

Transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych między sąsiadami a problemy zmian w strukturze agrarnej

Lech Ostrowski

*Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
ul. Świętokrzyska 20, 00-002 Warszawa*

Słowa kluczowe: struktura agrarna, kupno-sprzedaż gruntów między sąsiadami

W Polsce rynek ziemi rolniczej ma silnie zaznaczony charakter lokalny i on decyduje o całkowitym obrocie gruntami, a także o zmianach w strukturze obszarowej gospodarki chłopskiej. W ostatnich latach drugim ważnym segmentem rynku ziemi były Zasoby WRSP, administrowane przez Agencję, która w różnych formach starała się zagospodarować ponad 4,5 mln ha gruntów, jakie przejęła w latach 1992–1999 po byłych PPGR z PFZ, a także z innych źródeł, co wiązało się z regulowaniem spraw własności Skarbu Państwa. Lata największej oferty rynkowej liczonej powierzchnią gruntów WRSP już minęły i z tego Zasobu w 2000 roku do zagospodarowania pozostało 671 tys. ha. Są to działki i majątki o mniejszej atrakcyjności handlowej niż te sprzed 3–4 lat, a także ich wpływ na zmiany strukturalne gospodarki chłopskiej będzie skromniejszy, gdyż znaczna część tej oferty jest kierowana do agrobiznesu, a nie do drobnych gospodarstw rolnych.

Z przedstawionych powodów handel ziemią rolniczą między sąsiadami w perspektywie będzie odgrywał coraz większą rolę w procesach zmiany struktury obszarowej i koncentracji ziemi w gospodarce chłopskiej [2]. Wychodząc z tej konstatacji, w artykule przedstawiono skalę sprzedaży ziemi na tym rynku, ceny gruntów i kierunki rozwoju tej formy obrotu.

Zmiany w strukturze obszarowej gospodarki chłopskiej

Powierzchnia użytków rolnych (UR) w Polsce wynosi 18,5 mln ha (13,5% UR Unii), a na 1 mieszkańca wypada 0,5 ha, tj. obszar na poziomie zbliżonym do Francji, Danii i Grecji, ale jest on o 28% wyższy niż średni dla całej UE. W 1998 roku gospodarstwa chłopskie stanowiły 83,5% UR wszystkich gospodarstw, a udział gospodarstw spółdzielczych i państwowych był niewielki (16,5%). Średnia wielkość gospodarstwa wynosiła zaledwie 7,7 ha (UR 6,9), a zróżnicowanie regionalne tej wielkości było duże. Na przykład przeciętna wielkość gospodarstwa na północnym-zachodzie Polski wynosiła ok. 18 ha, na południu zaś poniżej 3 ha UR. W związku z tym jednym z warunków poprawy efektywności i konkurencyjności polskiego rolnictwa jest przekształcenie jego struktury obszarowej w kierunku zwiększenia średniej wielkości gospodarstwa [9].

Zdynamizowanie procesów koncentracji ziemi rolniczej wiąże się z wieloma działaniami w polityce rolnej oraz z tworzeniem możliwości przechodzenia ludzi z rolnictwa do innych działów gospodarki narodowej na wsi i w miastach. Na poprawę struktury w istotny sposób będą wpływały: obrót ziemią, scalanie i wymiana gruntów, preferowanie osadnictwa rolniczego na gruntach skarbu państwa w północnych i zachodnich rejonach kraju z możliwością zamiany nieruchomości oddanych państwu w południowej, wschodniej i centralnej Polsce oraz emerytury strukturalne [8]. Zakup ziemi powodujący zwiększanie obszaru gospodarstwa będzie wspierany przez państwo w szczególności w grupie młodych rolników. Będą również podejmowane działania zachęcające do tego, żeby nabywcami gruntów w wyniku obrotu cywilnoprawnego byli rolnicy z odpowiednimi kwalifikacjami, powiększający swoje gospodarstwa. Przewiduje się także doskonalenie przepisów prawnych dzierżawy gruntów i nieruchomości rolnych na zasadach zbliżonych do własności [4]. Zakup gruntów to drugie po dzierżawie źródło powiększania gospodarstw rolnych i należy przypuszczać, że taka sytuacja utrzyma się w najbliższych latach.

Warto zaznaczyć, że znowelizowana ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi wprowadza możliwość organizowania przetargów ograniczonych na nabycie lub dzierżawę nieruchomości rolnych [12]. Będą w nich uczestniczyć wyłącznie rolnicy zamierzający powiększyć posiadane gospodarstwa, byli pracownicy PGR, repatrianci, osoby spełniające formalne wymogi określone w programie osadnictwa rolniczego, rolnicy, którzy zbyli swoje gospodarstwa państwu na cele publiczne, i członkowie RSP, zamierzający utworzyć samodzielne gospodarstwa lub powiększyć już istniejące. Przetargi te będą adresowane do jednej lub kilku wybranych grup wymienionych rolników i osób planujących podjęcie gospodarowania w rolnictwie.

Z punktu widzenia struktury agrarnej, a także kondycji gospodarstw rolnych w polskim rolnictwie, wyróżnia się trzy megaregiony, chociaż są w tym zakresie inne koncepcje [11].

