

Bogusław Gołębiowski, Beata Szczecińska¹

**OBRÓT ZIEMIĄ ROLNICZĄ PROWADZONY
PRZEZ AGENCJĘ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH (ANR)
W WOJEWÓDZTWIE ZACHODNIOPOMORSKIM**

**CIRCULATION OF APA'S AGRICULTURAL LAND
IN THE WEST POMERANIAN VOIVODESHIP**

Katedra Zarządzania Przedsiębiorstwami, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
ul. Janickiego 31, 71-270 Szczecin, e-mail: boguslaw.golebiowski@zut.edu.pl

¹Zakład Analizy Systemowej, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
ul. Janickiego 31, 71-270 Szczecin, e-mail: beata.szczecinska@zut.edu.pl

Abstract. In this article, based on regression analysis, an attempt was made to determine the relationship between sales and leasing of agricultural land belonging to the Agricultural Property Stock of the State Treasury and the valorization of the agricultural productive area. Authors analyzed the static and dynamic level of sales prices of the agricultural land and the amount of rents generated in the West Pomeranian Voivodeship. Research, in which statistical units were districts, covered years 2007–2008. As a result of the research it was found that the selling price of the agricultural land and the size of the rent for the property leased from Agricultural Property Stock of the State Treasury in the West Pomeranian Voivodeship is not dependent on the valorization of the agricultural productive area. The lack of dependence means that the quality and relevance of the agricultural soil is not a critical determinant of the selling price and the amount of rent gained.

Słowa kluczowe: waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ziemia rolnicza.

Key words: agricultural land, valorization of the agricultural productive area.

WSTĘP

Rynek ziemi rolniczej podlega dynamicznym zmianom, kształtowanym przez wiele czynników. Jego główną cechą jest stan nierównowagi polegającej na dużej przewadze popytu nad podażą. Sytuacja na rynku ziemi jest zróżnicowana regionalnie. Odmienna sytuacja panuje w województwie małopolskim, gdzie zawsze występowała zdecydowana przewaga ziemi stanowiącej własność rolników indywidualnych, a inna w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, dolnośląskim i lubuskim, gdzie duże obszary ziemi rolniczej były zagospodarowane przez państwowe gospodarstwa rolne (Urban 2006).

Obrót gruntami rolnymi sensu stricto – to zmiana właściciela nieruchomości rolnej, a obrót gruntami rolnymi w sensie largo – to zmiana osoby władającej nieruchomością rolną. Powyższe stwierdzenia wskazują, że obrót gruntami rolnymi polega na zmianie właściciela lub użytkownika gruntu. Ze względu na rodzaj praw podlegających przeniesieniu można zatem wyróżnić:

- obrót związany ze sprzedażą, którego skutkiem jest przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnej;
- obrót związany z dzierżawą, którego skutkiem jest nabycie tytułu posiadania zależnego, wynikającego z umowy zobowiązaniowej.

Na tempo i kierunki przepływu ziemi zasadniczy wpływ mają uwarunkowania ekonomiczne i polityka państwa wobec rolnictwa (Maśniak 2007). Natomiast racjonalizacja gospodarki gruntami rolnymi jest uzależniona od skali dynamiki i obrotu na rynku ziemi (Maśniak 2008). Wejście Polski do Unii Europejskiej i pojawienie się w związku z tym różnych form pomocy finansowej, w tym dopłat bezpośrednich, których wartość uzależniona jest od wielkości gospodarstwa, przyczyniło się do zwiększenia zainteresowania nabyciem ziemi rolniczej (Kiszczak, Szczecińska 2005). Natomiast nie zaobserwowano, aby uregulowania zawarte w Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, odnoszące się bezpośrednio do procedur prawnych w obrocie gruntami rolnymi, wywierały zasadniczy wpływ na sytuację na rynku ziemi rolniczej (Sikorska 2005).

