

Artykuły

ALINA SIKORSKA
Instytut Ekonomiki Rolnictwa
i Gospodarki Żywnościowej – PIB
Warszawa

OBRÓT ZIEMIĄ A PRZEMIANY AGRARNE W INDYWIDUALNYM ROLNICTWIE

Wprowadzenie

Przy poszukiwaniu dróg unowocześnienia polskiego rolnictwa oraz zwiększenia dochodów ludności zatrudnionej w tym sektorze jako podstawowy warunek niezmiennie wymienia się poprawę struktury agrarnej. Działania na rzecz przyspieszenia przekształceń w tym zakresie znajdują uzasadnienie przede wszystkim w konieczności zwiększenia konkurencyjności sektora żywnościowego na rynku krajowym i międzynarodowym, racjonalnego wykorzystania czynników produkcji (w tym przede wszystkim ziemi), jak również polepszenia sytuacji warunków bytowych ludności utrzymującej się z pracy w rodzinnych gospodarstwach rolnych.

Uwarunkowania obrotu ziemią rolniczą

W Polsce 87% z ogółu gruntów rolnych pozostaje we władaniu 1 563 tys. gospodarstw indywidualnych, o obszarze od 1 ha UR. Uwzględnienie działek rolnych poniżej 1 ha UR powiększa udział UR w posiadaniu osób fizycznych do 88%, a zbiór takich jednostek do 2 273 tys. [2].

Na współczesne właściwości polskich gospodarstw rolnych niezmiennie oddziałują historycznie ukształtowane struktury, cechujące się przede wszystkim dużą liczbą podmiotów, wśród których tylko nieznaczna część dysponuje majątkiem produkcyjnym pozwalającym na prowadzenie profesjonalnej działalności rolniczej. W konsekwencji tylko dla niespełna 30% gospodarstw domowych z użytkownikiem gospodarstwa rolnego rolnictwo jest głównym źródłem utrzymania, a jednocześnie tylko około 10% rodzin posiadających ziemię czerpie dochody wyłącznie z działalności rolniczej. Na podstawie badań prowadzonych w Zakładzie Polityki Społecznej i Regionalnej IERiGŻ-PIB można szacować, że w około połowie gospodarstw indywidualnych nie prowadzi się produkcji rolniczej z przeznaczeniem na sprzedaż lub skala tego zjawiska jest symboliczna i ma marginalny wpływ na sytuację dochodową rodziny [8].

Dominacja rodzinnych gospodarstw indywidualnych w strukturach rolniczych powoduje, że o zmianach w układzie agrarnym decyduje przede wszystkim mobilność w obrębie tego zbioru. Ze względu na specyficzne funkcje gospodarstw rodzinnych, w których majątek, a zwłaszcza ziemia, pełni nie tylko rolę czynnika produkcji, ale stanowi przekazywany z pokolenia na pokolenie materialnie wymierny dobytek rodziny, skala obrotu gruntami rolnymi niejako *a priori* jest mocno ograniczona, a przemiany agrarne mają charakter ewolucyjny. Tempo zachodzących zmian jest zdeterminowane całym szeregiem zróżnicowanych czynników, wśród których pierwszorzędne znaczenie ma skala odchodzenia ludności z rolnictwa i podejmowania przez nią pracy w innych zawodach.

Chociaż zmiana alokacji aktywności ekonomicznej z rolniczej na nierolniczą stanowi najbardziej istotny impuls przy pobudzaniu przemian agrarnych, nie jest ona wystarczającym warunkiem do ożywienia na rynku ziemi rolniczej i przepływu gruntów z jednostek nietowarowych do profesjonalnych gospodarstw rolnych. Uaktywnienie takiego procesu od strony podażowej, czyli zwiększenia motywacji do wyzbywania się gruntów wiąże się nie tylko z zaprzestaniem działalności rolniczej, czy jej zdecydowaną marginalizacją, ale także z sytuacją rodzinną, jej uwarunkowaniami demograficznymi, czyli potrzebami wynikającymi z fazy rozwoju, a także zdarzeniami losowymi.

W odniesieniu do rolnictwa indywidualnego decyzja o sprzedaży ziemi zawsze jest podejmowana w ramach rodziny i łączy się z potrzebą zmiany posiadanego kapitału na gotówkę. Zazwyczaj taką sytuację tworzy cały splot okoliczności o charakterze społecznym bądź ekonomicznym, wśród których najistotniejszą, ale nie jedyną rolę odgrywa posiadanie alternatywnego źródła utrzymania. Na przykład, uszczuplenie posiadanego majątku produkcyjnego, w tym zwłaszcza sprzedaż ziemi, może być powiązane z kosztami edukacji młodego pokolenia, którego aspiracje zawodowe wiążą z pracą poza rolnictwem, kupnem mieszkania w mieście. Mogą to być również sytuacje losowe, wymagające dużych zasobów gotówki na potrzeby leczenia itp. Podłożem uaktywnienia zasobów finansowych mogą być również czynniki natury ekonomicznej, zwłaszcza gdy głównym źródłem utrzymania rodziny jest prowadzenie działalności nierolniczej na własny rachunek, a rozszerzenie skali tej działalności gwarantuje powiększenie zysków. W konkretnych przypadkach przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży ziemi zazwyczaj bierze się pod uwagę cały szereg zróżnicowanych czynników, które przesądzają o celowości takiego posunięcia. Należy zawsze brać pod uwagę, że przy podejmowaniu postanowienia o upłynieniu gruntów motywacje są podobne jak przy likwidacji lokaty kapitałowej.

