

## ZMIANY WYSOKOŚCI CZYNYSZU DZIERŻAWNEGO A RYZYKO W DZIAŁALNOŚCI GOSPODARSTW ROLNYCH W POLSCE

Agnieszka Kurdyś-Kujawska<sup>1</sup>, Anna Oleńczuk-Paszal<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Politechnika Koszalińska

<sup>2</sup>Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

**Abstrakt.** Dzierżawa rolnicza stanowi jeden ze sposobów użytkowania gruntów. Umożliwia utworzenie lub powiększenie gospodarstwa rolnego, bez konieczności ponoszenia kapitałochłonnych nakładów związanych z zakupem ziemi. W zamian za możliwość dzierżawienia gruntów, dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz, który stanowi stałe obciążenie jego budżetu i może wpływać na sytuację ekonomiczną gospodarstwa rolnego. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego wynikają w dużej mierze z deficytu ziemi w niektórych rejonach Polski, wzrostu cen i popytu na ziemię rolniczą. Celem badań była analiza uwarunkowań i dynamiki zmian stawek czynszów dzierżawnych w rolnictwie. Źródłem materiałów do badań były dane publikowane przez IERiGŻ oraz dane GUS.

**Słowa kluczowe:** dzierżawa gruntów rolnych, czynsz dzierżawny, ryzyko, gospodarstwo rolne

### WPROWADZENIE

Rolnictwo z racji specyfiki działalności należy do form aktywności gospodarczej szczególnie narażonej na ryzyko występujące w wielu formach i wynikające z różnych przyczyn. Wśród podstawowych rodzajów ryzyka w rolnictwie należy wymienić ryzyko przyrodnicze (ściśle związane z charakterem produkcji rolniczej), ryzyko technologiczne (wiążące się z postępowaniem technologicznym, technicznym i biologicznym), ryzyko organizacyjne (dotyczące planowania, kontrolowania i organizowania produkcji rolniczej, zmian organizacji, zarządu i kierownictwa) oraz ryzyko ekonomiczne (ściśle zwią-

zane z oddziaływaniem otoczenia na funkcjonowanie gospodarstwa rolnego poprzez kształtowanie się cen na produkty rolne i środki produkcji, relacje cenowe, politykę rolną, strukturę dochodów, formę własności i system finansowy) [Jerzak 2006].

Znaczący wpływ na bezpieczeństwo i poziom osiągniętych wyników produkcyjnych w gospodarstwach rolnych ma ryzyko przyrodnicze oraz ryzyko ekonomiczne, w tym ryzyko rynkowe. Ryzyko rynkowe oznacza poniesienie strat w wyniku zmiany wartości aktywów znajdujących się w posiadaniu [Preś 2007] gospodarstwa rolnego. Jest następstwem zmian zewnętrznych warunków ekonomicznych produkcji. Dotyczy przede wszystkim kształtowania się cen na sprzedawane produkty rolne oraz wykorzystywanych środków i czynników produkcji [Jerzak 2006].

Ziemia stanowi, obok pracy i kapitału, podstawowy czynnik produkcji w rolnictwie [Wawrzyniak 2004]. Jest najważniejszym aktywem w gospodarstwie rolnym. Jako składnik majątku obejmuje wszystkie grupy gruntów, tj.: grunty orne, trwałe użytki zielone, grunty pod wodami, tereny pod zabudowaniami, drogami oraz nieużytki.

Do prawnych form władania gruntami w Polsce należy zaliczyć: własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd oraz władanie bez tytułu prawnego.

Coraz bardziej powszechnym sposobem użytkowania gruntów w Polsce jest dzierżawa. Jej udział w powierzchni użytków rolnych zwiększył się z 7% w 1995 roku do 24% w 2010 roku. W porównaniu z krajami UE udział ten nadal kształtuje się na relatywnie niskim poziomie. We Francji, Belgii czy Niemczech udział dzierżawy stanowi ponad 75% ogólnej powierzchni użytków rolnych [<http://ec.europa.eu/agriculture/agrista>].

