

Jacek Maśniak

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

REGIONALNE ZRÓŻNICOWANIE OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W POLSCE

REGIONAL DIFFERENTIATION OF AGRICULTURAL LAND TURNOVER IN POLAND

Słowa kluczowe: obrót ziemią rolniczą, obrót rynkowy, regionalne zróżnicowanie

Key words: farmland turnover, market turnover, regional differentiation

Synopsis. Przedstawiono znaczenie obrotu ziemią rolniczą w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem jego przestrzennego zróżnicowania. Zakres analizy obejmuje obrót ziemią zdefiniowany w wąskim znaczeniu, uwzględniający tylko zmiany własnościowe we władaniu ziemią. Analiza wykazała, że obrót rynkowy dominował w północno-zachodnich regionach Polski, gdzie stanowił 72-76% wszystkich transakcji gruntami rolnymi. Powierzchnia gruntów znajdujących się w obrocie stanowiła 2-5% powierzchni użytków rolnych ogółem. W Polsce południowej obrót rynkowy był najmniej rozwinięty – powierzchnia gruntów sprzedanych wynosiła 0,6%.

Wstęp

Zasób ziemi rolniczej oraz sposób jej użytkowania stanowi ważny element oceny potencjału produkcyjnego rolnictwa. W szczególności wiąże się to z ukształtowaną relacją ziemi w stosunku do pozostałych czynników produkcji – kapitału i pracy. Przepływ ziemi pomiędzy gospodarstwami rolnymi jest zatem jednym z ważniejszych zagadnień związanych z przekształceniami strukturalnymi polskiego rolnictwa. Wynika to z funkcji, jakie obrót ziemią pełni w rolnictwie. Zaliczyć do nich można [Rudnicki 1995]:

- przeciwdziałanie spadkowi produktywności ziemi,
- zapewnienie ciągłości gospodarstw rolnych przez wymianę pokoleń,
- poprawę relacji między podstawowymi czynnikami produkcji (ziemią, pracą i kapitałem),
- stymulowanie przemian strukturalnych.

Obrót nieruchomościami rolnymi (w znaczeniu szerszym) oznacza wszelkie sytuacje, które prowadzą do zmiany podmiotów gospodarczych w gospodarstwie rolnym [Czechowski i in. 2002]. Polega on więc na zmianie właściciela lub użytkownika gruntu. Ze względu na rodzaj praw podlegających przeniesieniu można zatem wyróżnić obrót:

- sprzedażny, którego skutkiem jest przeniesienie prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości,
- dzierżawny, którego skutkiem jest nabycie tytułu posiadania zależnego, wynikającego z umowy zobowiązaniowej.

Przez obrót nieruchomościami w znaczeniu wąskim rozumie się zmiany własnościowe w zakresie władania ziemią. Tak zdefiniowany rodzaj obrotu nie obejmuje dzierżawy.

Celem opracowania było przedstawienie skali obrotu ziemią rolniczą w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem jego przestrzennego zróżnicowania. Zakres analizy obejmuje obrót ziemią zdefiniowany w wąskim znaczeniu, uwzględniający tylko zmiany własnościowe we władaniu ziemią. W badaniach wykorzystano dane z lat 2006 i 2007.

W opracowaniu uwzględniono dwie podstawowe formy obrotu prawami własności, wyróżnione ze względu na ekwiwalentność wymiany, czyli [Kałkowski 2003] obrót:

- rynkowy, obejmujący transakcje kupna sprzedaży gruntów rolnych, z którymi związana jest cena, jako równowartość prawa własności (użytkowania wieczystego),
- nierynkowy, czyli przenoszenie praw do nieruchomości w wyniku spadków, darowizn czy działów rodzinnych, jest to obrót nieekwiwalentny.

Charakterystyka obrotu rynkowego ziemią rolniczą obejmuje dwa segmenty rynku, wyszczególnione ze względu na rodzaj własności, czyli rynek:

- prywatny (międzysąsiedzki),
- z udziałem Skarbu Państwa lub gmin.