Ceny ziemi rolniczej uzależnione są od wielu czynników, między innymi od popytu, sytuacji ekonomicznej rolników, opłacalności produkcji rolnej, położenia i wielkości działek oraz możliwości zmiany sposobu ich użytkowania (Kiszczak, Szczecińska 2005). Przeciętne ceny na rynku prywatnym są wyższe od cen nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP), co wynika przede wszystkim stąd, że sprzedaż przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) realizowana jest głównie na terenach Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym ograniczonym popycie, zwłaszcza ze strony rolników (Zagórski, Ciodyk 2005).

Celem niniejszego opracowania jest analiza cen sprzedaży ziemi rolniczej z Zasobu WRSP na terenie województwa zachodniopomorskiego oraz wysokości czynszów dzierżawnych uzyskiwanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie (ANR OT), a także próba określenia zależności pomiędzy obrotem (sprzedaż, dzierżawa) ziemią rolniczą należącą do Zasobu WRSP a waloryzacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

MATERIAŁ I METODY

W opracowaniu wykorzystano publikowane i niepublikowane informacje z ANR OT w Szczecinie. W artykule przedstawiono średnie ceny gruntów rolnych sprzedanych z Zasobu WRSP, a także średni poziom czynszów dzierżawnych w poszczególnych latach dla całego województwa zachodniopomorskiego oraz według powiatów. Wyliczono także dynamikę zmian tych wartości. Natomiast wskaźniki waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjęto według danych uzyskanych z IUNG – PIB w Puławach.

Do określenia w województwie zachodniopomorskim zależności pomiędzy sprzedażą ziemi rolniczej z Zasobu WRSP i wysokością czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez ANR OT w Szczecinie jako zmiennymi zależnymi a waloryzacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako zmienną niezależną wykorzystano następujące funkcje regresji: liniową, potęgową, wielomianową stopnia drugiego oraz wielomianową stopnia trzeciego. Zależność funkcyjną między cechami weryfikowano na poziomie istotności $\alpha = 0,1$. Przeprowadzono także analizę statyczną i dynamiczną poziomu cen sprzedaży ziemi rolniczej i wysokości uzyskiwanych czynszów dzierżawnych.

W przeprowadzonej analizie jednostkami statystycznymi były powiaty województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miast na prawach powiatu. Badaniami objęto lata 2007–2008.

WYNIKI I DYSKUSJA

Rozdysponowanie ziemi rolniczej przez ANR OT w Szczecinie

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie wraz z filią w Koszalinie przejęła do Zasobu WRSP, po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, Państwowym Funduszu Ziemi oraz z innych źródeł, 795 686 ha gruntów (stan z 31.11.2008 roku). Trwale rozdysponowanych zostało 45,6%, czyli 363 020 ha. Spośród różnych form zagospodarowania ziemi sprzedaż stanowiła 36%, to jest 283 893 ha, a dzierżawa 43,5%, to jest 345 959 ha gruntów z Zasobu. Na rozdysponowanie oczekuje około 56 934 ha (7%), część z nich jest w trakcie przygotowania do zawarcia umowy sprzedaży lub dzierżawy, część oczekuje na powtórny restrukturyzację po przejściu od dzierżawców ze względu na wygaśnięcie umów lub ich wypowiedzenia (rys. 1).



Rys. 1. Struktura rozdysponowania gruntów Zasobu WRSP Oddziału Terenowego w Szczecinie wraz z filią w Koszalinie w 2008 roku