Dzierżawa stanowi alternatywę w stosunku do kupna ziemi. Właściciele gospodarstw rolnych nie są zainteresowani zakupem ze względu na długi okres zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i relatywnie wysokie koszty [Jarka 2010], najczęściej przekraczające bieżące możliwości finansowe rolnika. Użytkowanie dzierżawne łączy się jednak z dużym ryzykiem, związanym z nieprzewidywalnością zmian warunków rynkowych (przepisy prawne dotyczące dzierżawy), w tym w szczególności zmian poziomu cen. W warunkach gospodarki rynkowej całkowite zabezpieczenie się przed tym ryzykiem jest niemożliwe. Podmiot może jedynie na podstawie własnych ocen i prognoz uznać, że nie opłaca mu się taka forma użytkowania ziemi.

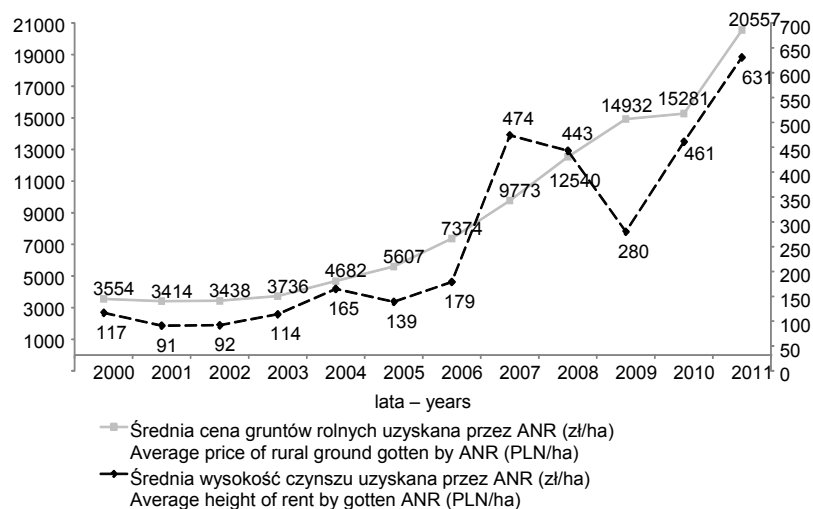
Celem opracowania była analiza uwarunkowań i dynamiki zmian stawek czynszów dzierżawnych w rolnictwie w latach 2000-2011. Zakres przedmiotowy analizy obejmuje stawki czynszów dzierżawnych na rynku prywatnym (międzysąsiedzkim) i państwowym (z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych). Uwzględnienie w analizie powyższych rynków wynika z odmiennych uwarunkowań kształtowania się wysokości czynszów dzierżawnych. Badania zaprezentowane w artykule zostały oparte na danych IERiGŻ opublikowanych w opracowaniach „Rynek ziemi rolniczej: stan i perspektywy” [Rynek... 2004-2011] oraz danych GUS. Dotyczą one gospodarstw rolnych, w których formą władania ziemi była dzierżawa zarówno z zasobów państwowych, jak i prywatnych.

## UWARUNKOWANIA ZMIAN WYSOKOŚCI CZYNSZÓW DZIERŻAWNYCH

Dzierżawa wiąże się z oddaniem dzierżawcy przez wydzierżawiającego na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony przedmiotu dzierżawy do używania z prawem pobierania pożytków, jakie przedmiot ten może przynosić, a dzierżawca zobowiązuje

się do opłacania czynszu (art. 639 Kodeksu Cywilnego) [Ustawa... 1964]. Przy dzierżawie nieruchomości rolnej czynsz zwyczajowo to czynsz coroczny, po zebraniu pożytków (plonów). Sposób określenia czynszu w umowie dzierżawy gruntu może być zastrzeżony w pieniądzech, świadczeniach innego rodzaju lub ułamkowej części pożytków. Wysokość i termin zapłaty czynszu w przypadku tzw. dzierżawy prywatnej stanowi wewnętrzne porozumienie stron umowy. Ustawodawca określa jedynie, że jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju – półrocznie z dołu [Ustawa... 1964, art. 699]. W przypadku dzierżawy z Zasobów Własności Rolnych Skarbu Państwa tryb zawierania umów i ustalania zasad czynszu dzierżawnego regulowane jest Ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 2007].