Za wyodrębnieniem takich segmentów rynku przemawia odmiennosc uwarunkowań kształtujących obrót ziemią. Obrót prywatny dotyczy transakcji gruntami głównie pomiędzy rolnikami oraz pomiędzy rolnikami i osobami prawnymi (spółkami prawa handlowego). Obrót ziemią z udziałem sektora publicznego to przede wszystkim sprzedaż gruntów Skarbu Państwa prowadzona przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

W analizie wykorzystano dane GUS dotyczące transakcji nieruchomościami oraz opracowania i bazę danych Instytutu Rozwoju Miast w Krakowie.

Zagospodarowanie użytków rolnych w Polsce

Jako punkt wyjścia do analizy przestrzennego zróżnicowania obrotu ziemią posłużyła charakterystyka wykorzystania ziemi rolniczej w Polsce, ukazująca potencjalne możliwości przepływu tego czynnika produkcji pomiędzy gospodarstwami. Zakres analizy obejmował grunty indywidualnych gospodarstw rolnych.

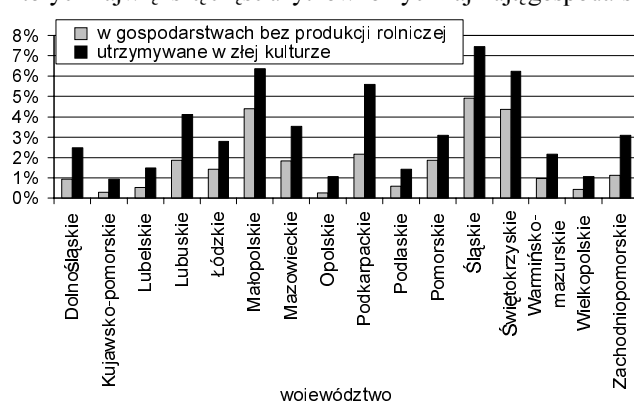
Według danych w tabeli 1 w 2007 roku powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwach indywidualnych wynosiła ponad 14,4 mln ha, z tego 98,5% w gospodarstwach prowadzących działalność rolniczą. Zdecydowana większość gruntów, bo ponad 97% utrzymywana była w dobrej kulturze, jednak grunty znajdujące się w gospodarstwach będących głównym źródłem utrzymania rolnika i jego rodziny stanowiły tylko 61%. Przedstawiony powyżej sposób użytkowania ziemi rolniczej przez gospodarstwa indywidualne wskazuje na zakres niewykorzystania tego czynnika produkcji. Zwłaszcza grunty zajmowane przez gospodarstwa niewytwarzające produkcji rolnej oraz utrzymywane w złej kulturze stanowią potencjalną podaż ziemi rolniczej.

Tabela 1. Użytki rolne w gospodarstwach indywidualnych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia	
	[tys. ha]	[%]
Razem	14418,2	100,0
W gospodarstwach prowadzących działalność rolniczą	14205,4	98,5
Utrzymywane w dobrej kulturze	14000,5	97,1
W gospodarstwach osiągających powyżej 50% dochodów z działalności rolniczej	8793,6	61,0

Źródło: Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2007 r. GUS, Warszawa 2008.

Potencjalne możliwości przepływu ziemi są przestrzennie zróżnicowane (rys. 1). Województwa, w których największą część użytków rolnych zajmują gospodarstwa nieczynne, to: śląskie, małopolskie, świętokrzyskie i podkarpackie.



Rysunek 1. Użytki rolne niewykorzystywane rolniczo według województw w 2007 r.

Źródło: jak w tabeli 1.