Stan rzeczy od strony popytowej wydaje się zdecydowanie bardziej prosty niż w przypadku uwarunkowań podażowych. Zainteresowanie zakupem ziemi rolniczej łączyć się przede wszystkim powinno z zamiarem powiększenia majątku produkcyjnego, rozszerzenia skali produkcji, umocnienia pozycji rynkowej gospodarstwa, a w konsekwencji zwiększenia dochodów. Najbardziej istotnym stymulatorem w narastaniu takich postaw jest dobra koniunktura w rolnictwie

oraz przewidywanie utrzymywania się takiej sytuacji w przyszłości. Niemniej i w tym przypadku istotne znaczenie ma faza rozwoju rodziny, a zwłaszcza posiadanie następcy, który deklaruje wolę kontynuowania działalności rolniczej.

Obok motywacji związanych z lepszym wyposażeniem gospodarstwa, zainteresowanie zakupem nieruchomości gruntowych może mieć charakter spekulacyjny, tj. kupna ziemi celem jej intratnej odsprzedaży. Zdarza się to najczęściej w sytuacji możliwości konwersji ziemi na cele nierolnicze. Chociaż państwo w ramach systemu prawnego chroni grunty rolne (zwłaszcza wysokiej klasy bonitacyjnej) przed takim praktykami, niemniej ekspansja potrzeb nierolniczych (głównie w sąsiedztwie dużych aglomeracji) na cele infrastruktury komunikacyjnej i budownictwa sprzyja nasileniu tego zjawiska. Zakup ziemi może też stanowić bezpieczną lokatę kapitałową, zwłaszcza w warunkach niepewnej sytuacji polityczno-ekonomicznej.

Uwzględniając różnorodność czynników determinujących obrót ziemią rolniczą, a także wpływ ożywienia w tym zakresie na przemiany agrarne, szczególnie istotne staje się oddziaływanie na te procesy tak znaczących instrumentów jak wsparcie polskiego rolnictwa i obszarów wiejskich, uruchomione w ramach Wspólnej Polityki Rolnej (WPR).

WPR a obrót gruntami rolnymi

Coraz częściej można spotkać się z poglądem, że wsparcie unijne przyczynia się do petryfikacji istniejących struktur rolniczych. Dotyczy to zwłaszcza konsekwencji dopłat bezpośrednich, które pociągnęły za sobą wzrost cen ziemi.

Nie kwestionując wpływu płatności obszarowych na rynkową wartość gruntów rolnych, trzeba jednak zaznaczyć, że wyjściowo dopłaty do 1 ha UR stanowiły około 8% ceny ziemi, a wraz z jej dynamicznym wzrostem ten wskaźnik ulegał zmniejszeniu.

Oddziaływanie wsparcia ustanowionego poprzez objęcie polskiej wsi WPR na wzrost cen ziemi należy przede wszystkim postrzegać w kontekście zwiększenia popytu na rynku ziemi. Znaczący strumień środków finansowych, jaki wpłynął na wieś, umożliwił realizację planów inwestycyjnych. Dotyczyło to głównie tej grupy rolników, których gospodarstwa już wcześniej nastawione były prorynkowo, a ich właściciele swoją aktywność ekonomiczną łączyli z powiększeniem skali produkcji. To przede wszystkim oni, dysponując uzyskanymi środkami, zainteresowani byli kupnem ziemi i kreowali wzrost jej ceny.

Z racji liniowej zależności pomiędzy wielkością dopłat a posiadanym arealem gruntów, stosunkowo szybko potencjalne możliwości pełnego finansowania inwestycji z otrzymywanych kwot dopłat uzyskały jednostki relatywnie zasobne w ziemię. Przy uwzględnieniu wyłącznie jednolitych płatności obszarowych otrzymanych za 2004 rok, użytkownik gospodarstwa o obszarze około 40 ha mógł za tę kwotę w 2005 roku nabyć 1 ha UR. Także w kolejnych latach relacje te utrzymywały się na podobnym poziomie.

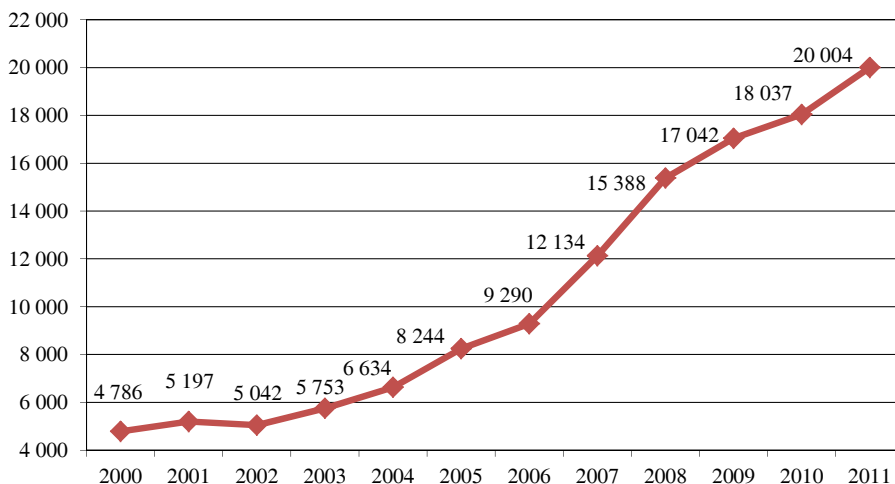
W odniesieniu do średniej kwoty na hektar, otrzymanej po uwzględnieniu wszystkich dopłat obszarowych (JPO + ONW + pozostałe), taka inwestycja

w 2005 roku była dostępna już dla gospodarstwa o obszarze 16 ha, natomiast w 2011 roku musiało być to już niespełna 24 ha.