Na wysokość czynszów dzierżawnych i dynamikę ich zmian wpływa wiele czynników. Wśród nich należy wskazać przede wszystkim na wysokość cen sprzedaży ziemi rolnej i popytu na nią. W badanym okresie ceny gruntów rolnych oraz czynszów dzierżawnych uzyskanych przez ANR charakteryzowały się tendencją wzrostową (rys. 1). Po akcesji Polski do struktur europejskich odnotowano dynamiczny wzrost cen ziemi rolnej, co wiązało się z uruchomieniem dopłat bezpośrednich. Największy wzrost czynszów dzierżawnych nastąpił w 2011 roku (wzrost o 282%). Wyraźny wzrost wysokości czynszów dzierżawnych w stosunku do roku poprzedniego odnotowano w 2007 roku (164%), natomiast największy spadek odnotowano w 2009 roku (36%). W 2010 roku wysokość czynszu dzierżawnego wzrosła o 64% w porównaniu z 2009 rokiem.



Rys. 1. Zmiany średnich cen gruntów rolnych i czynszów dzierżawnych uzyskanych przez ANR w Polsce w latach 2000-2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek ziemi... [2000-2011].

Fig. 1. Changes of average prices of rural grounds and rent by gotten ANR in Poland in 2000-2011

Source: own study based on: Agricultural land... [2000-2011].

W umowach dzierżawy czynsz określa się w mierniku naturalnym, jakim są decytony (dt) pszenicy. Kwota pieniężna przypadająca do zapłaty przez dzierżawcę obliczana jest na podstawie przeciętnej ceny pszenicy z półrocza poprzedzającego termin płatności [Rynek ziemi... 2000-2011]. Zatem istotny wpływ na poziom czynszu, jaki płaci dzierżawca gruntów państwowych, mają wahania cen na rynku pszenicy. Wyrażanie czynszu w jednostkach naturalnych ma zabezpieczyć zarówno Agencję Nieruchomości Rolnych, jak i dzierżawcę przed zmianami wartości pieniądza w czasie, czyli przed koniecznością ciągłych korekt z tytułu inflacji [Tańska-Hus 2009]. W analizowanym okresie ceny 1 dt pszenicy charakteryzowały się znaczącą zmiennością. Nastąpił wzrost cen pszenicy o 61%. Analiza danych wskazuje na to, że średnia wysokość czynszu dzierżawnego uzyskanego przez ANR kształtowała się na poziomie od 2,3 dt/ha w 2000 roku do 8,5 dt/ha w 2011 roku. Oznacza to wzrost czynszów dzierżawnych o 269% w badanym okresie (tab. 1). Największy wzrost czynszów dzierżawnych i cen pszenicy w stosunku do roku poprzedniego odnotowano w 2007 roku.

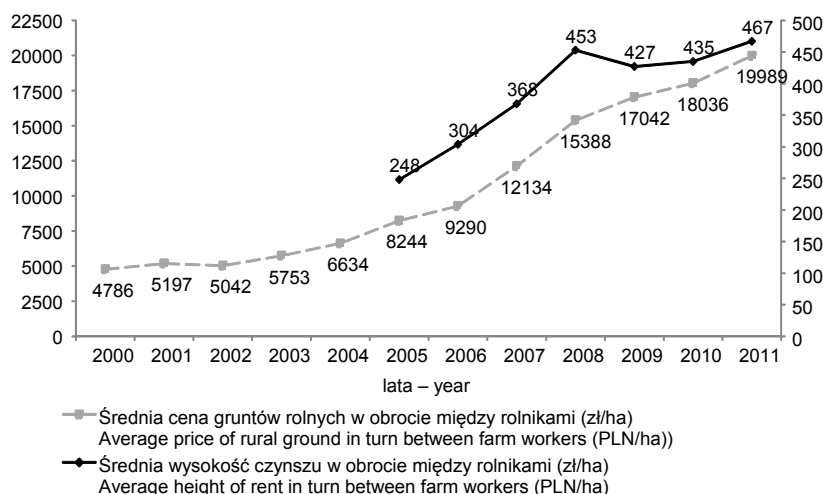
Tabela 1. Kształtowanie się średnich stawek czynszów dzierżawnych uzyskanych przez ANR oraz cen pszenicy w Polsce w latach 2000-2011

Table 1. Forming by average rates rents by gotten ANR and prices of wheat in Poland in 2000-2011

