obrocie gruntami zmalała w latach 1997-1998 z 328,2 do 274,3 tys., tj. o 16,4%, natomiast średni obszar gruntów, przypadający na jedną transakcję, wzrósł o 11%, tzn. z 4 do 4,4 ha. Oznacza to, że przedmiotem sprzedaży, dzierżawy i działów rodzinnych oraz spadkobrania były coraz większe powierzchnie. Jest to zrozumiałe wobec wzrostu w Polsce w latach 1990-1997 przeciętnej powierzchni ogólnej gospodarstwa z 7,1 do 7,8 ha, tj. o 9,9% oraz wzrostu średniej powierzchni użytków rolnych z 6,3 do 6,9 ha, tj. o 9,5%.

Mniejsze działy rodzinne

Lata 1992-1997 charakteryzowały się w Polsce tendencją przejściowego podwyższonego obrotu nierynkowego gruntów.

W 1998 roku w obrocie nierynkowym średni obszar dotyczący zmiany właściciela gruntów był większy niż w 1997 roku. W grupie rodzin przekazujących następcy gospodarstwo wzrósł on o 0,4 ha (z 5,7 do 6,1 ha), w grupie darowizn i działów rodzinnych też 0,4 ha (z 2,1 do 2,5 ha), natomiast w umowach dożywotników średni obszar przypadający na jedną taką umowę zmniejszył się o 4,5%, tj. z 4,6 na 4,4 ha. Jak widać z powyższego trend zmian w obrocie gruntami rolnymi był wyraźny i dotyczył powolnego wzrostu przeciętnego obszaru gruntów przypadających na jedną transakcję z równoczesnym silniejszym ograniczaniem liczby rolników oraz podmiotów gospodarczych uczestniczących w tym obrocie.

Handel ziemią bez zmian

W 1998 roku sprzedaż gruntów z Zasobu AWRSP wynosiła 141,8 tys. ha i była zbliżona do poziomu z 1997 roku.

Sprzedaż gruntów skarbowych była bardzo równomiernie rozłożona w ciągu całego roku. W I półroczu sprzedano 68.407 ha, tj. 48,2%, a w II półroczu sprzedano 73.430 ha, tj. 51,8%. Również równomiernie rozłożyła się w czasie liczba zawartych umów i średni obszar sprzedaży, liczony na jedną sfinalizowaną transakcję. Otóż w I półroczu 1998 r. średni obszar gruntów sprzedany na 1 umowę wynosił 9,3 ha, a w II półroczu 9,1 ha. Oznacza to, że w roku ubiegłym

AWRSP nie działała akcyjnie, a rynek ziemi był sukcesywnie zasilany interesującymi ofertami sprzedaży gruntów.

W I półroczu 1998 roku struktura obszarowa działek sprzedanych przez AWRSP była następująca: do 1 ha - 2,2%, 1-10 ha - 12,9%, 10-100 ha - 33,5% i 100 ha i więcej - 51,4%, natomiast w II półroczu działki do 1 ha stanowiły - 2,2%, 1-10 ha - 13,3%, 10-100 ha 30,5% i działki największe powyżej 100 ha - 54,0%. Jak wynika z tych informacji rynek gruntów skarbowych w roku ubiegłym był bardzo wyrównany pod względem struktury obszarowej sprzedanych działek gruntu, ale także pod względem średniego obszaru przypadającego na 1 umowę zawartą w I i II półroczu 1998 roku.

Wyraźnie korzystniej w 1998 roku niż w 1997 roku rozwijał się handel ziemią na tzw. rynku sąsiedzkim. Transakcje między rolnikami dotyczyły 73 tys. gospodarstw. Ogólna powierzchnia gruntów, która w tej formie zmieniła właściciela obejmowała ok. 168 tys. ha, a na 1 transakcję nadal przypadał niewielki obszar ok. 2,3 ha. Te wielkości charakteryzują sąsiedzki rynek sprzedaży gruntów, który w porównaniu z 1997 rokiem - co sygnalizują informacje z biur notarialnych - uległ nieznacznemu ograniczeniu pod względem liczby zawartych umów, przy pewnym wzroście obszaru gruntów (z 2 do 2,3 ha) przypadających na 1 transakcję. Sprzedawane były zwykle gospodarstwa średniej wielkości (od 5 do 15 ha) podlegające działom rodzinnym, natomiast z informacji pośredników wynika, że mało było na rynku gospodarstw większych obszarowo.