Grunty tych gospodarstw stanowiły od 2 do 5% ogólnej powierzchni użytków rolnych. W województwach tych również był wysoki odsetek gruntów utrzymywanych w złej kulturze, gdzie stanowiły one 6-8% łącznej powierzchni. Łącznie użytki rolne niewykorzystywane do produkcji rolnej stanowią od 8 do 12% całego zasobu tego czynnika produkcji. Najmniej użytków rolnych niewykorzystanych do produkcji rolnej odnotowano w województwach kujawsko-pomorskim, opolskim i wielkopolskim, gdzie grunty te obejmowały mniej niż 2% ogólnej powierzchni.

Formy obrotu ziemią rolniczą

W 2006 roku struktura transakcji gruntami rolnymi przedstawiała się następująco: transakcje rynkowe stanowiły 55% ogółu transakcji, zaś obrót nierynkowy to 45% (tab. 2). Spośród wszystkich transakcji rynkowych 82% zawartych zostało pomiędzy osobami prywatnymi, a w 18% uczestniczył sektor publiczny. Obrót ziemią z udziałem sektora publicznego, to głównie sprzedaż gruntów Skarbu Państwa prowadzona przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W latach 1990 i 1991 instrumentem polityki rolnej, w zakresie gospodarowania zasobami ziemi był Państwowy Fundusz Ziemi. W tym okresie sprzedaż gruntów z PFZ była stopniowo ograniczana, co związane było ze zmianami organizacyjno-prawnymi w gospodarce gruntami Skarbu Państwa i powołaniem Agencji Nieruchomości Rolnych (do 15 lipca 2003 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa). W latach następnych liczba przeprowadzonych przez ANR transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych wzrastała i utrzymywała się na wysokim poziomie aż do roku 1995. W okresie 1996-2006 skala prywatyzacji była nieco mniejsza, przez co liczba transakcji z udziałem sektora publicznego wahała się w przedziale 14-19 tys. rocznie.

Tabela 2. Transakcje nieruchomościami rolnymi w Polsce w 2006 r.

Wyszczególnienie	Transakcje nieruchomościami rolnymi				
	razem	w tym rynkowe			nierynkowe
		razem	w tym		
			prywatne	z udziałem SP lub gmin	
Polska	154174	84059	69130	14929	70115
Dolnośląskie	7609	4817	3546	1271	2792
Kujawsko-pomorskie	7688	4403	3940	463	3285
Lubelskie	19400	10238	9078	1160	9162
Lubuskie	2792	2129	1232	897	663
Łódzkie	10440	5086	4455	631	5354
Małopolskie	15335	7934	7561	373	7401
Mazowieckie	21440	11207	10449	758	10233
Opolskie	4389	2663	2066	597	1726
Podkarpackie	12784	5317	3638	1679	7467
Podlaskie	7982	3698	2813	885	4284
Pomorskie	6471	4488	3697	791	1983
Śląskie	5070	2397	2147	250	2673
Świętokrzyskie	9218	4324	3519	805	4894
Warmińsko-mazurskie	6403	4596	2612	1984	1807
Wielkopolskie	10614	5788	5207	581	4826
Zachodniopomorskie	6539	4974	3170	1804	1565

Źródło: Kałkowski 2006.

Obrót nierynkowy ziemią, to przede wszystkim obrót rodzinny, międzypokoleniowy, czyli przenoszenie praw do nieruchomości w wyniku darowizn, spadków, działów rodzinnych i umów dożywocia. Ponadto, do obrotu nierynkowego zaliczono umowy przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na następcę lub Skarb Państwa w celu otrzymania świadczeń emerytalnych.

Struktura obrotów ziemią była różna w poszczególnych województwach. Obrót rynkowy dominował w takich województwach, jak: lubuskie, zachodniopomorskie i warmińsko-mazurskie, gdzie stanowił 72-76% wszystkich transakcji. W województwach podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim i łódzkim obrót rynkowy był stosunkowo mało rozpowszechniony. Transakcje te stanowiły tam mniej niż 50% ogółu transakcji, a dominowały: darowizny, spadkobrania, działy rodzinne i umowy dożywocia. Zdecydowana większość transakcji na rynku ziemi to handel prywatny. W województwach takich, jak: małopolskie, mazowieckie, śląskie i wielkopolskie, transakcje między osobami prywatnymi stanowiły 90% i więcej wszystkich transakcji rynkowych. Transakcje z udziałem sektora

publicznego najczęściej występowały w województwach: lubuskim, warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i podkarpackim. Wiązało się to przede wszystkim ze sprzedażą ziemi prowadzoną przez ANR. Transakcje takie stanowiły około 1/3 wszystkich transakcji rynkowych.