Lata Years	Średni czynsz dzierżawny gruntów rolnych Average rent for rural grants (dt/ha)	Dynamika zmian czynszów dzierżawnych Dynamics of changes in rents (%)	Cena pszenicy (1 dt/zł) Price of wheat (1 dt/PLN)	Dynamika zmian cen pszenicy Dynamics of changes in the prices of wheat (%)
2000	2,3	–	50,82	–
2001	1,8	78,26	48,98	96,38
2002	2,1	116,67	43,61	89,04
2003	2,5	119,05	45,02	103,23
2004	3,5	140,00	42,71	94,87
2005	3,8	108,57	36,69	85,90
2006	4	105,26	48,17	131,29
2007	6,7	167,50	74,04	153,71
2008	6,9	102,99	64,24	86,76
2009	5,8	84,06	48,26	75,12
2010	7,7	132,76	59,84	124,00
2011	8,5	110,39	81,99	137,02

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek ziemi... [2000-2011] oraz danych GUS.  
Source: own study based on: Agricultural land... [2000-2011] and CSO data.

W analizowanym okresie wysokość czynszu dzierżawnego między rolnikami wykazuje tendencję wzrostową (rys. 2). Wartości czynszów dzierżawnych średniorocznych kształtowały się na poziomie od 248 zł/ha w 2005 roku do 467 zł/ha w 2011 roku.



Rys. 2. Zmiany średnich cen gruntów rolnych i czynszów dzierżawnych w obrocie prywatnym w Polsce w latach 2000-2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek ziemi... [2005-2011] oraz danych GUS.

Fig. 2. Changes of average prices of rural grounds and rents in the private trade in Poland in 2000-2011

Source: own study based on: Agricultural land... [2005-2011] and CSO data.

Oznacza to wzrost wysokości czynszu dzierżawnego o 88% w badanym okresie. Relatywnie, w stosunku do roku poprzedniego, największą dynamikę wzrostu cen czynszów dzierżawnych odnotowano w 2006 roku (wzrost o 22%), w 2007 roku (wzrost o 21%) oraz w 2008 roku (wzrost o 23%). W 2009 roku wysokość czynszów dzierżawnych spadła średnio o 26 zł/ha (spadek o 5%) w stosunku do roku poprzedniego. Od 2010 roku wysokość czynszów dzierżawnych wykazywała tendencją wzrostową. W 2010 roku odnotowano niewielki wzrost czynszów dzierżawnych w stosunku do 2009 roku (1,87%). Natomiast w 2011 roku wysokość czynszów dzierżawnych wzrosła o 7% w stosunku do roku poprzedniego.

Wysokość czynszów dzierżawnych jest również uzależniona od wielkości i jakości zasobów użytków rolnych będących w posiadaniu podmiotów prywatnych i państwowych. W Polsce w 2010 roku areał użytków rolnych w gospodarstwach rolnych zajmował 15,50 mln ha, z czego 14,60 mln ha to użytki rolne utrzymane w dobrej kulturze. Większość użytków rolnych jest w posiadaniu sektora prywatnego (96%). W strukturze władania gruntami rolnymi dominują małe i średnie gospodarstwa, które stanowią podstawową jednostkę produkcyjną nieprzekraczającą 10 ha użytków rolnych. Najbardziej rozdrobniona struktura obszarowa występuje w województwach: podkarpackim, śląskim i małopolskim. Najwięcej wielkoobszarowych gospodarstw jest w województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim, pomorskim i kujawsko-pomorskim.

Analiza wykazała, że w latach 2007-2011 najwyższe średnie stawki czynszów dzierżawnych w obrocie prywatnym płacono w województwach, które charakteryzują się wysokim odsetkiem areału użytków rolnych w dobrej kulturze, a także większą prze-

ciętną powierzchnią użytków rolnych. Są to województwa: wielkopolskie (11,5% areалу użytków rolnych w dobrej kulturze; średnia powierzchnia użytków rolnych 11,12 ha), kujawsko-pomorskie (7% areálu użytków rolnych w dobrej kulturze; średnia powierzchnia użytków rolnych 12,36 ha) oraz dolnośląskie (6,2% areálu użytków rolnych w dobrej kulturze; średnia powierzchnia użytków rolnych 9,09 ha). Najniższe stawki czynszu dzierżawnego płacono w województwach: lubuskim (2,9% areálu użytków rolnych w dobrej kulturze; średnia powierzchnia użytków rolnych 10,57ha), podkarpackim (4,5% areálu użytków rolnych w dobrej kulturze; średnia powierzchnia użytków rolnych 2,66 ha) oraz małopolskim (4,3% areálu użytków rolnych w dobrej kulturze; średnia powierzchnia użytków rolnych 2,35 ha). Najwyższą dynamiką wzrostu stawek czynszów dzierżawnych na rynku prywatnym charakteryzowało się województwo śląskie, warmińsko-mazurskie i świętokrzyskie (tab. 2).