Uwzględniając, że przeprowadzone wyliczenia dotyczyły zaledwie jednego roku, a od momentu objęcia rolnictwa płatnościami obszarowymi minęło 8 lat, przedstawione zestawienia ilustrują znaczenie instrumentów WPR w stymulowaniu popytu na rynku nieruchomości gruntowych, co bezpośrednio przekładało się na wzrost jej ceny. Nie zmienia to faktu, że samo ustanowienie dopłat gruntowych – zwiększając korzyści z tytułu użytkowania ziemi – podnosiło jej rynkową wartość.

Niemniej, trzeba również brać pod uwagę inne czynniki oddziałujące na wzrost popytu na ziemię i powiększanie się jej rynkowej wartości. Były to nie tylko korzyści ekonomiczne związane z koniunkturą w rolnictwie, wynikającą z rozszerzenia rynków zbytu po wstąpieniu Polski do UE, ale także presja narastającej konkurencyjności motywującej do zwiększenia skali produkcji. Równocześnie, nie bez znaczenia było utrzymujące się aż do końca 2008 roku poczucie stabilności ekonomicznej i przeświadczenie o wymiernych korzyściach materialnych z tytułu inwestowania w ziemię.

Wymienione uwarunkowania znalazły odzwierciedlenie w tempie cen ziemi w kolejnych latach (rys. 1).



Rys. 1. Zmiany cen ziemi w obrocie prywatnym w latach 2000-2011 (w zł za 1 ha)

Źródło: Sporządzono na podstawie danych GUS.

Odpowiednio do wyznaczników popytowych, ceny ziemi wzrosły dość znacząco w 2005 roku, bo prawie o jedną czwartą (o 24,3%) w stosunku do 2004 roku. W tym przypadku na zwiększenie popytu na rynku ziemi mogły oddziaływać transakcje przesunięte w czasie, ze względu na niepewność warunków gospodarowania po wstąpieniu do UE. Następnym okresem, kiedy ceny ziemi rolniczej dynamicznie rosły (średnio rocznie o 29%) były lata 2006-2008, okres

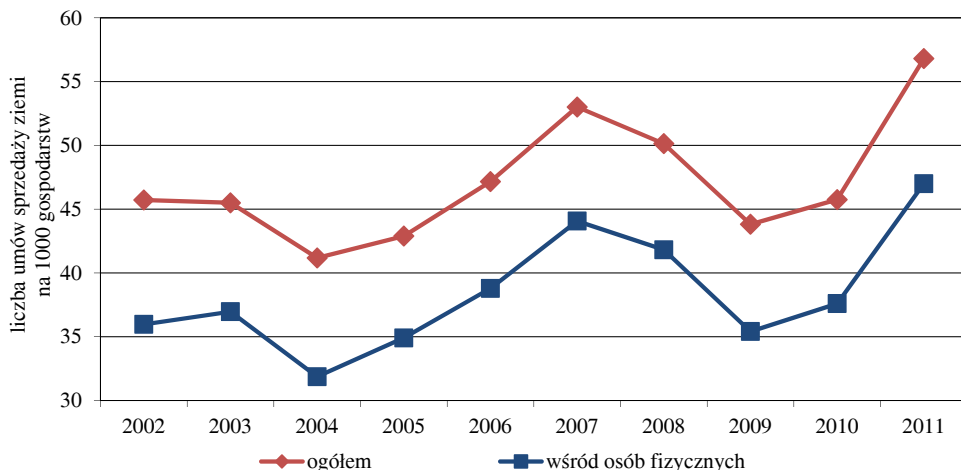
szczególnie korzystnej koniunktury. W następnych latach tempo tego procesu wyraźnie osłabło po pogorszeniu sytuacji gospodarczej.

Zaprezentowane dane wyraźnie zatem wskazują, że popyt na grunty rolne i w konsekwencji wzrost ich cen zdeterminowany był zarówno większymi możliwościami inwestycyjnymi gospodarstw w związku z otrzymywanymi dopłatami, jak i korzystną koniunkturą w rolnictwie. Znaczenie tego drugiego czynnika wydaje się o tyle istotne, że w sytuacji zagrożenia następstwami światowego kryzysu gospodarczego w okresie 2008-2010 wydatnie zmalało zainteresowanie zakupem ziemi i pięciokrotnie niższe było tempo wzrostu jej ceny. W 2011 roku zaczęło ono stopniowo wzrastać, aczkolwiek w skali już zdecydowanie mniejszej (pomiędzy rokiem 2010 a 2011 rynkowa wartość ziemi uległa zwiększeniu średnio o 10,9%).

O tym, że wzrostu cen ziemi rolniczej nie można postrzegać jako bariery przemian agrarnych, najlepiej świadczą dane o zmianach właścicieli gruntów w rezultacie rynkowego obrotu ziemią rolniczą. Z materiałów zgromadzonych w notariatach jednoznacznie wynika, że relatywnie największą liczbę transakcji kupna-sprzedaży ziemi odnotowano w okresach, w których jej cena rosła stosunkowo najszybciej.

Na taką sytuację wpływ miały przede wszystkim uwarunkowania popytowo-podażowe, w tym również te zdeterminowane specyfiką obrotu nieruchomościami gruntowymi. Trzeba bowiem uwzględnić, że podaż rynkowa ziemi, w odróżnieniu od innych dóbr, jest ściśle powiązana z miejscem położenia i nie można jej, wzorem większości towarów, przenosić na tereny największego zapotrzebowania. Ponadto ziemia posiada cechę dobra rzadkiego, a jej powierzchnia z racji presji urbanistycznej ulega stałej konwersji na cele nierolnicze. Odwrotna sytuacja, tj. pozyskiwanie gruntów z zamiarem ich rolniczego wykorzystania, jest działaniem nie zawsze możliwym, na ogół bardzo kosztownym i stosunkowo rzadkim.