Większą liczbę transakcji sąsiedzkich zawarto w województwach centralnych i wschodnich. Natomiast na obszarach ze znacznymi obszarami gruntów skarbowych - ze względu na ich niższe ceny - rolnicy częściej kupowali ziemię od AWRSP niż od sąsiadów.

Rynek dzierżawy wytraca dynamikę

Dzierżawy w Polsce po okresie intensywnego rozwoju wywołanego restrukturyzacją byłych PGR znowu charakteryzują się przewagą dzierżaw sąsiedzkich (350 tys. ha w 1998 roku) w relacji do gruntów skarbowych (214,1 tys. ha). Te relacje dotyczyły w dzierżawach chłopskich powierzchni większej o 61,1% niż powierzchnia gruntów skarbowych, ale nadal średnia powierzchnia jednej działki w dzierżawach gruntów chłopskich była blisko trzy razy mniejsza (średnio 4,3 ha) niż powierzchnia gruntów przypadająca na jedną umowę dzierżawy ziemi popegeerowskiej (średnio 12 ha).

Z danych AWRSP wynika, że od początku swojej działalności do 31.XII.1998 r. wydzierżawiła ona 3570 tys. ha gruntów, natomiast dzierżawy z 1998 roku stanowiły tylko 4,8% tego obszaru. W strukturze dzierżaw ubiegłorocznych Agencji 81,2% stanowiły dzierżawy osób fizycznych i 18,8% dzierżawy osób prawnych. Największy obszar dzierżaw dotyczył grupy działek od

50 do 500 ha, a w grupie działek do 5 ha zawarto największą liczbę umów, ale łączny obszar tych dzierżaw był stosunkowo niewielki.

Największy obszar nowych dzierżaw w 1998 roku ustanowiono w makroregionie północnym (48,8 tys. ha), południowo-zachodnim (37,0 tys. ha) i śródkowozachodnim (29,9 tys. ha), natomiast najmniej nowych dzierżaw było w makroregionach środkowym (2,6 tys. ha), stołecznym (6,2 tys. ha) i śródkowowschodnim (8,2 tys. ha). W Polsce centralnej dzierżawy gruntów skarbowych dotyczyły zwykle małych kawałków gruntów pochłopskich, natomiast w rejonie północno-wschodnim dzierżawiono również całe przedsiębiorstwa rolne lub ich wydzielone części.

Tabela 1

Obrót ziemią rolniczą w Polsce w 1998 roku

Wyszczególnienie	1997 powierzchnia ogólna w tys. ha	1998			Wskaźnik zmian w % (powierzchnia w 1997 roku = 100)
		powierzchnia ogólna w tys. ha	średnio w ha na 1 transakcję	I-ba gospodarstw uczestniczących w obrocie w tys.	
O G Ó Ł E M (1+2+3)	1324,3	1218,3	4,4	274,2	92,0
Obrót rynkowy (1+2)	891,6	879,0	4,7	186,1	98,6
1. Kupno - sprzedaż w tym:	307,9	314,9	3,5	88,0	102,3
a. między rolnikami	160,0	167,9	2,3	73,0	104,9
b. rolnicy od AWRSP	109,2	111,7	7,5	15,0	102,3
2. Dzierżawa w tym:	583,7	564,1	5,6	98,1	96,6
a. między rolnikami	360,4	350,0	4,3	80,5	97,1
b. dzierżawy z AWRSP: osób fizycznych	142,6	142,9	8,2	17,5	100,2
3. Obrót nierynkowy w tym:	432,7	339,3	3,9	88,1	78,4
Przekazanie następcy całego gospodarstwa	273,0	195,2	6,1	32,0	71,5

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.

Niska opłacalność produkcji rolniczej, a także inne zdarzenia takie jak np. sytuacja losowa, rodzinna czy zwykle niesprawdzenie się dzierżawcy w gospodarowaniu przejętym majątkiem powodowały, że część dzierżaw przed terminem wygaśnięcia umowy wracało do Zasobu WRSP. Łącznie różne przyczyny skutkujące zwrotem ziemi w 1998 roku obejmowały powierzchnię 262,2 tys. ha. Ta powierzchnia stanowiła 26,1% obszaru gruntów, które od początku działalności Agencji zostały jej zwrócone (1004,2 tys. ha). Był to odsetek wysoki, co wiązało się ze szczególnie niekorzystnymi makroekonomicznymi uwarunkowaniami rozwoju rolnictwa w 1998 roku. Zwroty dzierżaw w 1998 roku występowały w bardzo zróżnicowanej skali w poszczególnych województwach, a wśród nich wyróżniło się koszalińskie (47 636 ha), szczecińskie (25 106 ha) i elbląskie

(24879 ha). Zwroty dzierżaw zwykle nie dotyczyły małych działek gruntu, ale większych kompleksów, w tym także całych przedsiębiorstw.