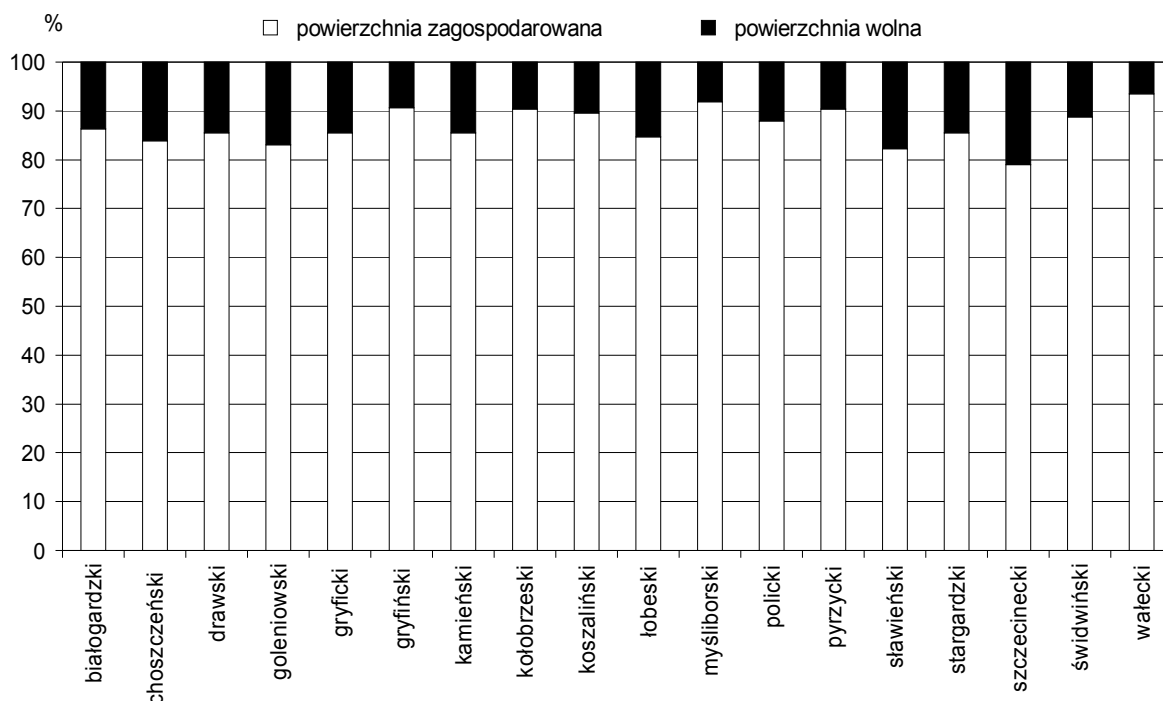
*Do „pozostałych” należą grunty przekazane nieodpłatnie Lasom Państwowym, kościołom, jednostkom samorządu terytorialnego itp.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.

Powiaty województwa zachodniopolskiego różnią się między sobą zagospodarowaniem gruntów Zasobu WRSP (rys. 2 i 3). W powiatach: waleckim, myśliborskim i kołobrzeskim ponad 90% gruntów to powierzchnia zagospodarowana. Najwięcej obszarów niezagospodarowanych znajduje się w powiatach: szczecineckim, koszalińskim i sławieńskim.