Dane empiryczne wskazują, że w dłuższych przedziałach czasowych zaznacza się zjawisko falowania w wielkości rozpowszechnienia obrotu gruntami w formie kupna-sprzedaży. Przy analizie różnic w częstości takich transakcji zwraca uwagę, że po okresach wzmożonego nasilenia tego zjawiska następuje obniżenie jego zasięgu, by w następnych latach stopniowo się powiększać. Przy poszukiwaniu przyczyn obserwowanych tendencji należy pamiętać, że inwestycje w ziemię zazwyczaj wiążą się z planami rozszerzenia skali produkcji i oczekiwaniem określonych korzyści ekonomicznych. Następne inwestycje w tym zakresie przesuwane są zazwyczaj do czasu uzyskania spodziewanych profitów i zgromadzenia środków na dalsze inwestowanie. W polskich warunkach znaczenie tego czynnika potęguje fakt, iż z racji rozdrobnienia agrarnego i zróżnicowania źródeł utrzymania rodzin, tylko część gospodarstw pełni istotną rolę dochodową i dąży do umocnienia swojej pozycji rynkowej poprzez powiększanie skali produkcji. Od wielu lat jest to zbiorowość dość stabilna, obejmująca 230-280 tys. jednostek i to ona głównie tworzy zbiór kreujący popyt na rynku ziemi rolniczej [3].



Rys. 2. Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w latach 2002-2011

Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości.

Aczkolwiek gospodarstwa dążące do poprawy swojej konkurencyjności rynkowej poprzez zwiększenie majątku produkcyjnego rozmieszczone są na terenie całego kraju, niemniej wyróżniają się szczególnym zagęszczeniem w regionie środkowozachodnim (województwa: wielkopolskie i kujawsko-pomorskie), co w przypadku rynku ziemi pogłębia znaczenie uwarunkowań podażowych w skali obrotu gruntami rolnymi. W konsekwencji ziemia rolnicza jest tam najdroższa w porównaniu z pozostałymi regionami kraju [7].

Przyjmując, że znaczenie uwarunkowań podażowych z uwagi na specyfikę rynku ziemi odgrywa szczególnie istotną rolę w skali obrotu nieruchomościami gruntowymi, wzrost jej rynkowej wartości należy postrzegać również jako zachętę do wyzbywania się arealów niewykorzystywanego w rolniczej produkcji towarowej. Dotyczy to zwłaszcza okoliczności, gdy planowano wydatek (inwestycyjny, konsumpcyjny), który wymagał zgromadzenia odpowiednio wysokiej sumy pieniędzy. W takiej sytuacji wysoka cena rynkowa ziemi może skutkować przyspieszeniem decyzji o jej zbyciu. Jednak nawet wtedy dokonuje się zazwyczaj kalkulacji uwzględniającej straty z tytułu utraconych pewnych i stabilnych dochodów z dopłat bezpośrednich oraz renty kapitałowej od posiadanej własności. Znaczenie tych czynników słabnie w sytuacji, gdy obszar działki nie jest duży, a udział dopłat w ogólnych dochodach rodziny stosunkowo niewielki [7].

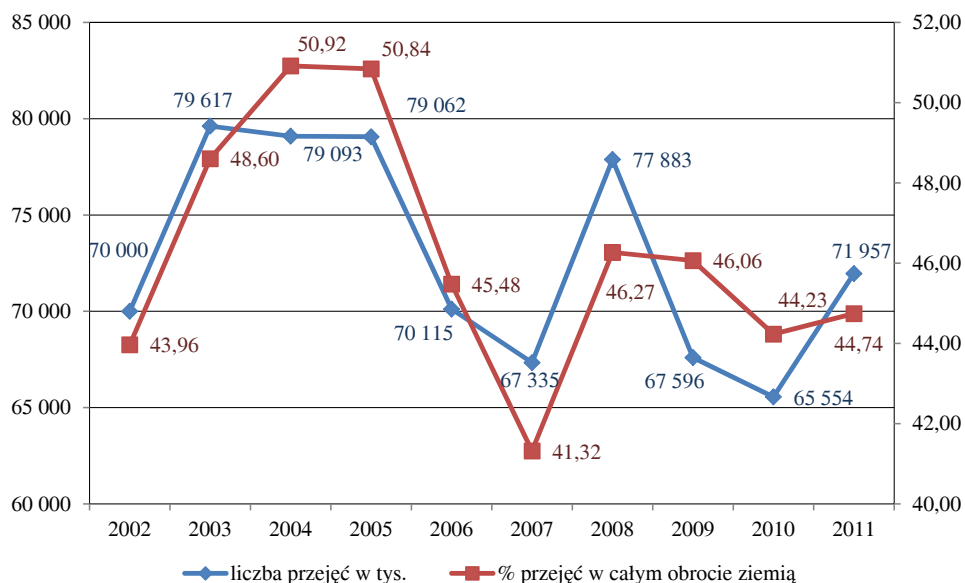
Nawet przy uwzględnieniu, że wsparcie rolnictwa w formie dopłat bezpośrednich w pewnych przypadkach oddziałuje ograniczająco na wielkość podaży na rynku ziemi rolniczej, nie można jednoznacznie oceniać tego zjawiska jako hamulca procesów koncentracji. Trzeba również mieć na uwadze, że w ostatnich latach znacząco wzrosła skala dzierżaw. Na podstawie badań terenowych można szacować, że udział gospodarstw indywidualnych z dzierżawą zwiększył się ponad dwukrotnie w stosunku do 2000 roku, kiedy wynosił 12%. Mimo iż

w obrocie międzysąsiedzkim w większości przypadków ta forma użytkowania ziemi ma charakter nieformalny, a rozliczenia najczęściej ustalane są w formie ustnych zobowiązań i bardzo zróżnicowane, w rozmiarze lokalnym wpływ dzierżawy na procesy koncentracji jest coraz silniejszy.