W Polsce dzierżawy gruntów między rolnikami są utrwaloną formą użytkowania ziemi ale jej skala jest dość skromna w porównaniu z wysoko rozwiniętymi krajami Zachodnimi.

Z szacunków wynika, że skala dzierżaw międzysąsiedzkich w 1998 roku wynosiła ok. 350 tys. ha i obejmowała ok. 80,5 tys. gospodarstw, a średni obszar dzierżawionego gruntu przypadającego na 1 umowę kształtował się na poziomie ok. 4,3 ha.

Prognoza dla obrotu gruntami

Wszystko wskazuje na to, że rok 1999 nie będzie lepszy dla wsi i rolnictwa niż 1998, co wpłynie na dalsze ograniczenie skali obrotu gruntami, chociaż tak bardzo chcielibyśmy zwiększyć przeciętny obszar gospodarstwa, aby łatwiej konkurować na rynku żywności z krajami UE. Bieda w rolnictwie i słabe powiązania tego sektora z całą gospodarką to nienajlepsza prognoza na nowoczesność i restrukturyzację gospodarki chłopskiej. Doświadczenie bowiem uczy, że takie zmiany najczęściej dokonują się w latach dobrej koniunktury, a nie zastoju. W związku z tym rok 1999 będzie prostą kontynuacją sytuacji z roku ubiegłego, co najkrócej można określić jako niższy o 10-15% nierynkowy obrót gruntów rolnych, wyższą o 5-10% sprzedaż ziemi i zmniejszona skalę dzierżawy o ok. 10-15% w stosunku do 1998 roku. Uzasadnieniem dla skromnego wzrostu sprzedaży gruntów jest przede wszystkim to, że ziemia w Polsce jest tania (ceny niższe o 4-5 razy niż w krajach UE) i wciąż na rynku centralnej i południowej Polski utrzymuje się większy popyt niż podaż nieruchomości rolnych. W północnych i zachodnich województwach są niskie ceny ziemi popegeerowskiej, co pozostanie bodźcem do zawierania takich transakcji. Wpływ na wykup tej ziemi będą miały także spłaty tych dzierżawców byłych PGR, którzy dzierżawią majątki od 1993 rok

Ceny ziemi rolniczej

W 1998 roku AWRSP sprzedała ziemię uzyskując średnio za 1 ha gruntu 3048 zł i była to cena wyższa o 24,7% od średniej ceny krajowej dla 1997 roku (2444 zł). Ten wzrost przekraczał wskaźnik inflacji, podobnie jak wzrost cen w transakcjach sąsiedzkich:

	Ceny ziemi (zł) w latach		Wskaźnik w % 1998 = 100
	1997	1998	
AWRSP	2444	3048	124,7
Rynek sąsiedzki	3783	4379	115,8

Ceny gruntów w AWRSP rosły szybciej niż ceny w obrocie między chłopa-
mi, ale nadal poziom tych cen był niższy o 30,4% od średniej ceny krajowej
gruntów ornych w obrocie sąsiedzkim. Wysoki wzrost cen ziemi sprzedanej
w 1998 roku przez Agencję miał kilka uzasadnień, a mianowicie:

- zmniejszyła się powierzchnia gruntów oferowanych do sprzedaży,
- w 1998 roku do sprzedaży trafiły działki atrakcyjne z punktu widzenia
rynkowego (głównie renta położenia),
- w Polsce utrzymywały się ogólnie niskie ceny ziemi w relacji do krajów
UE, co było szczególnie ważne dla osób prawnych i fizycznych pocho-
dzenia zagranicznego.