Tabela 2. Średnie stawki czynszu dzierżawnego w obrocie prywatnym w poszczególnych województwach w Polsce w latach 2007-2011 (zł/ha)

Table 2. Average rates of rent in private trade in different voivodeships in Poland in 2007-2011 (PLN/ha)

Województwo Voivodeship	Lata – Years					Dynamika zmian czynszu dzierżawnego Dynamics of changes in rents 2007 = 100 (%)
	2007	2008	2009	2010	2011	
	zł/ha – PLN/ha					
Dolnośląskie	453,4	542,5	525,9	581,8	630,7	139,10
Kujawsko-Pomorskie	540,5	680,8	634,8	594,3	708,8	131,14
Lubelskie	321,3	415,8	384,4	416,1	460,9	143,45
Lubuskie	207,1	203,9	218,3	224,5	228,7	110,43
Łódzkie	377,3	436,1	422	433,5	470,9	124,81
Małopolskie	269,1	316,8	308,1	302,2	316,7	117,69
Mazowieckie	387,7	518,1	380	527,6	463,1	119,45
Opolskie	374,9	491,3	429,8	393,2	432	115,23
Podkarpackie	230,5	212,7	263,5	250,1	226,1	98,09
Podlaskie	412,2	509,8	399,1	404,3	393,9	95,56
Pomorskie	348,9	386,7	368,4	380,5	431	123,53
Śląskie	256	315,2	370	353,5	435,8	170,23
Świętokrzyskie	287,9	341,1	378,9	365,9	460,8	160,06
Warmińsko-Mazurskie	255,8	328,9	304	379,1	427,9	167,28
Wielkopolskie	632,7	737,7	716	716	745,8	117,88
Zachodniopomorskie	236,7	289,8	318,7	323,2	352,4	148,88

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek ziemi... [2007-2011].  
Source: own study based on: Agricultural land... [2007-2011].

W latach 2004-2011 najwyższe średnie stawki czynszów dzierżawnych w obrocie państwowym płacono w województwach: wielkopolskim (8,5 dt pszenicy/ha), dolnośląskim (7,3 dt pszenicy/ha) i mazowieckim (6,7 dt pszenicy/ha). Największe tempo zmian wysokości stawek czynszu dzierżawnego odnotowano w województwach: mazowieckim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim (tab. 3).

Tabela 3. Średnie stawki czynszu dzierżawnego uzyskane przez ANR w poszczególnych województwach w Polsce w latach 2004-2011 (dt pszenicy/ha)

Table 3. Average rate rent rural grounds by gotten ANR in various voivodships in Poland in 2000-2011 (dt wheat/ha)

Województwo Voivodeship	Lata – Years								Dynamika zmian czynszu dzierżawnego Dynamics of changes in rents 2004 = 100 (%)
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
	zł/ha – PLN/ha								
Dolnośląskie	4,8	6,1	8,1	9,9	6,8	7,6	6,9	8,9	185,42
Kujawsko-Pomorskie	5,9	5,6	3,8	8,3	8	7,5	9,5	10,2	172,88
Lubelskie	2,9	1,9	2,2	3,3	1,6	4,8	6,5	6	206,90
Lubuskie	1,9	2,8	2,7	4,1	5,3	3,5	5,8	4,4	231,58
Łódzkie	2,5	0,5	6,2	2,1	14,7	7,2	0,3	6,2	248,00
Małopolskie	2,7	3,9	2,7	5,7	4,7	4,4	6,5	7,5	277,78
Mazowieckie	2,6	6,4	1,7	4,3	10,3	7,5	8	13,5	519,23
Opolskie	5	3,4	2,5	4,1	7	6,2	7,2	3,5	70,00
Podkarpackie	2,3	2,3	3,1	3,4	4	5,5	3,6	6,3	273,91
Podlaskie	3,7	3	3,3	13,2	8,1	4,8	3,9	1,8	48,65
Pomorskie	3,5	3,7	2,5	5,7	2,8	4,1	4,1	7,5	214,29
Śląskie	3,1	7,6	4,5	7,4	3,5	5,3	8,2	10,4	335,48
Świętokrzyskie	8,1	2,1	3	2,3	2,5	3,3	1,4	2,5	30,86
Warmińsko-Mazurskie	3	3	3	6,4	8,2	5	10,5	10,4	346,67
Wielkopolskie	4,3	4,9	7,9	8,6	9,2	9,2	9,1	15	348,84
Zachodniopomorskie	2,8	4,3	4,5	5,5	8,2	5	8,6	4,8	171,43

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek ziemi... [2007-2011].