Reasumując, należy podkreślić, że niespotykana wcześniej skala wsparcia, jakie trafiło na polską wieś po przystąpieniu do Unii Europejskiej, oddziaływała pozytywnie na przemiany agrarne przede wszystkim poprzez wywołanie popytu na rynku ziemi rolniczej. Jednocześnie wzrost cen gruntów rolnych kreował ożywienie na rynku ziemi od strony podażowej. W pobudzaniu przemian agrarnych jest to zjawisko bardzo istotne, zwłaszcza jeżeli uwzględnić, że w polskim rolnictwie 88% gruntów rolnych pozostaje w użytkowaniu gospodarstw indywidualnych, z których 90% powstało na bazie majątku produkcyjnego przejętego przez następną pokolenie w rodzinie.

Nierynkowy (rodzinny) obrót gruntami

Z wieloletnich badań IERiGŻ-PIB dotyczących przemian agrarnych w obrębie indywidualnego rolnictwa jednoznacznie wynika, że nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią w znikomym stopniu przyczynia się do kreowania procesu koncentracji gruntów [4]. W tym kontekście nawet nieznaczny spadek udziału nierynkowych form przejmowania gruntów w całym obrocie ziemią rolniczą należy interpretować jako przejaw racjonalizacji gospodarowania gruntami.



Rys. 3. Nierynkowe przejęcia gruntów w obrocie ziemią rolniczą w latach 2002-2011

Źródło: Sporządzono na podstawie danych Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości.

W latach 2002-2011 średniorocznie zawarto około 73 tys. aktów notarialnych, które dotyczyły nierynkowego przejęcia ziemi. Stosunkowo najwięcej (odpowiednio 80, 79 i 79 tys.) odnotowano ich w latach 2003-2005, co przynajmniej po części wynikało z porządkowania stosunków własności w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Z kolei najmniej nierynkowych zmian własności gruntów miało miejsce w 2007 roku, czyli w czasie relatywnie dobrej koniunktury i stosunkowo najlepszych nastrojów odnośnie stanu gospodarki. W odróżnieniu od przejęć nierynkowych, które w tym czasie objęły 67 tys. aktów notarialnych, rynkowy obrót ziemią był wtedy stosunkowo ożywiony, czego wyrazem było 96 tys. zawartych umów kupna-sprzedaży ziemi. W konsekwencji nierynkowe przejęcia nieruchomości rolnych w 2007 roku stanowiły 41% w całym obrocie ziemią.

W kolejnych latach, kiedy sytuacja gospodarcza uległa pogorszeniu i wzrosło bezrobocie, zwiększeniu uległa także liczba przejęć ziemi w ramach rodziny. Najsilniej to zjawisko zaznaczyło się w 2008 roku. W tym czasie, w stosunku do poprzedniego okresu, ilość umów o charakterze nierynkowym zwiększyła się o około 16%, a ich udział w całym obrocie gruntami powiększył się do 46%.

Chociaż zwiększenie częstości przejęć rodzinnych można zaobserwować w okresach poczucia niepewnej sytuacji ekonomicznej w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami gospodarczymi (wzrost bezrobocia) czy zapowiedziami ustanawiania nowych reguł w polityce społecznej (ubezpieczenia KRUS), w zasadzie już od 2006 roku zaznacza się tendencja zmniejszenia znaczenia obrotu nierynkowego w zmianach własności gruntów.

O znaczeniu czynników o charakterze społecznym w obrocie gruntami rolnymi świadczy nie tylko fakt, że niezmiennie wśród przejęć nierynkowych dominują darowizny (79% ogółu aktów w obrocie nierynkowym), ale równocześnie zwiększeniu ulega liczba umów o dożywocie. Takie zapisy obejmują zaledwie 3,1% wszystkich aktów nierynkowych, niemniej ich bezwzględna liczba wzrosła między 2010 a 2011 rokiem aż o 31%, co przynajmniej po części świadczy o narastającym problemie opieki nad mieszkańcami wsi będącymi w starszym wieku.

Z punktu widzenia poprawy struktury obszarowej gospodarstw, korzystnym symptomem zmian w formach nierynkowego obrotu ziemią jest stopniowe zmniejszanie się liczby spadków i działów rodzinnych, które zazwyczaj sprzyjają pogłębieniu rozdrobnienia agrarnego. W okresie od 2004 do 2011 roku liczba takich aktów uległa ograniczeniu o 17,3%.

Należy podkreślić, że chociaż w coraz szerszym stopniu w obrocie ziemią zaznacza się przewaga umów o charakterze rynkowym, corocznie ponad 40% aktów notarialnych dotyczących zmian w tytule własności gruntów odbywa się poza rynkiem i tylko część takich zapisów sprzyja procesom koncentracji w obrębie ziemi rolniczej. Niemniej całokształt przekształceń w obrocie ziemią wpływa na przyspieszenie przemian w strukturze agrarnej, o czym najlepiej świadczą zmiany w wielkości zbioru indywidualnych gospodarstw, jak i w ich podziale według obszaru użytkowanych gruntów.

Zmiany w strukturze obszarowej gospodarstw indywidualnych

Według danych Spisu Rolnego z 2010 roku, zbiór gospodarstw indywidualnych o obszarze od 1 ha UR obejmował 1 563 tys. jednostek, co oznaczało, że w stosunku do 2002 roku liczba gospodarstw uległa zmniejszeniu prawie o jedną piątą (o 19,1%). Wynika z tego, że średnio rocznie ubywało około 2,5% gospodarstw, gdy w poprzednim dziesięcioleciu wielkość tego wskaźnika była ponad dwukrotnie mniejsza [5, 6]. Przy interpretacji tych danych należy brać pod uwagę, że obok zmian w strukturach rolniczych, na skalę zmniejszania się liczby gospodarstw oddziaływały czynniki infrastrukturalne, przeobrażenia w sieci osiedleńczej, a zwłaszcza urbanizacja wsi wokół metropolii, co zazwyczaj było połączone z konwersją ziemi na cele nierolnicze.

