

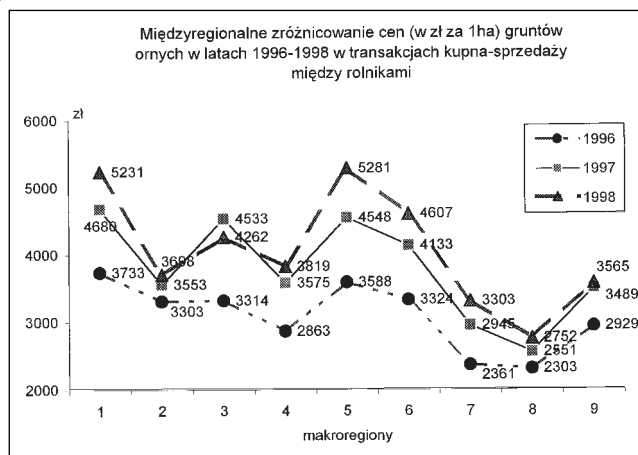


# RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

RAPORTY  
RYNKOWE



CZERWIEC 1999

Spis treści

REASUMPCJA

- I. Uwarunkowania makroekonomiczne
- II. Ogólne tendencje rozwoju rynku ziemi
- III. Sprzedaż gruntów
  - 3.1. Sprzedaż prowadzona przez AWRSP
  - 3.2. Sprzedaż międzysąsiedzka
- IV. Dzierżawy gruntów
  - 4.1. Dzierżawy gruntów skarbowych
  - 4.2. Dzierżawy międzysąsiedzkie
- V. Ceny ziemi na rynku sąsiedzkim
- VI. Ceny ziemi sprzedanej przez AWRSP
- VII. Czynsze dzierżawne

---

**Przy publikowaniu całości lub fragmentów raportu oraz informacji i danych liczbowych  
prosimy o podanie źródła.**

---

AUTORZY:

**Prof. dr hab. Lech Ostrowski**  
Kierownik Zakładu Badań Społecznych  
• IERiGŻ Warszawa •  
Tel.: (0 22) 826-58-02

**wraz z Zespołem**

***W serii Raporty Rynkowe w najbliższym czasie ukaza się:***

1. Rynek owoców i warzyw /14/ • lipiec 1999,
2. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa /16/ • wrzesień 1999,
3. Rynek pasz /6/ • październik 1999,
4. Rynek mięsa /17/ • październik 1999,
5. Rynek drobiu i jaj /16/ • październik 1999,
6. Rynek mleka /17/ • październik 1999,
7. Rynek zbóż /17/ • listopad 1999,
8. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi /10/ • listopad 1999,
9. Rynek ziemniaka /16/ • listopad 1999,
10. Rynek cukru /16/ • listopad 1999,
11. Rynek rzepaku /16/ • grudzień 1999,
12. Rynek ziemi rolniczej /3/ • czerwiec 2000.

W 1998 roku ogólna powierzchnia gruntów w transakcjach kupna-sprzedaży i dzierżawy zmieniła się nieznacznie, tzn. z 891,6 tys. ha w 1997 roku do 879,0 tys. ha w 1998 roku. W sprzedaży uczestniczyło 88 tys. gospodarstw, a przedmiotem obrotu była powierzchnia 314,9 tys. ha gruntów (w 1997 roku 307,9 tys. ha). W 1998 roku w porównaniu z rokiem 1997 transakcje sprzedaży gruntów między rolnikami, liczone według powierzchni, wzrosły o 2,3%, natomiast sprzedaż ziemi przez AWRSP zmalała o 1,1% i w sumie były to zmiany nieistotne.

Obszar dzierżawionych gruntów uległ zmniejszeniu o 3,4% (z 583,7 tys. ha w 1997 roku do 564,1 tys. ha w 1998 roku). Małe zmiany dotyczyły dzierżawy sąsiedzkiej (spadek o 3,4%) i dzierżawy gruntów skarbowych (4,1%).

Niska opłacalność produkcji rolniczej, brak wyrazistej polityki zmian strukturalnych w rolnictwie i bezrobocie to zasadnicze czynniki ograniczające obrót ziemią i poprawę struktury agrarnej. Ponadto rynek ziemi w Polsce jest źle zorganizowany, brakuje profesjonalnej obsługi przed- i posprzedazowej, co dodatkowo pogarsza sytuację. Niskie w związku z tym były w 1998 roku średnie ceny ziemi w obrocie sąsiedzkim (4379 zł za 1 ha) i w transakcjach AWRSP (3048 zł). Zróznicowanie przestrzenne cen ziemi było znaczne i wpływała na nie renta położenia, a w mniejszym stopniu klasa bonitacyjna gruntu. Niskie też były czynsze dzierżawne i odgrywały one ograniczoną rolę w kształtowaniu zachowań rynkowych producentów rolnych, głównie tych którzy korzystali z dzierżaw sąsiedzkich, a nie z dzierżawy całych majątków lub ich zorganizowanych części przejętych od AWRSP, gdzie sytuacja kształtowała się wyraźnie lepiej.