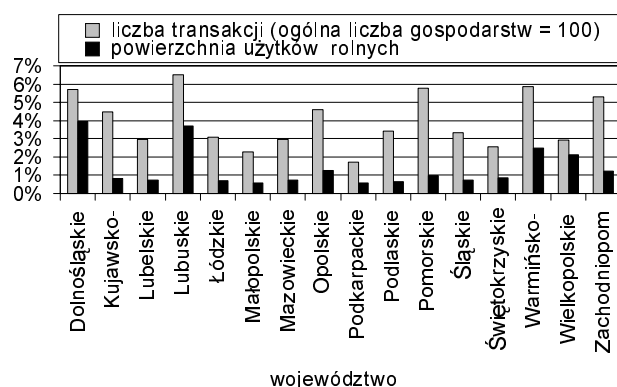
Przestrzenne zróżnicowanie obrotu ziemią rolniczą

O znaczeniu rynkowego obrotu ziemią, jako czynnika przekształceń strukturalnych w rolnictwie świadczy stosunek powierzchni sprzedawanych gruntów rolnych do ogólnej powierzchni użytków rolnych. Z danych w tabeli 3 wynika, że w 2006 roku na rynek ziemi trafiło blisko 216 tys. ha, co stanowiło 1,3% zasobów tego czynnika produkcji. Zawarto łącznie prawie 85 tys. transakcji, czyli na 1000 gospodarstw rolnych przypadały 33 transakcje ziemią.

Tabela 3. Obrót rynkowy ziemią rolniczą według województw w 2006 r.

Wyszczególnienie	Liczba transakcji		Powierzchnia w obrocie		
	ogółem	na 1000 gospodarstw	ogółem [ha]	na 1 transakcję [ha]	udział w pow. ogółem [%]
Polska	84 939	33	215 589	2,54	1,3
Dolnośląskie	6 602	57	38 354	5,81	3,9
Kujawsko-pomorskie	4 537	45	8 468	1,87	0,8
Lubelskie	8 566	30	11 598	1,35	0,7
Lubuskie	3 003	65	17 933	5,97	3,7
Łódzkie	5 989	31	7 658	1,28	0,7
Małopolskie	7 383	23	4 130	0,56	0,6
Mazowieckie	9 977	30	15 724	1,58	0,7
Opolskie	2 829	46	6 963	2,46	1,2
Podkarpackie	5 131	17	4 367	0,85	0,6
Podlaskie	3 838	34	7 256	1,89	0,6
Pomorskie	3 646	58	7 568	2,08	1,0
Śląskie	5 936	33	3 268	0,55	0,7
Świętokrzyskie	3 882	25	5 009	1,29	0,8
Warmińsko-mazurskie	4 053	59	25 083	6,19	2,5
Wielkopolskie	5 425	29	38 524	7,10	2,1
Zachodniopomorskie	3 017	53	11 845	3,93	1,2

Źródło: Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2006 r. GUS, Warszawa 2007. Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2007 r. GUS, Warszawa 2008; obliczenia własne.



Rysunek 2. Liczba transakcji i powierzchnia użytków w obrocie według województw [%]

Źródło: jak w tabeli 3.