Istotną rolę lokalnej specyfiki w kształtowaniu zmian w liczbie gospodarstw rolnych potwierdzają dane ankiety IERiGŻ-PIB, przeprowadzone w 2000, 2005 i 2011 roku w tych samych 76 wsiach rozmieszczonych na terenie całego kraju. Jest to celowo dobrana próba, spełniająca zasadę reprezentacyjności pod względem struktury agrarnej gospodarstw indywidualnych o obszarze od 1 ha UR wzwyż w odniesieniu do całego kraju i wyodrębnionych makroregionów społeczno-ekonomicznych. Ostatniej korekty badanego zbioru pod kątem zachowania odpowiednich proporcji odnośnie wielkości próby badawczej dokonano w 2000 roku [9].

Chociaż przedmiotem badań są wszystkie gospodarstwa domowe położone w obrębie ankietowanych miejscowości, to – zgodnie z zasadami doboru próby – są to jednostki terytorialne bardziej rolnicze niż ogół wsi w Polsce. W próbie badawczej nie uwzględniono zurbanizowanych osiedli podmiejskich, a także miejscowości o wyraźnie nierolniczym profilu aktywności ekonomicznej ludności (np. wsie letniskowe, rybackie itp.). W konsekwencji, mimo iż zebrane dane odtwarzają strukturę obszarową indywidualnego rolnictwa, to na zachodzące procesy przemian słabiej niż w rzeczywistym zbiorze gospodarstw oddziałują uwarunkowania egzogeniczne.

W badanych wsiach pomiędzy 2000 a 2011 rokiem liczba gospodarstw zmniejszyła się o 15,2%. Stosunkowo najsilniej proces ten uwidocznił się w zbiorze jednostek o obszarze 10 do 15 ha UR, w którym ubyło więcej niż co trzecie gospodarstwo, oraz w grupie od 5 do 10 ha, gdzie dotyczyło to co piątego gospodarstwa. Zwraca przy tym uwagę fakt, że zdecydowanie więcej zmian w strukturze obszarowej gospodarstw odnotowano w okresie 2005-2011 niż w pięcioleciu 2000-2005, co potwierdza tezę, że efekty integracji z UE i wsparcia uruchomionego w ramach WPR oddziaływały stymulująco na uaktywnienie przemian strukturalnych w rolnictwie.

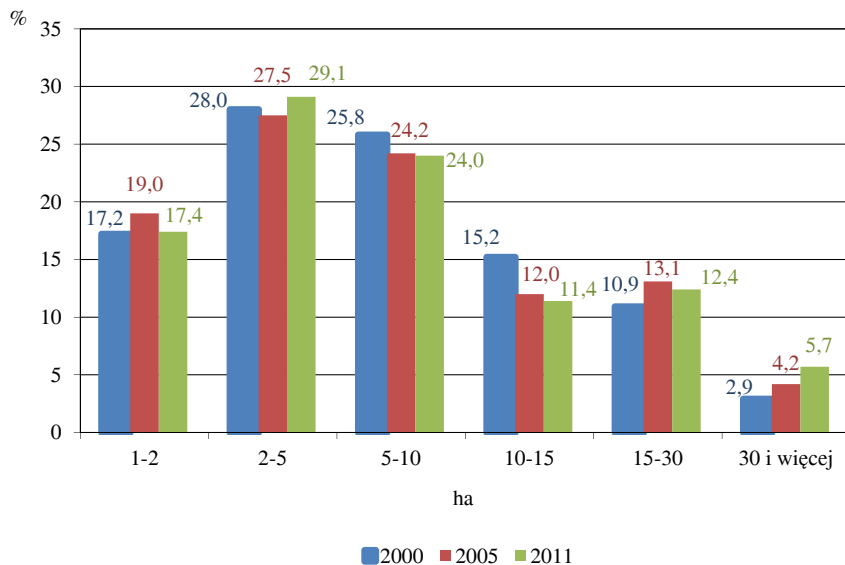
Tabela 1

Zmiany w liczbie gospodarstw badanych ankietą IERiGŻ-PIB

Wyszczególnienie	Razem	Grupy obszarowe gospodarstw					30 i więcej
		1-2	2-5	5-10	10-15	15-30	
Liczba gospodarstw							
2000 r.	3927	674	1104	1014	596	427	112
2005 r.	3705	703	1020	897	444	485	156
2011 r. (dane wstępne)	3331	578	970	801	381	414	187
Zmiany:							
2000-2005							
- w liczbach absolutnych	-222	28	-86	-114	-150	52	48
- w procentach	-5,6	4,2	-7,8	-11,2	-25,2	12,2	42,9
Średnie roczne tempo zmian	-1,1	0,8	-1,6	-2,2	-5,0	2,4	8,6
Zmiany:							
2005-2011							
- w liczbach absolutnych	-374	-125	-50	-96	-63	-71	31
- w procentach	-10,1	-17,8	-4,9	-10,7	-14,2	-14,6	19,9
Średnie roczne tempo zmian	-1,7	-3,0	-0,8	-1,8	-2,4	-2,4	3,3
Zmiany:							
2000-2011							
- w liczbach absolutnych	-596	-96	-134	-213	-215	-13	75
- w procentach	-15,2	-14,2	-12,1	-21,0	-36,1	-3,0	67,0
Średnie roczne tempo zmian	-1,4	-1,3	-1,1	-1,9	-3,3	-0,3	6,1

Źródło: Sporządzono na podstawie danych ankietowych IERiGŻ-PIB.