Grunty skarbowe

Łączny obszar gruntów sprzedanych z Zasobu WRSP w 1998 roku wynosił
141,8 tys. ha, przy średniej cenie 3048 zł. Ta średnia była dość zróżnicowana
i wynosiła: I kw. 2939 zł (100%), II kw. 3708 zł (126,3%), III kw. 2727 zł
(92,9%), IV kw. 2810 zł (95,7%). Na te różnice nie wpłynęła jakaś wyraźna
tendencja rynkowa, ale fakt, że w I i II kwartale zostały sprzedane działki gruntu
w Warszawie, Katowicach i w Krakowie, których ceny były bardzo wysokie. Np.
w II kw. średnia cena ziemi sprzedanej przez AWRSP w Warszawie wynosiła
średnio 215 tys. zł za 1 ha i była wyższa od średniej krajowej uzyskanej w tym
samym kwartale aż o 58 razy.

W podziale na makroregiony szczególnie wysokie ceny osiągnięto w ma-
kroregionie stołecznym, a w dalszej kolejności w makroregionie południowym
(wysokie ceny ziemi w woj. krakowskim i nowosądeckim) i w makroregionie
środkowozachodnim, który od lat charakteryzuje się wysokimi cenami gruntów
poppeeerowskich, w byłych województwach poznańskim i leszczyńskim. Jesz-
cze większe - co jest oczywiste - było zróżnicowanie cen gruntów skarbowych
sprzedanych w układzie wojewódzkim. Skalę tego zróżnicowania charakteryzu-
ją dane o 10 województwach z najniższą i 10 województw z najwyższą ceną
gruntów skarbowych.

Średnia cena 1 ha gruntów sprzedanych przez AWRSP w 1998 roku, w gru-
pie 10 województw o najwyższych cenach, wynosiła 13775 zł za 1 ha i była dwa
razy wyższa od średniej wartości dla 10 województw z najwyższymi cenami
w 1997 roku (6876 zł). Natomiast porównanie średnich cen ziemi 10 woje-
wództw o najniższych cenach z 1997 i 1998 roku wykazuje, że w tej grupie
wzrost cen był niewielki i wynosił zaledwie 16,8% (1381 zł i 1613 zł). Te
wielkości charakteryzują zróżnicowanie przestrzenne cen ziemi na rynkach lo-
kalnych AWRSP i pokazują skalę utrzymujących się trudności ze sprzedażą
ziemi poppeeerowskiej niskiej jakości i co najważniejsze położonej we wsiach
mało atrakcyjnych dla nabywców.

Tabela 2

Województwa o relatywnie najwyższych i relatywnie najniższych cenach ziemi sprzedanej w 1998 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	86165	1. tarnobrzeskie	1248
2. katowickie	10791	2. chełmskie	1315
3. krakowskie	9398	3. krośnieńskie	1381
4. zamojskie	5253	4. białostockie	1423
5. konińskie	5154	5. białkopodlaskie	1576
6. poznańskie	5022	6. kieleckie	1712
7. bielskie	4203	7. przemyskie	1805
8. bydgoskie	3936	8. koszalińskie	1843
9. opolskie	3919	9. radomskie	1880
10. toruńskie	3806	10. ciechanowskie	1948

Źródło: Niepublikowane dane AWRSP, opracowanie własne.

Ceny na rynku sąsiedzkim

Transakcje między rolnikami dotyczyły 73 tys. gospodarstw. Ogólna powierzchnia gruntów, która w tej formie zmieniła właściciela obejmowała ok. 168 tys. ha, a na 1 transakcję nadal przypadał niewielki obszar ok. 2,3 ha (w transakcjach AWRSP średnio 12 ha).

Większość transakcji sąsiedzkich zawierana była w województwach południowych, centralnych i wschodnich. Natomiast na obszarach ze znacznymi obszarami gruntów skarbowych - ze względu na ich niższe ceny - rolnicy częściej kupowali ziemię od AWRSP niż od sąsiadów. Taka sytuacja miała wpływ na ceny ziemi. W 1998 roku średnia cena ziemi ornej na rynku sąsiedzkim wynosiła 4379 zł, a zróżnicowanie przestrzenne tych cen było wyraźnie mniejsze niż na rynku gruntów popegeerowskich.

Ceny ziemi sprzedanej przez rolników w 1998 roku były najwyższe w makroregionie południowo-wschodnim (5281 zł), tj. w rejonie dużego rozdrobnienia obszarowego gospodarki chłopskiej i bardzo niskiej podaży gruntów, natomiast najniższe ceny płacono w transakcjach zawartych w makroregionie północnym (2752 zł) i było to 52,1% średniej ceny z makroregionu południowo-wschodniego.