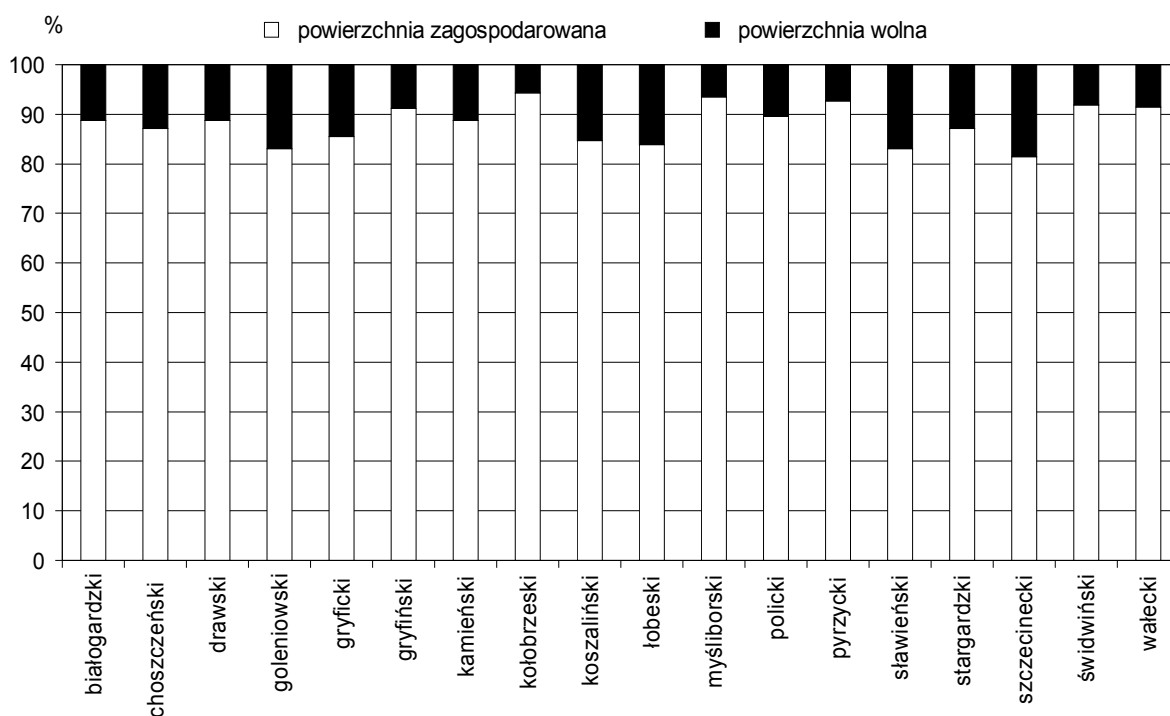
Sprzedaż ziemi rolniczej skarbu państwa przez ANR OT w Szczecinie

Ceny 1 ha gruntów rolnych zależą od różnych czynników, a między innymi od wielkości nabywanej powierzchni. Zazwyczaj najwyższe ceny uzyskuje się ze sprzedaży działek do 1 ha (nabywanych zarówno przez osoby fizyczne, jak i prawne). Na poziom tych cen ma wpływ sposób ich użytkowania inny niż rolniczy. Tak też było w 2008 roku, kiedy to średnia cena 1 ha nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha wynosiła 58 753 zł. Wraz ze wzrostem kupowanej powierzchni średnia cena malała.



Rys. 2. Struktura gruntów w Zasobie WRSP według powiatów w 2007 roku (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.



Rys. 3. Struktura gruntów w Zasobie WRSP według powiatów w 2008 roku (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.

Średnia cena sprzedawanych nieruchomości (o powierzchni powyżej 1 ha) wzrosła z 8680 zł w roku 2007 do 11 500 zł w roku 2008, to jest o 32,5%. Średnie ceny uzyskane w powiatach oraz wskaźniki dynamiki zostały zamieszczone w tab. 1.

Tabela 1. Średnia cena 1 ha sprzedanych gruntów Zasobu WRSP OT Szczecin według powiatów w latach 2007–2008 (dla transakcji powyżej 1 ha)

Powiat	Średnia cena (zł)		Wskaźnik dynamiki (%)
	2007	2008	2008/2007
Białogardzki	8 172	7 930	97,0
Choszczeński	7 729	9 656	124,9
Drawski	10 802	19 763	183,0
Goleniowski	6 965	10 652	152,9
Gryficki	7 804	8 872	113,7
Gryfiński	7 079	10 061	142,1
Kamieński	7 918	11 520	145,5
Kołobrzeski	8 285	25 553	308,4
Koszaliński	9 157	10 155	110,9
Łobeski	6 819	9 454	138,6
Myśliborski	6 744	8 890	131,8
Policki	91 683	31 635	34,5
Pyrzycki	11 450	15 601	136,3
Sławieński	9 264	13 245	143,0
Stargardzki	8 944	12 072	135,0
Szczecinecki	9 540	13 720	143,8
Świdwiński	8 269	11 662	141,0
Wałecki	6 900	9 483	137,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.