Megaregion I, który obejmuje województwa: podkarpackie, małopolskie, świętokrzyskie i śląskie. Gospodarstwa rolne tego megaregionu są rozdrobnione. Przeciętna wielkość tych gospodarstw mieści się w granicach od 2 do 4 ha UR w poszczególnych województwach tego megaregionu. Również udział wiejskich gospodarstw domowych utrzymujących się głównie z rolnictwa jest bardzo zróżnicowany i wynosi ok. 7% w Bielskiem i Katowickiem do 31% w regionie Przemyśla. Tylko 1/4 gospodarstw domowych w tym megaregionie utrzymuje się głównie z rolnictwa, a pozostałe z pracy poza rolnictwem, rent i emerytur i innych źródeł niezarobkowych (zasiłki dla bezrobotnych itp.). Dla tej ludności wielkim problemem społecznym było ograniczenie zatrudnienia poza rolnictwem po 1990 roku. W związku z tym wsie tego megaregionu skupiają blisko 30% całego wiejskiego bezrobocia rejestrowanego, a także ok. 40% bezrobocia utajonego w gospodarstwach rolnych.

Megaregion II obejmuje województwa: dolnośląskie, warmińsko-mazurskie, pomorskie, zachodniopomorskie, lubuskie i opolskie. Rolnictwo na tych terenach wyróżnia się dużymi skupiskami dawnych pracowników PGR, obecnie w dużym odsetku bezrobotnych. Ludność tych terenów charakteryzuje się także wyższym niż przeciętnie na wsi poziomem wykształcenia ogólnego i zawodowego, ale niskie dochody blokują w tych rodzinach podejmowanie pracy na rachunek własny i tworzenie firm rodzinnych. Ponadto bieda na tych terenach ogranicza popyt na dobra przemysłowe i usługi bytowe, co hamuje lokalną przedsiębiorczość. Na tych obszarach w ostatnich latach powstało sporo gospodarstw wielkoobszarowych na gruntach byłych PGR, które w części należą do dobrze zorganizowanych i nowoczesnych przedsiębiorstw agrobiznesu. Przejmowanie majątku popegeerowskiego nadal ma miejsce w tym megaregionie, szczególnie w ostatnich dwóch latach, gdyż wzrosła liczba dzierżawionych majątków zwracanych AWRSP.

Megaregion III to województwa: wielkopolskie, kujawsko-pomorskie, mazowieckie, podlaskie, łódzkie i lubelskie. Rolnictwo tego megaregionu jest najbardziej zrównoważone pod względem ekonomicznym, ekologicznym, demograficznym i społecznym. Znajduje się na tym terenie 2/3 gospodarstw Polski. Nie mniej niż 400 tys. gospodarstw rolnych z tych terenów charakteryzuje się dość wysokim poziomem gospodarowania, są to jednostki nowoczesne według subiektywnych ocen kierujących produkcją, które jako rozwojowe podejmą skuteczną konkurencję z podobnymi gospodarstwami wysoko rozwiniętych państw UE. Dużą wadą struktur gospodarczych tego megaregionu jest niedostateczny rozwój przemysłu rolno-spożywczego.

Przemiany strukturalne w rolnictwie obejmują zmiany w strukturze aparatu wytwórczego, wynikające z proporcji między ziemią, pracą i kapitałem [3]. Najbardziej w badaniach i praktyce rolniczej są rozpoznane kierunki zmian strukturalnych wielkości gospodarstw (struktura agrarna). To te czynniki są także głównie eksponowane w pracach studialnych dotyczących regionalnych planów rozwoju społeczno-gospodarczego gmin i województw. W przyszłości w polskim rolnictwie będziemy mieli do czynienia ze zjawiskiem wzrostu liczby i odsetka gospodarstw małych o obszarze do

3–5 ha i gospodarstw dużych powyżej 30 hektarów (dualny model rolnictwa), co wiąże się z koncentracją ziemi i produkcji jako tendencją powszechnie występującą w procesach rozwoju gospodarczego świata. Według danych spisowych GUS, w Polsce w latach 1988–1996, tj. w ciągu 8 lat, liczba gospodarstw zmniejszyła się o 126 tys. (z 2167 do 2041 tys.), tj. o 5,8%. Średni roczny ubytek wynosił w tym okresie 0,73% i był mniejszy niż w latach wcześniejszych (1,0–1,2%), a zupełnie niski w porównaniu z krajami zachodnimi, które w okresie restrukturyzacji rolnictwa miały tempo poprawy struktury agrarnej 3–4-krotnie szybsze niż w Polsce [10]. Po 1996 roku tempo zmian strukturalnych zmniejszyło się i wynosi ok. 0,6% rocznie.

Liczba gospodarstw zmniejszyła się w latach 1988–1996 we wszystkich regionach kraju, ale zmiany te były nierównomierne (tab. 1). Najszybciej ubywało gospodarstw w regionie stołecznym i południowym (8%), nieco wolniej w centralnej, południowo-zachodniej i północno-wschodniej Polsce (6–7%), a najwolniej w regionach północnym i północno-wschodnim (4%). Szybciej ubywało gospodarstw chłopskich w rejonach o dużym rozpowszechnieniu zarobkowania poza własnym gospodarstwem, a najwolniej w regionach typowo rolniczych.