W 1998 roku za grunty dobrej jakości na rynku sąsiedzkim trzeba było płacić o 36,7% więcej niż za grunty ogółem w skali kraju, grunty średnie sprzedawano po cenach przeciętnych, ustalonych dla całego rynku chłopskiego (97,6% ceny krajowej ogółem), a grunty słabe (IV i V kl.) były tańsze blisko o połowę (43,7%) od cen średnich w kraju. Były to relacje cen bardzo zbliżone do tych jakie występowały na rynku ziemi rolniczej w obrocie chłopskim w 1997 roku.

Zróznicowanie cen w podziale na województwa w 1998 roku było podobne jak w 1997 roku z tym, że w grupie 10 województw o najwyższych cenach, na pierwszym miejscu uplasowało się województwo krakowskie w miejsce województwa warszawskiego, a ponadto w 1998 roku nastąpiły zmiany w kolejności województw w rankingu najwyższych i najniższych cen, ale były to zmiany niewielkie.

W obrocie sąsiedzkim w 1998 roku 1 ha sadu, bez względu na rodzaj i wiek drzew, średnio w kraju kosztował 10158 zł i była to cena 2,3 razy wyższa od średniej ceny gruntów ornych (4379 zł). Najwyższe ceny za sady uzyskano w transakcjach zawartych w województwie pomorskim (23083 zł), świętokrzyskim (16972 zł) i w opolskim (12810 zł)^(*). Plantacje krzewów jagodowych w obrocie prywatnym - podobnie zresztą jak sady - stanowiły skromną grupę transakcji, a średnia cena za 1 ha takich nasadzeń bez względu na ich rodzaj i wiek wynosiła 8046 zł. Była to cena o 83,7% wyższa od średniej ceny 1 ha gruntów ornych. Najkorzystniejsze ceny w takich transakcjach uzyskano w tych samych województwach, w których relatywnie wysokie ceny uzyskano za sady.

Trwałe użytki zielone dobrej jakości średnio w kraju sprzedawano w 1998 roku po cenach tylko nieznacznie (do 15%) niższych niż grunty orne ogółem, a za słabą łąkę uzyskano tylko połowę tej wartości.

Tabela 3

Województwa o relatywnie najwyższych i relatywnie najniższych cenach
ziemi sprzedanej w 1998 roku przez rolników

Województwa o relatywnie WYSOKICH cenach ziemi	w zł za 1 ha	Województwa o relatywnie NISKICH cenach ziemi	w zł za 1 ha
1. krakowskie	10614	1. koszalińskie	2167
2. nowosądeckie	8395	2. zielonogórskie	2425
3. warszawskie	6555	3. olsztyńskie	2452
4. opolskie	6359	4. radomskie	2489
5. łomżyńskie	6134	5. słupskie	2647
6. kaliskie	6025	6. chełmskie	2659
7. leszczyńskie	6007	7. piotrkowskie	2724
8. poznańskie	5929	8. gorzowskie	2759
9. bydgoskie	5533	9. szczecińskie	2766
10. toruńskie	5434	10. suwalskie	2773

Źródło: Jak tabela 1.

Prognoza cen na 1999 rok

Można sądzić, że w 1999 roku średnia cena ziemi sprzedanej przez AWRSP wzrośnie o 25% i wyniesie 3700-3800 zł za 1 ha. Podobnie jak w latach wcześniejszych najwyższe ceny uzyska Agencja za małe działki położone w central-

(*) Ceny sadów podano w układzie nowych województw.

nych i południowych regionach kraju, a relatywnie niskie w województwach północnych i zachodnich. Zróżnicowane cen wojewódzkich, w zależności od wielkości sprzedanych działek, ich renty położenia i jakości rolniczej gruntów, mogą sięgać nadal 15-20 razy. Sprzedaż ziemi przez AWRSP będzie atrakcyjna z punktu widzenia rynkowego dla potencjalnych nabywców. Będzie to ziemia wyraźnie tańsza (co najmniej o 30%) od ziemi oferowanej w obrocie sąsiedzkim, a ponadto dotyczyć będzie również dużych obszarowo działek, które w obrocie chłopskim praktycznie nie występują. Jest to ważne szczególnie dla potencjalnych nabywców osób prawnych i spółek prawa handlowego.