Najwyższą średnią cenę sprzedaży 1 ha gruntów, zarówno w 2007, jak i w 2008 roku, zanotowano w powiecie polickim. Najtańsza w 2007 roku była ziemia w powiecie łobeskim, a w 2008 roku w powiecie białogardzkim. W większości powiatów zanotowano wzrost średniej ceny sprzedaży. Największy wzrost ceny ziemi, aż o 208,4%, dotyczył powiatu kołobrzeskiego. Tylko w dwóch powiatach nastąpił spadek średniej ceny: w powiecie białogardzkim (o 3%) oraz w powiecie polickim (aż o 65,5%). Należy jednak zaznaczyć, że w powiecie polickim, chociaż wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest jednym z niższych, to cena 1 ha ziemi rolniczej wśród analizowanych powiatów była najwyższa.

W 2007 roku przeprowadzonych zostało 3124 przetargów na sprzedaż nieruchomości o powierzchni 12 964 ha. Nieco mniej takich przetargów (2995) odbyło się w roku 2008; dotyczyły one 8625 ha gruntów. Liczba ograniczonych przetargów na sprzedaż, umożliwiających rolnikom powiększenie ich gospodarstwa rodzinnego w 2007 roku, wynosiła zaledwie 239, a w 2008 roku ich liczba znacznie wzrosła do 1789. Na przetargach zaoferowano grunty o powierzchni odpowiednio 4584 ha i 41 082 ha.

Odrzucając wartości skrajne (powiat drawski, kołobrzeski, białogardzki i policki), można przyjąć, że w ciągu roku wartość ziemi rolniczej wzrosła od 11% do 53% w zależności od powiatu województwa. Można ostrożnie wnioskować, że główną przyczyną wzrostu ceny ziemi rolniczej był ponaddwukrotny wzrost cen zbytu zbóż w sezonie 2007/2008 w stosunku do cen z sezonu 2006/2007.

Zainteresowanie cudzoziemców nieruchomościami gruntowymi w ostatnich latach wzrosło. Świadczą o tym wskaźniki dynamiki, policzone dla roku 2008, w porównaniu z rokiem 2003 (tab. 2). Powierzchnia sprzedana wzrosła w różnym stopniu w zależności od powiatu. Największy wzrost, o 5912,5% (około 60 razy), zanotowano w powiecie kamieńskim. W dwóch powiatach (koszalińskim i polickim) nie sprzedano cudzoziemcom gruntów po roku 2003. Pozostałe powiaty charakteryzuje wzrost sprzedanej cudzoziemcom powierzchni gruntów, wynoszący od kilku do kilkudziesięciu procent.

Poszczególne powiaty różnią się odsetkiem powierzchni nieruchomości gruntowych sprzedanej cudzoziemcom w stosunku do całkowitej powierzchni gruntów należącej do Zasobu WRSP w 2008 roku. Największy udział gruntów sprzedanych cudzoziemcom charakteryzuje powiaty pyrzycki (14,18%) oraz sławieński (12,83%), a najmniejszy powiaty: policki (0,17%), drawski (0,18%), łobeski (0,25%) oraz koszaliński (0,26%).

Tabela 2. Sprzedaż nieruchomości gruntowych cudzoziemcom przez ANR OT Szczecin wg powiatów

Powiat	Sprzedana powierzchnia			
	stan z 30.06.2003 roku (w ha)	stan z 31.10.2008 roku (w ha)	2008 rok (% powierzchni Zasobu WRSP)	wskaźniki dynamiki w 2008 roku (rok 2003 = 100%)
Białogardzki	1043	1075	7,19	103,1
Choszczeński	334	490	2,10	146,7
Drawski	2	43	0,18	215,0
Goleniowski	285	288	1,05	101,1
Gryficki	.	513	1,63	.
Gryfiński	1595	1996	4,24	125,1
Kamieński	8	481	2,82	6012,5
Kołobrzeski	997	1006	6,86	100,9
Koszaliński	72	72	0,26	100,0
Łobeski	.	103	0,25	.
Myśliborski	821	1043	5,25	127,0
Policki	13	13	0,17	100,0
Pyrzycki	1500	1915	14,18	127,7
Sławieński	2116	2117	12,83	100,1
Stargardzki	2115	2254	5,56	106,6
Szczecinecki	1153	1218	4,05	105,6
Świdwiński	1035	1543	6,35	149,1
Wałecki	761	761	7,50	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.