Source: own study based on: Agricultural land... [2007-2011].

## WNIOSKI

1. W działalności rolniczej użytkowanie dzierżawne wiąże się z wysokim ryzykiem będącym następstwem zmian warunków rynkowych, w jakich działa gospodarstwo rolne.

2. Wzrostowi cen gruntów rolnych towarzyszy wzrost wysokości czynszu dzierżawnego uzyskanego przez ANR oraz w obrocie prywatnym.

3. Na wysokość czynszu, jaki płaci dzierżawca gruntów państwowych, mają wpływ zmiany wysokości cen pszenicy.

4. Wysokość czynszu dzierżawnego jest uzależniona od jakości zasobów użytków rolnych (użytki rolne utrzymane w dobrej kulturze) oraz od przeciętnej powierzchni użytków rolnych.

5. Dynamika zmian wysokości czynszów dzierżawnych dla wszystkich umów była zróżnicowana regionalnie.

6. W badanym okresie poziom zmian wysokości czynszów dzierżawnych można uznać za znaczący. Najwyższe tempo wzrostu stawek czynszu dzierżawnego w obrocie państwowym i prywatnym nastąpiło po 2004 roku.

## LITERATURA

<http://ec.europa.eu/agriculture/agrista>.

Jarka S., 2010. Znaczenie dzierżawy gruntów rolnych w Polsce. Zesz. Nauk. SGGW – Ekon. Org. Gosp. Żywn. 84, 47-53.

Jerzak M.A., 2006. Podstawowe zagadnienia ryzyka w gospodarce rolnej. W: Ekonomiczna uwarunkowania wykorzystania rynkowych narzędzi stabilizacji cen w zarządzaniu ryzykiem w rolnictwie. Red. M.A. Jerzak, A. Czyżewski. Wyd. AR, Poznań, 101-118.

Preś J., 2007. Zarządzanie ryzykiem pogodowym. CeDeWu, Warszawa.

Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2011. 2011. GUS, Warszawa.

Rynek ziemi rolniczej: stan i perspektywy. 2004-2011. Analizy Rynkowe. IERiGŻ, ANR, MRWiR, Warszawa.

Tańska-Hus B., 2009. Dzierżawa rolnicza w Polsce na przestrzeni wieków. Wyd. UWP, Wrocław.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku. Kodeks cywilny. 1964. Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zm.

Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tekst jedn. 2007. Dz. U. Nr 231, poz. 1700, ze zm.

Użytkowanie gruntów. Powszechny Spis Rolny 2010. 2011. GUS, Warszawa.

Wawrzyniak B.M., 2004. Kierunki ewolucji struktury agrarnej w Polsce w świetle Spisów Rolnych z 1996 i 2002 roku. Acta Oecon. 3(1), 125-132.

## CHANGES OF LEVELS OF RENT AND RISK IN THE ACTIVITY OF RURAL FARMS IN POLAND

**Summary.** Lease of agricultural land is a form of the land use. It enables to create or increase a farm, without having to pay capital-expenditure related to the purchase of land. In exchange for the land lease, the tenant agrees to pay a rent, which is a constant burden



on its budget and can affect the economic situation of the farm. Changes in the value of rent result in, to a large extent, deficit of land in some areas of Poland, increase of prices and demand for agricultural land. The aim of the study was to analyse the determinants and dynamics of changes in the rates of agricultural rents. The source material for the study were data on the agricultural land market in Poland in 2000-2011 published by the IERiGŻ and GUS.

**Key words:** lease of agricultural land, rent, risk, farm

*Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 27.05.2013*

*Do cytowania – For citation: Kurdyś-Kujawska A., Oleńczuk-Paszal A., 2013. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego a ryzyko w działalności gospodarstw rolnych w Polsce. J. Agribus. Rural Dev. 2(28), 151-159.*