Zainteresowanie zakupem ziemi rolniczej w 1999 roku w obrocie między rolnikami będzie kontynuacją tendencji z 1998 roku, chociaż ich intensywność będzie wyraźnie mniejsza. Wzrost cen nominalnych w 1999 roku średnio w kraju nie osiągnie więcej niż 15%, natomiast w centralnej i południowej części kraju, gdzie podaż gruntów jest słaba - ceny ziemi w 1999 roku wzrosną o ok. 25%. O cenie ziemi będzie decydowała renta położenia, a w dalszej kolejności wartość bonitacyjna, rozłóg i wielkość działki. Różnice w cenach ziemi na rynku chłopskim między najatrakcyjniejszymi województwami położonymi w sąsiedztwie aglomeracji miejskich oraz terenów intensywnych upraw warzywnych i sadowniczych, a województwami północnym i zachodnimi sięgać będzie od 20 do 25 razy. Takie wysokie ceny będą także notowane w transakcjach dotyczących gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze, działki rekreacyjne i budowlane. Jednak takie transakcje obejmować będą 1-1,5% obrotów całkowitych.

3. Rynek dzierżawy

Dzierżawa gruntów rolnych, a także całych gospodarstw i przedsiębiorstw rolnych jest utrwaloną w Polsce od lat formą gospodarowania w rolnictwie. Jej tradycje są bardzo odległe, a w okresie dwudziestolecia międzywojennego, w niektórych rejonach kraju np. w Poznańskim czy na Śląsku ponad 35% gruntów stanowiły dzierżawy. W okresie PRL dzierżawy obejmowały grunty PFZ, a także dotyczyły również dzierżaw sąsiedzkich. Obecnie skalę dzierżawy szacujemy na ok. 18% gruntów gospodarki chłopskiej, przy czym sformalizowane dzierżawy objęte umowami 3 letnimi i dłuższymi stanowią niewiele ponad 10%. Rynek dzierżawa jest w Polsce słabo zorganizowany, a oferty w tej sprawie rzadko pojawiają się w prasie lokalnej lub w innych informatorach dotyczących rynku ziemi rolniczej. Najgorzej te sprawy przedstawiają się na rynku dzierżaw sąsiedzkich, a wyraźnie lepiej w segmencie dzierżaw AWRSP. Z punktu widzenia ekonomicznego jest to rynek trudny wobec niskiej opłacalności produkcji rolniczej jaka utrzymuje się od lat, dlatego też np. większość dzierżaw sąsiedzkich ma krótki okres (3 -5 lat), a ogólnie wszyscy dzierżawcy są słabo chronieni

przez prawo w relacjach z właścicielem i to niezależnie czy jest nim sąsiad czy AWRSP.

Dzierżawy gruntów skarbowych i międzysąsiedzkich

Z danych AWRSP wynika, że od początku swojej działalności do 31.XII.1998 r. wydierżawiła ona 3570 tys. ha gruntów, natomiast dzierżawy z 1998 roku stanowiły tylko 4,8% tego obszaru. W strukturze dzierżaw ubiegłorocznych Agencji, 81,2% stanowiły dzierżawy osób fizycznych i 18,8% dzierżawy osób prawnych. Największy obszar dzierżaw dotyczył grupy działek od 50 do 500 ha, a w grupie działek do 5 ha zawarto największą liczbę umów, ale łączny obszar tych dzierżaw był stosunkowo niewielki.

Największy obszar nowych dzierżaw w 1998 roku ustanowiono w makroregionie północnym (48,8 tys. ha), południowo-zachodnim (37,0 tys. ha) i śródkowozachodnim (29,9 tys. ha), natomiast najmniej nowych dzierżaw było w makroregionach środkowym (2,6 tys. ha), stołecznym (6,2 tys. ha) i śródkowo-wschodnim (8,2 tys. ha). W Polsce centralnej dzierżawy gruntów skarbowych dotyczyły zwykle małych kawałków gruntów pochłopskich, natomiast w rejonie północno-wschodnim dzierżawiono również całe przedsiębiorstwa rolne lub ich wydzielone części.