Wykorzystując analizowane modele funkcji regresji, nie znaleziono statystycznie istotnych zależności pomiędzy średnią ceną sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP w poszczególnych powiatach województwa zachodniopomorskiego w latach 2007–2008 a wskaźnikami waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzującymi te powiaty. Brak istotności jest potwierdzeniem faktu, że cena rynkowa ziemi nie zależy od jakości bonitacyjnej (Ostrowski 1999), a wysokie ceny ziemi rolniczej sugerują, że większość transakcji jest zawierana z powodów innych niż produkcja rolnicza (Zaremba 2007).

Zagospodarowanie ziemi rolniczej przez ANR OT w Szczecinie w formie dzierżawy

W 2008 roku w dzierżawie było 345 959 ha gruntów. Prawie połowa (46%) umów dzierżawnych dotyczy nieruchomości o powierzchni od 1 do 10 ha. Obejmują one 6,6% całej wydzierżawionej powierzchni. Umowy (26%) dotyczące nieruchomości poniżej 1 ha obejmują zaledwie 0,5% powierzchni, a umowy dotyczące gospodarstw o powierzchni większej niż 500 ha – aż 31% (106 214 ha) wydzierżawionego obszaru.

Dzierżawa rolnicza jest formą umowy odpłatnej. Do jej istoty należy ustanowienie czynszu. Odpłatność za dzierżawione nieruchomości stanowi z natury rzeczy kwestię najwyraźniej uwidaczniającą sprzeczność interesów między stronami umowy dzierżawy, a jednocześnie element, który w istotny sposób decyduje o pozycji gospodarczej dzierżawcy (Tańska-Hus 2008).

Średni czynsz dzierżawny za 1 ha nieruchomości gruntowej wzrósł z 5,2 dt pszenicy w roku 2007 do 6,4 dt pszenicy w 2008 roku, czyli o 23,1% (tab. 3). Jednak tendencja wzrostowa nie jest charakterystyczna dla wszystkich powiatów badanego województwa (rys. 4). Wzrost czynszu zanotowano w 10 powiatach (największy w powiatach: myśliborskim – o 192%, łobeskim – o 176,8% oraz polickim – o 112,9%), natomiast spadek w sześciu powiatach (największy w powiatach drawskim – o 64,8% oraz sławieńskim – o 60%).

Tabela 3. Średni czynsz (w dt pszenicy) za 1 ha nieruchomości dzierżawionych z Zasobu WRSP OT w Szczecinie według powiatów w latach 2007–2008 (w dt pszenicy)