Badania IERiGŻ-PIB, a zwłaszcza porównanie różnic w nasileniu przemian w strukturze obszarowej gospodarstw z ankietowanych wsi i Spisu Rolnego GUS uwidaczniają, że nasilenie i ukierunkowanie zachodzących przeobrażeń jest zdeterminowane przede wszystkim uwarunkowaniami natury ekonomicznej. Na terenach, które pozostają pod wpływem relatywnie chłonnych rynków pracy związanych z rozwojem infrastruktury, bardzo silnie zaznaczał się ubytek jednostek o stosunkowo niewielkim areale gruntów. Możliwości bardzo intratnego przekształcenia posiadanej nieruchomości na cele nierolnicze oraz lokalna koniunktura skłaniały do wyzbywania się gospodarstwa, zwłaszcza w sytuacji, gdy nie było ono źródłem dochodu, a służyło głównie samozaopatrzeniu rodziny. W ostatnim dziesięcioleciu taka sytuacja występowała powszechnie wokół wielkich aglomeracji i przyczyniała się do rozszerzania obszarów metropolitalnych [11].



Rys. 4. Struktura obszarowa gospodarstw badanych ankietą IERiGŻ-PIB (w procentach)

Źródło: Sporządzono na podstawie danych ankietowych IERiGŻ-PIB.

Proces ten w skali ogólnej znalazł wyraz w Spisie Rolnym 2010, w którym bardzo silnie zaznaczyło się wypadanie jednostek o obszarze od 1 do 2 ha UR (w stosunku do 2002 roku ubyło ich o jedną trzecią) [5]. Odnotowano również zmniejszenia w liczbie pozostałych gospodarstw nie przekraczających obszaru 20 ha, ale skala tego zjawiska nie była aż tak znacząca jak w grupie do 2 ha. Wyraźny wzrost odnotowano wyłącznie wśród jednostek powyżej 50 ha. Z kolei, w zbiorze gospodarstw objętych badaniem IERiGŻ-PIB najmocniej zaznaczyły się procesy polaryzacji, przy czym najwięcej ubywało jednostek z grupy obszarowej od 10 do 15 ha UR i od 5 do 10 ha. Oznacza to, że na terenach, które cechują się relatywnie słabszym oddziaływaniem czynników pozarolniczych, podstawowym mechanizmem wyznaczającym zmiany obszarowe jest wypadanie z rynku słabszych ekonomicznie jednostek, które nie dysponują majątkiem produkcyjnym umożliwiającym sprostanie konkurencji.

Pomimo odmienności w nasileniu przemian w liczbie gospodarstw z poszczególnych grup obszarowych, niezmiennie w obu zbiorach procentowo dominowały jednostki najmniejsze, tj. gospodarstwa do 5 ha UR. W całym indywidualnym rolnictwie objętym Spisem Rolnym 2010 stanowiły one 55,1%, natomiast w próbie badawczej IERiGŻ-PIB 46,5%.

Ponadto, zarówno według danych GUS, jak i w wynikach badań ankietowych, zaznaczył się wzrost udziału jednostek o stosunkowo dużym areale gruntów. W indywidualnym rolnictwie wśród gospodarstw od 1 ha UR w okresie 2002-2010 udział gospodarstw o obszarze 30 ha UR i więcej powiększył się z 2,6% do prawie 4%, a w próbie badawczej IERiGŻ-PIB z 2,9% do 5,7%.

W konsekwencji tych zmian, jednostki wchodzące w skład wymienionej grupy obszarowej zajmowały łącznie, według GUS, 31% ogółu użytków rolnych pozostających w dyspozycji gospodarstw indywidualnych. W odniesieniu do zbiorowości objętej ankietą IERiGŻ-PIB było to 35,3%.

Chociaż przedstawiony materiał wykazał, że w stosunku do poprzednich okresów przemiany agrarne uległy przyspieszeniu, to pomimo widocznego zmniejszania się liczby gospodarstw rolnych i stopniowo narastającego procesu koncentracji gruntów, w odniesieniu do struktury obszarowej gospodarstw proporcje pomiędzy poszczególnymi grupami nie uległy zasadniczym zmianom. Z punktu widzenia przemian w rolnictwie chłopskim, najbardziej istotne wydaje się zmniejszanie się liczby jednostek z grupy obszarowej 10-15 ha, co świadczy przede wszystkim o słabości konkurencyjnej takich gospodarstw z racji zbyt skromnego majątku produkcyjnego. Podkreślić należy, że zjawisko to zaznaczyło się szczególnie silnie na terenach wyróżniających się relatywnie dużymi skupiskami wysokotowarowego rolnictwa w północnych i środkowozachodnich częściach Polski.

Podsumowanie

Celem przedstawionej analizy było przede wszystkim udokumentowanie, że niezależnie od całej złożoności uwarunkowań oddziałujących na zmiany w strukturze agrarnej indywidualnego rolnictwa, procesy koncentracji gruntów rolnych odbywają się przede wszystkim w drodze rynkowego obrotu ziemią rolniczą. W zdecydowanie mniejszym zakresie takie przeobrażenia są efektem przekazywania gospodarstw w ramach rodziny, ponieważ w tym przypadku ziemia traktowana jest nie tyle jako środek produkcji, co majątek przekazywany z pokolenia na pokolenie. Potwierdzają to efekty działania PROW „Renty strukturalne”, którego celem była poprawa struktury agrarnej oraz przyspieszenie przemian pokoleniowych w indywidualnym rolnictwie. Od 2004 do października 2011 roku z tego programu skorzystało 74 tys. rolników, przy czym w większości były to przekazania gospodarstwa na rzecz następców wywodzących się spośród członków rodziny (53%) [1].