Z danych w tabeli 1 wynika, że ubytek dotyczył gospodarstw w przedziałach obszarowych 2–15 ha i taki rozkład tego zjawiska występował we wszystkich regionach. Szczególnie intensywnie ubywało gospodarstw o powierzchni 5–15 ha. Były to go-

Tabela 1. Zmiany w liczbie gospodarstw między rokiem 1988 i 1996 [1988 = 100%]

Makroregiony*	Razem	Grupy obszarowe gospodarstw [ha]				
		1–2	2–5	5–10	10–15	>15
O g ó ł e m	94	113	89	82	89	134
Środkowozachodni	94	108	91	82	85	127
Środkowy	93	117	88	82	98	163
Stołeczny	92	117	87	78	93	138
Środkowowschodni	94	124	89	82	102	173
Południowo-wschodni	96	140	88	88	88	174
Południowy	92	104	82	74	144	183
Południowo-zachodni	94	118	96	76	75	125
Północny	98	127	99	85	71	120
Północno-wschodni	94	134	92	76	81	126

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych spisowych GUS.

*Poszczególnym makroregionom odpowiadają w przybliżeniu następujące województwa: środkowozachodni — kujawsko-pomorskie i wielkopolskie; środkowy — łódzkie; stołeczny — mazowieckie; środkowowschodni — lubelskie; południowo-wschodni — świętokrzyskie, małopolskie i podkarpackie; południowy — śląskie i opolskie; południowo-zachodni — lubuskie i dolnośląskie; północny — zachodniopomorskie i pomorskie; północno-wschodni — warmińsko-mazurskie i podlaskie.

spodarstwa średnie obszarowo, a rodziny, które je prowadziły, były i są nadal w dość trudnej sytuacji, gdyż z powodu niskich dochodów mają trudności z inwestowaniem. To oczywiście zmniejsza ich konkurencyjność rynkową [5]. Te gospodarstwa wiązały również dużo siły roboczej z powodu niedostatku techniki, a źródła dochodów z zarobków poza rolnictwem w dochodach całkowitych tej grupy rodzin będą skromne. Gospodarstwa małe obszarowo to głównie warsztaty pracy rodzin dwuzawodowych (chłopów-robotników), które produkują żywność na potrzeby własne, a tylko nadwyżki sprzedają sąsiadom lub na rynku lokalnym. To jest dość trwała grupa gospodarstw w polskim rolnictwie, ale bez perspektyw produkcyjnych. Stąd określanie tej grupy jako gospodarstw socjalnych.

Największe perspektywy rozwoju mają w Polsce gospodarstwa 30-hektarowe i większe, które podejmą specjalizację produkcyjną. One też będą konkurencyjne rynkowo nie tylko w skali kraju, ale również w układach z UE. Przewiduje się, że liczba takich gospodarstw będzie rosła (głównie kosztem grupy gospodarstw średnich obszarowo) i w przyszłości (10–15 lat) około 500–700 tys. takich gospodarstw będzie w pełni pokrywało krajową produkcję żywności, przy równoległych znacznych nadwyżkach eksportowych. Będą to gospodarstwa dobrze zmechanizowane i nowoczesne, które w grupie o obszarze od 50 do 100 ha będą w największym stopniu korzystały z dopłat do rolnictwa na korzystnych warunkach, jakie obecnie panują w UE.

Zarysowane tendencje zmian w strukturze agrarnej będą silnie zróżnicowane w układzie megaregionów i województw. Już obecne różnice w tym zakresie są ogromne, co innego w sensie rynkowym i ekonomicznym oznacza gospodarstwo 15-hektarowe w województwie śląskim, co innego w podkarpackim czy zachodniopomorskim. Zmiany w strukturze agrarnej — co jest zrozumiałe — dokonują się stale (tab. 2), ale ich skala jest wciąż zbyt skromna.

Tabela 2. Liczba gospodarstw chłopskich według grup obszarowych w latach 1988 i 1996

Grupy obszarowe [ha]	1988		1996	
	liczba [tys.]	%	liczba [tys.]	%
1–2	405,8	18,7	462,2	22,60
1–5	735,0	34,7	667,6	32,70
1–10	636,5	29,4	520,8	25,50
10–15	242,5	11,2	217,2	10,70
15–20	129,7	6,0	89,4	4,40
20–50	—	—	75,3	3,70
50 i więcej	—	—	10,0	1,46
Razem	2167,6	100,0	2041,4	100,00

Źródło: Powszechny Spis Rolny 1996 GUS, Warszawa 1997.

W Polsce w rolnictwie występuje duże przeludnienie agrarne, a zatrudnienie na 100 ha jest 5-krotnie wyższe niż przeciętne w UE. Skutkuje to niską społeczną wydajnością pracy oraz ukrytym bezrobociem szacowanym na ok. 0,7 mln. osób. W restrukturyzacji obszarów wiejskich i w przekształceniach potencjału wytwórczego rolnictwa, w perspektywie przewiduje się wzrost migracji ludności do miast i przechodzenie do pracy w zawodach nierolniczych, bez zmiany miejsca zamieszkania. Natomiast kapitały, które powinny dotrzeć do zacofanego rolnictwa i spowodować szybsze jego unowocześnienie, wciąż napływają wolno i są zbyt niskie. Mały jest również udział rolnictwa w wydatkach budżetu państwa, który bez KRUS i FUS wynosi ok. 2%. Tę sytuację powinny zmienić środki pomocowe UE, a także poprawa opłacalności produkcji w rolnictwie, która stanowiłaby zachętę do inwestowania zarówno samych rolników, jak i biznesmenów z otoczenia rolnictwa. W przedstawionych procesach restrukturyzacyjnych ważną rolę odgrywa także zakup ziemi na rynku sąsiedzkim.