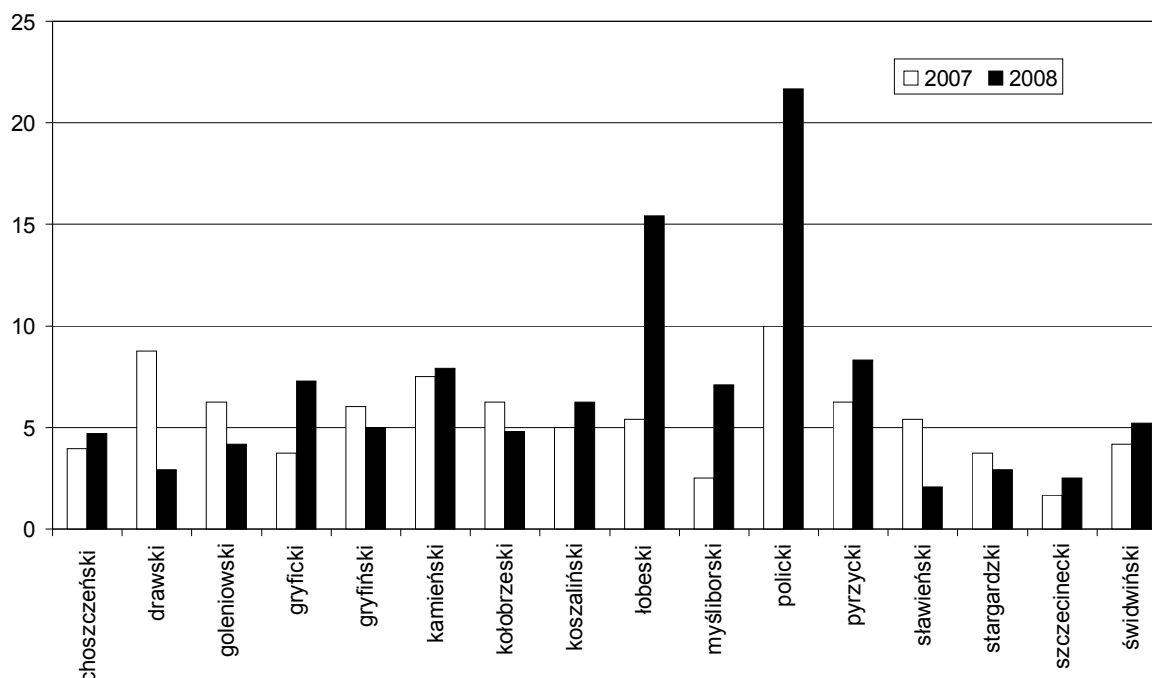
Powiat	Średni czynsz dzierżawny (w dt)		Wskaźnik dynamiki (rok poprzedni = 100%)
	2007	2008	2008/2007
Choszczeński	4,1	4,9	119,5
Drawski	8,8	3,1	35,2
Goleniowski	6,4	4,4	68,8
Gryficki	4,0	7,4	185,0
Gryfiński	6,1	5,1	83,6
Kamieński	7,4	7,8	105,4
Kołobrzeski	6,5	4,9	75,4
Koszaliński	5,0	6,4	128,0
Łobeski	5,6	15,5	276,8
Myśliborski	2,5	7,3	292,0
Policki	10,1	21,5	212,9
Pyrzycki	6,3	8,1	128,6
Sławieński	5,5	2,2	40,0
Stargardzki	3,9	3,0	76,9
Szczecinecki	1,7	2,7	158,8
Świdwiński	4,4	5,4	122,7
Całe województwo	5,2	6,4	123,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.

Najwyższy średni czynsz dzierżawny w 2007 roku zanotowano w powiatach polickim (10,1 dt pszenicy) oraz drawskim (8,8 dt pszenicy), a w roku 2008 w powiatach polickim

(21,5 dt pszenicy) oraz łobeskim (8,8 dt pszenicy). Należy podkreślić, że powiat drawski, policki i łobeski charakteryzują się ogólnym wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej poniżej średniego wskaźnika dla województwa, wynoszącym 67,5. Oznacza to, że dzierżawcy, płacąc wysoki czynsz dzierżawny za grunty rolne, nie zawsze są zainteresowani ich jakością. Można zatem ostrożnie wnioskować, że bardziej od jakości gruntów rolnych interesuje ich wejście w prawa, które są zawarte w umowach dzierżawy lub wynikają z Kodeksu cywilnego, na przykład prawo pierwokupu.