W ocenach wpływu WPR na sytuację na rynku ziemi rolniczej podkreśla się przede wszystkim dynamiczny wzrost jej ceny, wywołany wprowadzeniem jednolitych płatności obszarowych. Nie kwestionując znaczenia dopłat w wyznaczaniu rynkowej wartości gruntów, nie można tego jednoznacznie utożsamiać z barierami w przemianach struktury agrarnej. Analiza danych dotyczących skali obrotu ziemią rolniczą po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej wykazała wyraźne ożywienie w tym zakresie. W pracy zostało ono udokumentowane na przykładzie transakcji kupna-sprzedaży gruntów. Trzeba brać pod uwagę, że w opisywanym okresie znacząco wzrosła również skala dzierżaw. Ich rzeczywisty zakres ciągle jest trudny do ustalenia, bowiem z prowadzonych badań terenowych wynika, że niezmiennie większość umów najmu ma nieformalny, zazwyczaj wyłącznie ustny charakter, a dopłaty obszarowe przejmują właściciele gruntów.

Reasumując, należy przede wszystkim uwzględnić, że najbardziej znaczącym bodźcem do uruchomienia przemian strukturalnych w rolnictwie był napływ na polską wieś środków finansowych z Unii Europejskiej. Otrzymywane wsparcie materialne przyczyniało się do wzrostu popytu na grunty rolne, zwłaszcza w przypadku relatywnie dużych obszarowo gospodarstw, w odniesieniu do których skala dopłat poważnie zwiększała zdolność inwestycyjną. Z kolei, od strony podażowej zachętą było uzyskanie tak znaczącej zapłaty za upłynniane grunty, że umożliwiała ona podjęcie bądź rozszerzenie działalności ekonomicznej poza rolnictwem, czy urzeczywistnienie – niezrealizowanych dotąd z braku wystarczających środków – potrzeb konsumpcyjnych. Wysokie ceny ziemi mogły być zachętą do upłynnienia gruntów, zwłaszcza dla właścicieli słabo wyposażonych gospodarstw, którzy utrzymywali się głównie z zajęć nierolniczych.

Niezależnie od konsekwencji wspomaganie rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich instrumentami WPR, co – jak wynika z badań – wpłynęło przede wszystkim na ożywienie popytu na rynku ziemi, kluczowe znaczenie przy wyznaczaniu tempa przeobrażeń agrarnych mają uwarunkowania ogólnego rozwoju gospodarczego. One bowiem wyznaczają szanse mieszkańców wsi na poprawę swojego poziomu życia poprzez aktywność w branżach nierolniczych, a ten czynnik głównie warunkuje skalę podaży na rynku ziemi.

Jednak nawet hipotetyczne ożywienie ze strony podażowej w znikomym stopniu może oddziaływać na zahamowanie wzrostu cen ziemi, bowiem właściwością rozwoju makroekonomicznego zazwyczaj jest nasilenie procesu konwersji gruntów rolnych na cele nierolnicze. W tym kontekście należy przewidywać, że ceny ziemi rolniczej w dalszym ciągu będą wzrastać, a jednocześnie na tempo i charakter przemian agrarnych coraz silniej oddziaływać będą uwarunkowania związane z barierami społecznymi, ograniczającymi możliwości zmiany statusu ekonomicznego na nierolniczy.

Literatura:

1. Bułkowska M.: Efekty WPR w odniesieniu do rolnictwa [w:] Analiza efektów realizacji polityki rolnej wobec rolnictwa i obszarów wiejskich (praca zbiorowa pod red. M. Wigiera). IERiGŻ-PIB, Warszawa 2011.
2. Charakterystyka gospodarstw rolnych. Powszechny Spis Rolny. GUS, Warszawa 2012.
3. Karwat-Woźniak B.: Gospodarstwa wysokotowarowe w rolnictwie chłopskim. Synteza wyników badań 2005-2009. Program Wieloletni 2005-2009, nr 151. IERiGŻ-PIB, Warszawa 2009.
4. Karwat-Woźniak B.: Zmiany w sytuacji ekonomicznej rodzinnych gospodarstw wysokotowarowych. Program Wieloletni 2005-2009, nr 111. IERiGŻ-PIB, Warszawa 2008.
5. Raport z wyników. Powszechny Spis Rolny 2010. GUS, Warszawa 2011.
6. Raport z wyników. Powszechny Spis Rolny 2002. GUS, Warszawa 2003.
7. Rynek ziemi rolniczej: stan i perspektywy. Analizy Rynkowe, nr 14. IERiGŻ-PIB, ANR, MRiRW, grudzień 2011.

8. Sikorska A.: Gospodarstwa bez produkcji towarowej w strukturach indywidualnego rolnictwa. Komunikaty Raporty Ekspertyzy, z. 549. IERiGŻ-PIB Warszawa 2010.
9. Sikorska Alina: Zmiany strukturalne na wsi i rolnictwie w latach 1996-2000 a wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich. IERiGŻ, Warszawa 2001.
10. Sikorska A.: Źródła utrzymania rodzin użytkujących gospodarstwa rolne. Komunikaty Raporty Ekspertyzy, z. 523. IERiGŻ-PIB, Warszawa 2006.
11. Smętkowski M.: Delimitacja obszarów metropolitalnych w Polsce. Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2004.

ALINA SIKORSKA

Institute of Agricultural and Food Economics
– National Research Institute
Warszawa

LAND TURNOVER AND AGRARIAN CHANGES IN INDIVIDUAL FARMING

Summary

Scattered agrarian structure remains a weakness of Polish agriculture. According to data from the Central Statistical Office Agricultural Census 2010, in the last eight years the number of agricultural holdings decreased by ca. one fifth. The aim of the paper is to define a significance of market land turnover in the process of changes of farms' area structure. Factors influencing demand-supply situation on the land market, in particular the impact of Common Agricultural Policy and the direct payments, were analysed. The tendencies in non-market family land transfer were presented as well. In this context, the trends in agrarian changes observed in the years 2000-2011 were described.