Handel gruntami wśród rolników

Rynek sąsiedzkiej sprzedaży gruntów w latach dziewięćdziesiątych wykazywał stabilność pod względem powierzchni UR uczestniczących w tej formie obrotu. Tylko lata 1991 i 1992 charakteryzowały się nieco większą powierzchnią, która zmieniła właściciela, ale wynikało to z wcześniej „odłożonych” transakcji, ziemi sprzedawanej na umowy i w inny nieformalny sposób, dla której w tych latach sporządzono akty notarialne. Od 1993 roku średnioroczne różnice powierzchni gruntów, jakie sprzedawano na tym rynku, były niewielkie, ale ogólny trend był wyraźny, tzn. zmniejszał się obszar gruntów, który w tej formie zmieniał właściciela. Ten kierunek zmian odzwiercudnia trudną sytuację ekonomiczną sektora rolnego w latach objętych obserwacją, a dane te potwierdzają znaną tendencję „zamykania” się rynku i blokowania zmian w strukturze agrarnej w okresach słabej koniunktury [6].

Niejasne dla wsi założenia polityki rolnej w latach dziewięćdziesiątych rodziły stan niepewności i oczekiwania na zmiany, a źródła powiększania gospodarstw rolnych przesunęły się w kierunku dzierżawy i działów rodzinnych oraz spadkobrania, natomiast udział kupna-sprzedaży, mierzony w % powierzchni gruntów, jakie w tej formie zmieniły właściciela, zmniejszał się, co ilustrują dane tabeli 3.

Od 1996 roku zmniejszał się obszar dzierżaw sąsiedzkich z 375 do 330 tys. ha, co w powiązaniu ze zmniejszającym się obszarem sąsiedzkiej sprzedaży gruntów świadczy dodatkowo o słabym korzystaniu przez państwo w polityce rolnej z tych instrumentów zmian obszarowych w gospodarce chłopskiej.

Sprzedaż sąsiedzka, charakteryzowana liczbą rolników uczestniczących w tych transakcjach (akty notarialne) i średnim obszarem UR przypadającym na jedną umowę, wykazuje pewne zróżnicowanie w poszczególnych latach, ale są to różnice skromne (tab. 4), chociaż kierunek tych zmian jest wyraźny. Oznaczał on wzrost liczb

Tabela 3. Udział sprzedaży sąsiedzkiej w całkowitej powierzchni użytków rolnych (UR) gospodarki chłopskiej w latach 1991–1999

Wyszczególnienie	Rok									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Użytki rolne gospodarki chłopskiej ogółem [tys. ha]	14211	14267	14602	14977	15205	15173	15293	15396	15496 ^a	
Użytki rolne sprzedane przez rolników sąsiadom [tys. ha]	170	210	166	151	169	180	160	168	150	
Sprzedaż sąsiedzka [% użytków rolnych gospodarki chłopskiej]	1,20	1,47	1,14	1,01	1,11	1,19	1,05	1,09	0,97	

^a szacunek własny.

Źródło: Dane roczników statystycznych i obliczenia własne.

by rolników sprzedających grunty i zmniejszanie się powierzchni UR na jedną umowę. W latach 1991–1995 średnia liczba sprzedających wyniosła 57,7 tys. przy średniej powierzchni sprzedaży na jedną umowę 3,08 ha, natomiast w latach 1996–1999 średnioroczna liczba sprzedających wynosiła 69,9 tys., a obszar jednej transakcji wynosił 2,43 ha. Te dane dodatkowo charakteryzują trudne makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rolnictwa i spowolnienia zmian agrarnych w gospodarce chłopskiej.

Ograniczoność źródeł informacji o sprzedaży sąsiedzkiej gruntów utrudnia analizę przestrzenną tych procesów, ale z ankiet IERiGŻ (kolejne badanie jest prowadzone

Tabela 4. Sprzedaż sąsiedzka gruntów rolnych w Polsce w latach 1991–1999

Rok	Liczba kupujących [tys.]	Średnia powierzchnia [ha na 1 transakcję]	Łączna powierzchnia uczestnicząca w sprzedaży	
			tys. ha	%
1991	83,3	3,0	170,0	100,0
1992	67,7	2,8	210,0	123,5
1993	73,5	2,9	166,0	97,6
1994	63,9	3,4	151,0	88,2
1995	74,9	3,3	169,0	99,4
1996	74,2	2,4	179,5	105,7
1997	80,3	2,0	160,0	94,1
1998	73,0	2,3	167,9	98,8
1999	50,0	3,0	150,0	88,2
Średniorocznie	71,4	2,5	169,3	X

Źródło: Szacunki własne na podstawie ankiety IERiGŻ (1992, 1994, 1996), corocznej analizy aktów notarialnych (Ministerstwo Sprawiedliwości), danych PSB 1996 i innych niepublikowanych źródeł (opinie rzeczoznawców majątkowych i pośredników).

w 2000 roku) i informacji biur notarialnych wynika, że najczęściej do takich transakcji dochodzi w centralnej, południowej i wschodniej Polsce. Stąd małe powierzchnie uczestniczące w transakcjach, gdyż są to tereny o niskiej podaży gruntów i dużym rozdrobieniu obszarowym.