Analizując dane dotyczące średniego czynszu za 1 ha dzierżawionych nieruchomości w odniesieniu do średniej ceny sprzedaży, należy zwrócić uwagę na fakt, że mimo utrzymywania się rosnącej tendencji w wysokości czynszu dzierżawnego w całym województwie, w około 38% badanych powiatów wystąpiła wyraźna tendencja spadkowa. Można zatem ostrożnie wnioskować, że tendencja wzrostowa w wysokości czynszu dzierżawnego w najbliższych latach zostanie zahamowana.



Rys. 4. Porównanie średniego czynszu dzierżawnego w latach 2007 i 2008 (w dt pszenicy)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT w Szczecinie.

Stosując analizowane modele funkcji regresji, nie znaleziono statystycznie istotnych zależności pomiędzy średnim czynszem dzierżawnym uzyskiwanym w poszczególnych powiatach województwa zachodniopomorskiego w latach 2007–2008 przez ANR OT w Szczecinie a wskaźnikami waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzującymi te powiaty.

PODSUMOWANIE

1. Cena sprzedaży ziemi rolniczej oraz wielkość czynszów za nieruchomości dzierżawione z Zasobu WRSP w województwie zachodniopomorskim nie są uzależnione od waloryzacji

rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co oznacza, że jakość i przydatność rolnicza gleb nie wpływają ani na ceny sprzedaży, ani na wysokość uzyskiwanego czynszu dzierżawnego.

2. Utrzymująca się do 2008 roku wzrostowa tendencja, dotycząca cen zakupu ziemi rolniczej z Zasobu WRSP, oraz zaobserwowane w 2008 roku zwiększenie zainteresowania zakupem ziemi rolniczej przez rolników są w głównej mierze związane ze wzrostem cen zbytu produktów rolnych.

3. Obniżenie się średniego poziomu czynszu dzierżawnego w około 38% badanych powiatów województwa zachodniopomorskiego może świadczyć o zahamowaniu tendencji wzrostowej w kolejnych latach rozdysponowania ziemi rolniczej w formie dzierżawy przez ANR OT w Szczecinie.

PIŚMIENNICTWO

- Kiszcza L., Szczecińska B.** 2005. Ceny sprzedaży ziemi rolniczej Skarbu Państwa w województwie zachodniopomorskim [w: Agrobiznes 2005. Zmiany w agrobiznesie po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej]. T. 1. Pr. Nauk. AE Wroc. 1070, 425–430.
- Maśniak J.** 2008. Formy obrotu ziemią rolniczą w Polsce. Zesz. Nauk. SGGW, Ekonomia i Organizacja Gospodarki Żywnościowej 72, 213–222.
- Maśniak J.** 2007. Koncentracja ziemi rolniczej w Polsce – stan i perspektywy. T. 1. Rocz. Nauk. SERiA 1, 303–307.
- Ostrowski L.** 1999. Ceny ziemi rolniczej w 1999 r. Rynek Nieruchomości 24, 21–25.
- Sikorska A.** 2005. Aktualne uwarunkowania obrotu ziemią rolniczą w Polsce [w: Analizy rynkowe. Rynek ziemi rolniczej stan i perspektywy]. Red. A. Sikorska. Warszawa, IERiGŻ PIB, 8.
- Tańska-Hus B.** 2008. Dynamika rozwoju oraz zasięg dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w latach 1992–2006. Rocz. Nauk Rol. Seria G, 95 (1), 118–125.
- Urban S.** 2006. Konkurencja na rynku ziemi rolniczej [w: Agrobiznes 2006. Konkurencja w agrobiznesie – jej uwarunkowania i następstwa]. T. 2. Pr. Nauk. AE Wroc. 1118, 455–460.
- Zagórski T., Ciodyk T.** 2005. Ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [w: Analizy rynkowe. Rynek ziemi rolniczej stan i perspektywy]. Red. A. Sikorska. Warszawa, IERiGŻ PIB, 8.
- Zaremba A.** 2007. Czynniki różnicujące ceny ziemi rolniczej w wybranych powiatach województwa zachodniopomorskiego. Folia Univ. Agric. Stetin., Ser. Oeconomica 252 (46), 91–100.