Tabela 4

Powierzchnia gruntów wydierżawionych przez AWRSP według makroregionów w 1998 roku

Makroregiony	I II półrocze 1998	Powierzchnia sprzedana w I półroczu według grup obszarowych w ha				Powierzchnia sprzedana w II półroczu według grup obszarowych w ha			
		do 1	1-10	10-100	100 i >	do 1	1-10	10-100	100 >
Ogółem	176032	1861	14052	33675	46085	1943	11553	23226	43635
śródkowozachodni	29881	204	2121	6590	6638	217	1987	3464	8660
śródkowy	2635	35	146	238	828	25	255	108	—
stołeczny	6198	64	486	758	1095	64	328	681	2722
śródkowowschodni	8158	157	535	632	4637	173	441	302	1281
południowo-wschodni	9502	339	497	1500	2272	364	320	815	3395
południowy	9911	3	148	896	2275	137	600	1357	4495
południowo-zachodni	37026	352	1810	7012	11956	465	1788	5835	7808
północny	48844	657	5532	10551	10970	332	3415	7881	9506
północno-wschodni	24875	50	2777	5498	5414	166	2419	2783	5768

Źródło: Dane AWRSP, obliczenia własne.

Niska opłacalność produkcji rolniczej, a także inne zdarzenia takie jak np. sytuacja losowa, rodzinna czy zwykłe niesprawdzenie się dzierżawcy w gospo-

darowaniu przejętym majątkiem powodowały, że część dzierżaw przed terminem wygaśnięcia umowy wracało do Zasobu AWRSP. Pewna część gruntów, które również wróciły od dzierżawców to majątki lub działki gruntu, w stosunku do których wygasł termin umowy. Łącznie, różne przyczyny skutkujące zwrotem ziemi w 1998 roku, obejmowały powierzchnię 262,2 tys. ha. Ta powierzchnia stanowiła 26,1% obszaru gruntów, które od początku działalności Agencji zostały jej zwrócone (1004,2 tys. ha). Był to odsetek wysoki, co wiązało się ze szczególnie niekorzystnymi makroekonomicznymi uwarunkowaniami rozwoju rolnictwa w 1998 roku. Zwroty dzierżaw w 1998 roku występowały w bardzo zróżnicowanej skali w poszczególnych województwach, a wśród nich wyróżniło się koszalińskie (47 636 ha), szczecińskie (25 106 ha) i elbląskie (24 879 ha).

Łącznie zwroty dzierżaw obejmowały 11.309 umów, co oznacza, że na 1 umowę zwrotu - niezależnie od przyczyny, która wywołała taką sytuację w 1998 roku - przypadało 23,2 ha i był to obszar znaczny w porównaniu ze średnim obszarem dzierżawy ustanowionej w 1998 roku (12 ha). Wskazuje to, że zwroty dzierżaw nie dotyczyły małych działek gruntu, ale większych kompleksów (w tym także całych przedsiębiorstw), co dodatkowo sugerują województwa, w których dokonano zwrotu większych obszarów gruntu (Koszalin, Szczecin, Elbląg i Suwałki).

Mimo istotnych ograniczeń jakie wystąpiły w 1998 roku w powierzchni gruntów, które AWRSP wydierżawiła osobom prawnym i fizycznym, to źródło pozyskiwania dzierżawy nadal będzie atrakcyjne w 1999 roku. Generalnie biorąc oferta Agencji dotycząca dzierżawy na 1999 rok może być oszacowana na ok. 200 tys. ha, z tego w 70% będą to dzierżawy osób fizycznych - rolników powiększających lub tworzących nowe gospodarstwa o obszarze do 30 ha, natomiast dużych gospodarstw powyżej 100 ha będzie coraz mniej. Wpłynie to na ograniczenie dzierżawy gruntów skarbowych przez podmioty gospodarcze i agrobiznes.

Z szacunków wykonanych na podstawie stałej obserwacji rynku dzierżaw oraz w oparciu o badania IERiGŻ z 1992 i 1996 roku wynika, że skala dzierżaw międzysąsiedzkich w 1998 roku wynosiła ok. 350 tys. ha i obejmowała ok. 80,5 tys. gospodarstw, a średni obszar dzierżawionego gruntu przypadającego na 1 umowę kształtował się na poziomie ok. 4,3 ha.

Dla dzierżaw sąsiedzkich prognoza na 1999 rok nie jest korzystna. Utrzymanie się trudna sytuacja ekonomiczna w rolnictwie i w związku z tym zainteresowanie dzierżawami będzie ograniczone. Będą nadal dzierżawione małe kawałki gruntu w Polsce centralnej i południowej, a okres trwania umowy będzie zwykle krótki (do 5 lat). Dzierżawienie całych gospodarstw na wieloletnie umowy (powyżej 10 lat) nadal będzie bardzo ograniczone. Rynek dzierżawy między sąsiadami w 1999 roku będzie kształtowany przez niepewność jaka wynika wśród rolników z braku klarownej polityki rolnej państwa, a dzierżawa będzie stanowi-

ła instrument umożliwiający odłożenie w czasie decyzji dotyczących przyszłości gospodarstwa rolnego i rodziny.