Na przykładzie badanego roku można zauważyć, że istnieją przestrzenne różnice w obrocie ziemią rolniczą. Liczba transakcji kupna-sprzedaży przypadająca na 1000 gospodarstw rolnych wskazuje, że największą aktywnością na rynku ziemi wykazały się gospodarstwa z województw: lubuskiego, warmińsko-mazurskiego i dolnośląskiego (rys. 2). Odnosząc liczbę umów kupna-sprzedaży do ogólnej liczby gospodarstw rolnych można przyjąć, że około 6% gospodarstw uczestniczyło w transakcjach na rynku ziemi. Największą skalą obrotu ziemią odznaczyły się województwa

dolnośląskie i lubuskie (około 4%) oraz warmińsko-mazurskie i wielkopolskie (około 2%). W większości województw mniej niż 1% użytków rolnych zmieniło właściciela, a w województwach takich, jak: małopolskie, podkarpackie i podlaskie odsetek ten był najmniejszy i wyniósł 0,6%

Podsumowanie

Grunty zajmowane przez gospodarstwa niewytwarzające produkcji rolniczej oraz utrzymywane w złej kulturze stanowią potencjalną podaż ziemi rolniczej. Zdecydowana większość gruntów, bo ponad 98% znajdowała się w gospodarstwach prowadzących działalność rolniczą, a 97% utrzymanych było w dobrej kulturze.

Potencjalne możliwości przepływu ziemi są przestrzennie zróżnicowane. W województwach: śląskim, małopolskim, świętokrzyskim i podkarpackim grunty gospodarstw nieczynnych oraz utrzymywane w złej kulturze stanowiły od 8 do 12% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Najmniej użytków rolnych niewykorzystanych do produkcji rolniczej odnotowano w województwach: kujawsko-pomorskim, opolskim i wielkopolskim, gdzie grunty te obejmowały mniej niż 2% ogólnej powierzchni.

Struktura obrotów ziemią była regionalnie zróżnicowana. Obrót rynkowy dominował w północno-zachodnich regionach Polski, gdzie stanowił 72-76% wszystkich transakcji. W województwach: podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim i łódzkim obrót rynkowy był stosunkowo mało rozpowszechniony. Transakcje te stanowiły tam mniej niż 50% ogółu transakcji, a dominowały darowizny, spadkobrania, działy rodzinne i umowy dożywocia

W 2006 roku na rynek ziemi trafiło blisko 216 tys. ha, co stanowiło 1,3% zasobów tego czynnika produkcji. Największą skalą obrotu ziemią odznaczyły się województwa dolnośląskie i lubuskie (około 4%) oraz warmińsko-mazurskie i wielkopolskie (około 2%). W większości województw mniej niż 1% użytków rolnych zmieniło właściciela, a w województwach takich, jak: małopolskie, podkarpackie i podlaskie odsetek ten był najmniejszy i wyniósł 0,6%.

Literatura

- Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2007 r. 2008: GUS, Warszawa.
Czechowski P., Korzycka-Iwanow M., Prutis S., Stelmachowski A. 2002: Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej. Wyd. Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa.
Kalkowski L. 2006: Polski rynek nieruchomości w latach 1990-2005. Bilans otwarcia po wejściu polski do Unii Europejskiej. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
Kalkowski L. (red.) 2003: Rynek nieruchomości w Polsce. Twigger, Warszawa.
 Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2006 r. 2007: GUS, Warszawa.
Rudnicki H. 1995: Gospodarka ziemią rolniczą w Polsce. Wyd. UMCS, Lublin.

Summary

The aim of the paper is to introduce the importance of agricultural land turnover in Poland with particular consideration of its regional differentiation. The analysis covers land turnover defined in narrow scope, including only ownership changes of land possession.

The analysis shows, that market turnover dominated in north-west regions of Poland and amounted 72-76% of total agricultural land transactions. The area of farmland covered with market turnover amounted 2-5% total area of agricultural land. In south of Poland market turnover was the least developed – the share of soled farmland was 0,6% of total area.

Adres do korespondencji:

dr Jacek Maśniak
 Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
 Katedra Ekonomii i Polityki Gospodarczej
 Ul. Nowoursynowska 166
 02-787 Warszawa
 tel. (0 22) 593 40 33
 e-mail: jacek_masniak@sggw.pl