Przedmiotem sprzedaży są zwykle działki gruntu pochodzące z działów rodzinnych lub odsprzedaży ziemi z powodu braku następcy i osiągnięcia przez gospodarującego wieku uprawniającego do świadczeń KRUS. Ofert sprzedaży całych gospodarstw prywatnych, a szczególnie tych większych obszarowo na rynku jest mało, gdyż ziemia, mimo niskiej ceny i małej wartości jako źródło dochodów rolniczych, jest niechętnie sprzedawana przez rodziny chłopskie, bowiem nie straciła waloru zapotrzenia w żywność (samozaopatrzenie) i miejsca, na którym buduje się dom.

Ceny ziemi w obrocie sąsiedzkiem

Grunty orne. W 1999 roku średnia cena 1 ha tych gruntów wynosiła 4390 zł i była wyższa od analogicznej ceny z 1998 roku zaledwie o 11 zł (0,03%) i była to różnica w granicach błędu [7]. Oznacza to, że realna cena za ziemię w ubiegłym roku także uległa w porównaniu z 1998 rokiem niewielkiej zmianie wobec tego, że wskaźnik inflacji (grudzień do grudnia) dla tych lat zmniejszył się z 11,8 do 7,3%. Natomiast w dłuższym czasie (1991–1999) ceny ziemi liczone według cen stałych z 1995 roku także wykazywały niewielkie różnice (tab. 5).

Tabela 5. Ceny jednego hektara ziemi ornej w obrocie sąsiedzkiem w latach 1991–1999

Wyszczególnienie	Rok									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Ceny nominalne [zł]	790	1190	1590	1900	2250	3003	3783	4379	4390	
Ceny stałe [zł] (rok 1995 = 100)	2470	2579	2504	2310	2250	2505	2746	2843	2656	
Wskaźnik inflacji [%]	60,4	44,3	37,6	29,5	21,6	19,6	14,9	11,8	7,3	

Źródło: Niepublikowane dane GUS i dane IERiGŻ. Obliczenia własne.

Z tabeli 5 wynika, że ceny realne (1995 roku) ziemi rolniczej na rynku chłopskim w latach dziewięćdziesiątych wykazywały nieznaczne wahania, a ich najwyższy poziom był w 1998 roku (2843 zł) i była to cena wyższa od średniej z okresu 1991–1999 (2540 zł) tylko o 11,9%. Różnice w cenach ziemi na rynku sąsiedzkiem, wyrażone w miernikach naturalnych oraz w dol. USA i markach niemieckich, wykazywały większe różnice niż w PLN, ale nie były to wahania bardzo duże i odwzorowywały wpływ sytuacji ekonomicznej sektora rolnego na rynek ziemi (mierniki naturalne) i zmiany w kursach walut (tab. 6).

Tabela 6. Ceny jednego hektara ziemi na rynku sąsiedzkim w Polsce w latach 1991–1999 w miernikach naturalnych i w obcych walutach (kurs NBP)

Ceny nominalne	Rok									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
W PLN	790	1190	1590	1900	2250	3003	3783	4379	4390	
W dt pszenicy za 1 ha	100,4	73,0	66,3	76,6	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1	
W dt żyta za 1 ha	163,2	136,9	92,3	108,9	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7	
W kg żywca wieprzowego	818	923	970	742	872	998	998	1269	1459	
W USD za 1 ha	747	873	876	836	928	1114	1153	1253	1052	
W DM za 1 ha	1238	1359	1450	1352	1329	1676	2000	2202	2035	

Źródło jak w tabeli 5.

Zróznicowanie przestrzenne cen ziemi w transakcjach między rolnikami bardzo wyraźnie odwzorowało sytuację na rynku w 1999 roku. Pięć województw, tzn. kujawsko-pomorskie, małopolskie, opolskie, świętokrzyskie i wielkopolskie, miało średnie ceny wysokie (powyżej 4,5 tys. zł za hektar), sześć województw, a mianowicie: dolnośląskie, lubelskie, łódzkie, mazowieckie, podlaskie, miało ceny średnie, tzn. w granicach 3,8–4,4 tys. zł, a kolejnych 5 województw, tzn. lubuskie, podkarpackie, pomorskie, warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie, miały ceny niskie, poniżej 3,5 tys. zł za hektar.

W trzech z pięciu województw o wysokich cenach ziemi (kujawsko-pomorskie, opolskie i wielkopolskie) wpływ na tę sytuację, tzn. relatywnie wysokie ceny ziemi, miał w tych województwach wysoki poziom produktywności rolnictwa i relatywnie korzystna struktura obszarowa gospodarki chłopskiej. Pozostałe województwa (małopolskie i świętokrzyskie) to tereny o tradycyjnie wysokich cenach ziemi na rynku chłopskim, gdyż utrzymuje się tu przewaga popytu gruntów nad ich podażą, co w powiązaniu z dużym rozdrobnieniem obszarowym i walorami krajobrazowymi i wypoczynkowymi tych terenów wpływa na atrakcyjność rynkową gruntów rolnych.