Czynsze dzierżawne

Czynsze za grunty wydierżawione z Zasobu Agencji w 1998 roku wynosiły średnio w kraju 2,0 dt pszenicy z 1 ha i były wyższe o 0,2 dt pszenicy od czynszu płaconego w umowach dzierżawców z 1997 roku. Zmiany w tym zakresie były niewielkie, ze względu na utrzymującą się niską opłacalność produkcji rolniczej w całym 1998 roku. Wahania wysokości średnich czynszów w poszczególnych kwartałach także były niewielkie i wynosiły średnio: w I kw. 2,0, w II kw. 1,8, w III kw. 2,3 i w IV kw. 1,8 dt pszenicy za 1 ha dzierżawionego gruntu. W układzie przestrzennym województw zróżnicowanie czynszów dzierżawnych było jednak duże (tabl. 5), a różnice w skrajnych województwach, tzn. z najniższym i najwyższym czynszem kształtowały się jak 8,7:0,5 dt pszenicy na 1 ha.

W rankingu 10 województw z relatywnie najwyższymi czynszami znalazły się głównie województwa z centralnej i południowej Polski, a średnie czynsze w tej dziesiątce województw w 1998 roku wynosiły 4,6 dt pszenicy. Natomiast średnie czynsze 10 województw o relatywnie najniższych czynszach kształtowały się na poziomie 0,9 dt pszenicy z 1 ha i dotyczyły województw o słabych gruntach, zwykle pochodzących nie z majątku byłych PGR ale z PFZ (małe działki).

Tabela 5

Województwa o relatywnie najwyższych i relatywnie najniższych
czynszach dzierżawnych w 1998 roku płaconych AWRSP

Województwa o relatywnie WYSOKICH czynszach	w dt pszenicy z ha	Województwa o relatywnie NISKICH czynszach	w dt pszenicy z ha
1. warszawskie	8,7	1. białkopodlaskie	0,5
2. wrocławskie	5,3	2. piotrkowskie	0,6
3. włocławskie	4,8	3. kieleckie	0,8
4. krakowskie	4,6	4. nowosądeckie	0,9
5. toruńskie	4,4	5. łomżyńskie	0,9
6. bielskie	4,3	6. sieradzkie	1,0
7. tarnobrzeskie	3,7	7. skierniewickie	1,0
8. lubelskie	3,7	8. koszalińskie	1,1
9. zamojskie	3,3	9. rzeszowskie	1,1
10. płockie	3,2	10. suwalskie	1,1

Źródło: Dane AWRSP, obliczenia własne.

Jeżeli chodzi o czynsze dzierżawne na rynku sąsiedzkim to pod tym względem w latach 1997 i 1998 nie nastąpiły zasadnicze zmiany i można przyjąć, że

poza podatkiem rolnym w 1/3 dzierżaw opłata wynosiła do 200 zł z 1 ha, 1/3 dzierżawców płaciła czynsze wynoszące od 201 do 1000 zł z hektara, a pozostała 1/3 dzierżawiła ziemię za podatek oraz różnego rodzaju naturalia oraz pomoc w pracach polowych, w konserwacji budynku mieszkalnego, usługach pielęgnacyjnych itp.

W 1999 roku przewiduje się, że czynsze dzierżawne na rynku chłopskim wzrosną nieznacznie (o ok. 10%), a tylko incydentalnie więcej (do 25%) ze względu na to, że opłacalność produkcji rolniczej jest niska. Będzie wiele dzierżaw chłopskich bezumownych, polegających na uprawie ziemi tylko za podatek i niewielkiej wartości naturalia, w kwocie 100-500 zł z 1 ha. Te tanie dzierżawy będą zwykle krótkoterminowe (do 3 lat) i najczęściej wynikające z trudnej sytuacji życiowej właściciela. Natomiast dzierżawy gruntów skarbowych w 1999 roku będą wyższe o ok. 10-15% niż w 1998 roku. Agencja nadal będzie oferowała dzierżawy działek mniej atrakcyjnych niż to miało miejsce 2-3 lata temu. Część z nich to będą zwroty gruntów, które wcześniej były w dzierżawie, ale z różnych powodów nastąpiło rozwiązanie umowy.