W grupie województw o średnich cenach ziemi rolniczej silny wpływ na kształtowanie cen miała ogólnie trudna sytuacja ekonomiczna sektora rolnego, rozdrobnienie obszarowe i brak kapitałów, co mogłoby motywować rolników do intensywniejszych działań w zakupie gruntów. W tej sytuacji na tych terenach dominującym źródłem powiększania gospodarstw jest dzierżawa ziemi od sąsiadów lub z AWRSP, a tylko oferty najlepszych działek pod względem bonitacyjnym i o wysokiej rencie położenia są przedmiotem szybko zawieranych transakcji. W tych województwach — podobnie jak w całym kraju — grunty rolne położone na obrzeżach miast w sąsiedztwie dużych aglomeracji mają wysoką cenę rynkową, gdyż większość tych gruntów w perspektywie będzie przekwalifikowana na cele budowlane. Taka sytuacja dotyczy m.in. 56 supermarketów, które powstały w Polsce na gruntach rolnych. Liczba takich transakcji jest skromna w stosunku do całości sprzedanych gruntów, ale ich rezultaty finansowe

(wysokie ceny) wpływają na wzrost średnich cen w makroregionie. Głównie dotyczyło to w 1999 roku województw mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego.

Grupa województw o najniższych cenach ziemi w obrocie sąsiedzkiem to tereny popegeerowskie, gdzie nadal jest bogata oferta gruntów skarbowych przeznaczonych do sprzedaży i dzierżawy. Taka sytuacja wpływa na rynek ziemi chłopskiej w tym sensie, że zmniejsza ceny ziemi za grunty w transakcjach między rolnikami. Są to jednak ceny wyższe o 1/3 niż średnie ceny na danym terenie gruntów kupowanych od AWRSP, ale dotyczą też innych działek, tzn. mniejszych obszarowo i — co najważniejsze — zlokalizowanych w sąsiedztwie wsi, szlaków komunikacyjnych, w terenach wartościowych z punktu widzenia krajobrazu i ekologii, co podnosi ich wartość również jako terenów budowlanych i rekreacyjnych.

Zróznicowanie cen gruntów ornych w obrocie sąsiedzkiem w 1999 roku wiązało się również z jakością bonitacyjną gruntów i tak za grunty jakości dobrej (I i II kl.) płacono przeciętnie w kraju 6182 zł za hektar, tzn. o 41% więcej, niż wynosiła średnia cena krajowa. Natomiast za grunty słabe (IV i V kl.) płacono 2460 zł, tj. o 44% mniej niż za hektar gruntów w kraju (4390 zł).

W układzie wojewódzkim te różnice między cenami ziemi w powiązaniu z jej jakością były podobne jak w skali kraju, ale w niektórych województwach te relacje

Tabela 7. Ceny jednego hektara gruntów ornych w obrocie sąsiedzkiem w 1998 i 1999 roku

Województwa	Grunty orne według jakości bonitacyjnej				
	ogółem (z tego)		w tym (zł)		
	1998	1999	dobre	średnie	słabe
O g ó ł e m	4379	4390	6182	4527	2460
1. dolnośląskie	3797	3735	4498	3972	2734
2. kujawsko-pomorskie	5254	5053	7449	5201	2510
3. lubelskie	4251	3968	5670	4135	2099
4. lubuskie	2522	2606	3518	2651	1648
5. łódzkie	3677	3839	3512	3986	2019
6. małopolskie	6271	6651	8374	7500	4078
7. mazowieckie	3993	4345	6741	4153	2141
8. opolskie	6315	5813	7874	5955	3609
9. podkarpackie	3164	3119	4592	3071	1693
10. podlaskie	3842	4032	6309	3842	1945
11. pomorskie	3095	3157	3900	3118	2452
12. śląskie	4032	3828	5328	4057	2100
13. świętokrzyskie	4876	4792	6779	4913	2685
14. warmińsko-mazurskie	2625	2978	4375	2959	1601
15. wielkopolskie	5059	5237	7288	5514	2908
16. zachodniopomorskie	2749	2830	3789	2700	2002

Źródło: Dane IERiGŻ i GUS.

Tabela 8. Relacje cen za jeden hektar gruntów w wybranych województwach w 1999 roku w zależności od ich jakości

Województwo	Ceny wojewódzkie				
	w zł za ha	w odsetkach			
		ogółem	grunty jakości bonitacyjnej		
			dobrej	średniej	słabej
Dolnośląskie	3735	100	120	106	73
Łódzkie	3839	100	91	104	53
Pomorskie	3157	100	123	99	78
Małopolskie	6651	100	125	113	61

Źródło: jak w tabeli 5.

ułożyły się odmiennie. Jak wynika z tabeli 8, grunty dobrej jakości w tych województwach w stosunku do cen przeciętnych były niższe więcej niż o 10 pkt. proc. w relacji do cen, jakie były płacone średnio w kraju za grunty dobrej jakości. To spłaszczenie cen ziemi w powiązaniu z jakością bonitacyjną przestrzeni rolniczej wynikało z tego, że na rynkach lokalnych, gdzie realizowano te transakcje, ogólnie biorąc, była niedostateczna podaż gruntów. Powodowało to, że jakość bonitacyjna miała mniejszy wpływ na wysokość ceny niż przeciętnie w kraju (średnio różnica ta wynosiła 41%), a w większym stopniu na jej wysokość wpływała renta położenia. Dotyczyło to także gruntów średniej i słabej jakości i w nieco mniejszym stopniu gruntów najlepszych.

Średnie ceny wojewódzkie ziemi ornej w 1998 i 1999 roku — ułożone według malejącej wartości — wykazały, że przesunięcia na skali ich kolejności w analizowanych latach były niewielkie. Dwa województwa (świętokrzyskie i lubuskie) zachowały w tym okresie identyczną pozycję, siedem województw (małopolskie, wielkopolskie, mazowieckie, podlaskie, łódzkie, pomorskie i warmińsko-mazurskie) poprawiło swoją pozycję w 1999 roku w porównaniu z rokiem 1998 i siedem województw (opolskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, śląskie, dolnośląskie, podkarpackie i zachodniopomorskie) pogorszyło pozycję w tym rankingu zwykle o jedno miejsce, a województwo śląskie o trzy miejsca i lubelskie o dwa.

Te porównania wskazują, że poziom wzrostu cen w województwach w kolejnych dwóch analizowanych latach był niewielki. Najwyższy ich wzrost na tym segmencie rynku ziemi rolniczej miał miejsce w województwie warmińsko-mazurskim (o 13%), a maksymalny spadek cen w 1999 roku w porównaniu z rokiem 1998 wynosił 8% i dotyczył województwa opolskiego.

Sady, użytki zielone. W 1999 roku ceny gruntów ornych na rynku sąsiedzkim w porównaniu z 1998 rokiem praktycznie nie uległy zmianie, natomiast ceny gruntów pod sadami drzew wzrosły średnio o 10,9%, gruntów pod plantacjami krzewów jagodowych średnio o 14,9%, a ceny trwałych użytków zielonych były wyższe średnio o 7,7%. Różnice tych cen w województwach były niejednakowe (tab. 9), a najwyższe różnice wystąpiły w cenach sadów.

Tabela 9. Porównanie cen jednego hektara sadów i plantacji krzewów jagodowych w latach 1998 i 1999 na rynku sąsiedzkim

Województwa	Sady			Plantacje krzewów jagodowych		
	1998 [zł]	1999 [zł]	% 1998 = 100	1998 [zł]	1999 [zł]	% 1998 = 100
Ogółem	10158	11267	110	8046	9248	114
1. dolnośląskie	6231	9928	159	6336	6811	107
2. kujawsko-pomorskie	11272	8808	78	8894	9823	110
3. lubelskie	9719	10312	106	7275	8932	122
4. lubuskie	3168	3023	95	2722	2562	94
5. łódzkie	10119	16259	160	7942	13172	165
6. małopolskie	9379	9486	101	8233	6344	77
7. mazowieckie	11975	17247	144	9953	12610	126
8. opolskie	12810	9070	71	7363	7455	101
9. podkarpackie	6732	7672	113	6973	6552	93
10. podlaskie	8894	8083	90	6307	6856	108
11. pomorskie	23083	15375	67	11433	9500	83
12. śląskie	7661	11415	149	6392	9807	153
13. świętokrzyskie	16972	14700	86	10753	10006	93
14. warmińsko-mazurskie	4150	4281	103	3538	2800	79
15. wielkopolskie	9503	14974	157	7997	13186	164
16. zachodniopomorskie	9750	12346	127	4306	4048	94

Źródło: jak w tabeli 5.

Jak wynika z tabeli 9, ceny za sady w 1999 roku wzrosły średnio o 10% w porównaniu z 1998 rokiem i był to wzrost skromny, tylko nieznacznie przekraczający wskaźnik inflacji (7,3%). Oznacza to, że ceny realne sadów utrzymywały się na podobnym poziomie jak w 1998 roku, natomiast ceny nominalne, szczególnie w układzie przestrzennym, wykazywały większe różnice. Jest to zjawisko zrozumiałe, gdyż ceny płacone za sady w większym stopniu niż od jakości gruntów zależą od rodzaju nasadzeń, gatunku drzew i ich wartości handlowo-produkcyjnej. Z tego powodu w 5 województwach (łódzkie, dolnośląskie, wielkopolskie, śląskie i mazowieckie) wystąpiły przyrosty cen przekraczające 40% ceny z 1998 roku.

Na wielkości te trzeba patrzeć jak na dane masowe, ale niemające charakteru reprezentacji statystycznej, gdyż zbierano je z uwzględnieniem tylko jednej cechy (sad), co — jak się okazało — przy tego typu informacjach jest to charakterystyka niepełna w relacji do innych wyżej wspomnianych cech, a także cech niewymienionych, które wpływają na ceny zawieranych transakcji (rejon sadowniczy, wiek drzew, renta położenia itp.). Warto także odnotować, że w sześciu województwach (kujawsko-po-

Tabela 10. Ceny za jeden hektar trwałych użytków zielonych w obrocie sąsiedzkim w 1998 i 1999 roku

Województwa	Trwałe użytki zielone jakości					
	dobrej			słabej		
	1998 [zł]	1999 [zł]	1998 = 100%	1998 [zł]	1999 [zł]	1998 = 100%
O g ó ł e m	4129	4447	107	2349	2508	106
1. dolnośląskie	3255	3189	97	2072	2164	104
2. kujawsko-pomorskie	4027	3259	80	1994	1771	88
3. lubelskie	3564	3497	98	2124	2015	94
4. lubuskie	2402	2378	99	1264	1321	104
5. łódzkie	4070	3763	92	1975	1913	96
6. małopolskie	5852	6278	107	3735	3764	100
7. mazowieckie	4585	5660	123	2301	2821	122
8. opolskie	5233	5883	112	3092	3587	116
9. podkarpackie	3114	3267	104	1635	1704	104
10. podlaskie	4719	5733	121	2407	2994	124
11. pomorskie	3265	4307	131	2050	2711	132
12. śląskie	3450	4735	137	2270	2974	131
13. świętokrzyskie	4479	5362	119	2900	3154	108
14. warmińsko-mazurskie	2494	2406	96	1276	1331	104
15. wielkopolskie	4128	4124	99	2234	2456	109
16. zachodniopomorskie	2492	2644	106	1255	1604	127

Źródło: jak w tabeli 5.

morskie, lubuskie, opolskie, podlaskie, pomorskie, świętokrzyskie) ceny nominalne sadów w 1999 roku były nieco niższe od cen płaconych za hektar takich nasadzeń w 1998 roku.

W plantacjach krzewów jagodowych wzrost cen nominalnych w 1999 roku był nieznacznie wyższy (o 4%) niż wzrost cen gruntów pod sadami. Ceny te były kształtowane w zależności od gatunku i wieku nasadzeń oraz od położenia w korzystnej relacji do rynków zbytu (aglomeracje, zakłady przetwórcze itp.). W pięciu województwach (lubelskie, łódzkie, mazowieckie, śląskie, wielkopolskie) wzrost cen był wyższy niż 20% i dotyczył regionów korzystnych dla rozwijania tego typu produkcji owoców. Równocześnie w pięciu województwach (lubuskie, małopolskie, podkarpackie, świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie) średnie ceny za 1 ha plantacji pod krzewami jagodowymi zmniejszyły się i były to różnice od 7 do 31% cen płaconych w tych województwach w 1998 roku. Ceny trwałych użytków zielonych w latach 1998–1999 zwiększyły się o ok. 7% i był to wzrost średni. Różnice przestrzenne tych zmian były znaczne.

Sytuacja w sektorze rolnym wskazuje, że w warunkach 2000 roku trudne jest zahamowanie niekorzystnych tendencji niskiej dynamiki obrotu gruntów i niskich cen ziemi w ogóle, w tym również na rynku sąsiedzkim. Taka sytuacja utrwała niekorzystne zjawiska strukturalne dotyczące nie tylko wielkości gospodarstw, ale także ich produkcji (wzrost liczby gospodarstw bez produkcji towarowej).

Trudności w gospodarce ziemią na rynku sąsiedzkim mają podobne uwarunkowania jak na rynku gruntów skarbowych (spadek sprzedaży gruntów, więcej rozwiązanych umów dzierżawnych w 1999 roku niż nowo zawartych), co dodatkowo charakteryzuje trudną sytuację rynku ziemi rolniczej w Polsce. Brak aktywnego działania państwa na rzecz wykorzystywania sprzedaży ziemi między rolnikami i powiększania gospodarstw wpływa na ograniczanie przemian struktury obszarowej gospodarki chłopskiej, co jest szczególną wadą w dostosowaniu polskich gospodarstw do konkurencji z gospodarstwami rolnymi w UE.

Literatura

- [1] Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce. 1999. SGGW, Warszawa.
- [2] Józwiak W. 1996. Gospodarstwa indywidualne dziś i w perspektywie najbliższego ćwierćwiecza. IERiGŻ, Warszawa.
- [3] Koźuch A., Koźuch B., Rutkowska B. 2000. Polska polityka rolna u progu XXI wieku. Edukacja-Nauka, Warszawa.
- [4] Lichorowicz A. 1999. O nowy model dzierżawy rolniczej (propozycje zmian aktualnej regulacji prawnej dzierżaw rolnych). W: Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce. SGGW, Warszawa.
- [5] Michna W. 1995. Strategia ochrony ekosystemów żywicielskich. IERiGŻ, Warszawa.
- [6] Ostrowski L. 1996. Rynek ziemi rolniczej w latach 1991–1995. IERiGŻ, Warszawa. Studia Monografie, z. 79.
- [7] Rynek ziemi rolniczej w 1999 roku. 2000. Raport rynkowy nr 3, IERiGŻ, MRiRW, AWRSP, Warszawa.
- [8] Spójna polityka strukturalna rozwoju obszarów wiejskich i rolnictwa. 1999. MRiGŻ. Warszawa.
- [9] Szemberg A. 1996. Prognoza przemian w strukturze obszarowej i zatrudnienia w rolnictwie do 2010 roku. Warszawa.
- [10] Szemberg A. 1997. Przemiany w strukturze obszarowej gospodarstw rolnych w pierwszych latach transformacji. IERiGŻ, Warszawa, seria Komunikaty, Raporty, Ekspertyzy, z. 416.
- [11] Szemberg A. 2000. Społeczno-ekonomiczne regiony rolnictwa i obszarów wiejskich. Materiał powielony. IERiGŻ, Warszawa.
- [12] Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami DzU nr 115, poz 741 wraz z późniejszymi zmianami.

Transactions of farm land sale-purchase among the neighbour farmers and the problems of changes in agrarian structure

Key words: agrarian structure, farm land sales among the neighbours

Summary

Present situation in agricultural sector showed that along the year 2000 it will be rather difficult to restrain the disadvantageous tendencies of small dynamics in land deals and low land prices in general, including the market of neighbours' sales. Such a situation fixes some disadvantageous structural phenomena dealing not only with the farms' size, but also farm production (increasing number of farms without any market crop production).

Difficulties in farm land economy on the neighbours' market are of similar character as on the market of treasury farm land (drop of land sales, more land leasing agreement dissolved than contracted in 1999). Lack of active state supporting for land sales among the farmers and enlarging farm acreage this way, restricts the transformation in acreage structure of family farms in Poland and intensifies difficult situation on the market of farm land. That appears to be a particular disadvantage in matching of Polish farming to the competition with agricultural producers in the EU countries.