Rok 1999 charakteryzuje się kontynuacją dotychczasowych tendencji rynku ziemi rolniczej. Oznacza to, że rynek ten będzie wytracał dynamikę jaką nadała mu oferta AWRSP w latach 1993-1996, co nie zmienia faktu, że pa-

wę zjawisk tego segmentu rynku zasługuje na podkreślenie.

W 1999 roku na obszarach północno-zachodniej Polski, a także na obszarach położonych wzdłuż tzw. ściany wschodniej oferta gruntów skarbowych będzie nadal bogatsza niż w województwach centralnych i południowych. Ceny ziemi w 1999 roku wzrosną o ok. 25% średnio w kraju. W województwach o relatywnie dużych zasobach gruntów popegeerowskich i pochodzących z PFZ, w których ziemia źródłoje o ok. 15% będą atrakcyjnym miejscem dokonywania zakupów.

Zmniejszą się o 10-15% obroty gruntami rolnymi w obrocie sąsiedzkim, a rok 1999 będzie zasadniczo kontynuacją trendów, które ukształtowały się w 1998 roku. Niepewność rolników z drobnych gospodarstw – potencjalnych sprzedawców ziemi wzrosnie się wobec niskiej opłacalności produkcji rolniczej. Wpłynie to na wzrost cen ziemi w obrocie sąsiedzkim, ale te przyrosty będą nadal skromne i nie odegrają zasadniczej roli w kształtowaniu skali obrotu gruntów rolnych.

W 1998 roku powierzchnia gruntów, które AWRSP wydzierżawiła osobom prawnym i fizycznym, zmniejszyła się w porównaniu z 1997 rokiem, to jednak dzierżawy gruntów skarbowych będzie nadal atrakcyjne dla rolników i agrobiznesu. Wiąże się to ze znacznymi zasobami gruntów jakimi ciągle dysponuje Agencja. Generalnie biorąc oferta Agencji dotycząca dzierżawy na 1999 rok wyniesie zapewne ok. 200 tys. ha, z tego 70% dzierżawić będą osoby fizyczne – rolnicy powiększający lub tworzący nowe gospodarstwa o obszarze do 30 ha. Natomiast popyt na dzierżawę ziemi ze strony dużych gospodarstw powyżej 100 ha będzie coraz mniejszy.

Dla dzierżaw sąsiedzkich prognoza na 1999 rok nie jest korzystna. Utrzymuje się bowiem wiele negatywnych zjawisk, które wystąpiły w 1998 roku i dotyczyły trudnych uwarunkowań makroekonomicznych sektora rol-

nego, co nie sprzyjało rozszerzeniu dzierżaw. Powierzchnia nowych dzierżaw, głównie krótkich i bezumownych może nieznacznie wzrosnąć, ale liczba dzierżaw trwałych (powyżej 10 lat) nadal będzie niezwykle skromna. Dzierżawa sąsiedzka w dalszym ciągu będzie w Polsce instytucją swobodnego przechowywania gruntów, co utrwałać będzie małą skalę zmian strukturalnych w gospodarce chłopskiej.

Mimo słabej koniunktury w rolnictwie, w Polsce utrzyma się zainteresowanie zakupem ziemi rolniczej. Wzrosną w związku z tym jej ceny i taka tendencja występuje w 1999 roku. Można oszacować, że w obrocie sąsiedzkim, który przeważa w centralnej i południowej części kraju, podaż gruntów będzie słaba, a ceny ziemi na rynkach lokalnych wzrosną, szczególnie w II półroczu (o ok. 25%). Różnice w cenach ziemi na rynku chłopskim między najatrakcyjniejszymi województwami położonymi w sąsiedztwie aglomeracji miejskich, terenów intensywnych upraw warzywnych i sadowniczych, a województwami północno-wschodnimi sięgać będą od 5 do 10 razy.

W 1999 roku średnia cena ziemi sprzedanej przez AWRSP wzrosnie o ok. 25% i wyniesie 3700-3800 zł za 1 ha. Podobnie jak w latach wcześniejszych najwyższe ceny uzyska Agencja za małe działki położone w centralnych i południowych regionach kraju, a relatywnie niskie w województwach północno-wschodnich. Zróznicowanie cen w poszczególnych województwach w zależności od wielkości sprzedawanych działek, ich renty położenia i jakości rolniczej gruntów mogą sięgać 15-20 razy. Ziemia sprzedawana przez AWRSP będzie wyraźnie tańsza (co najmniej o 30%) od ziemi oferowanej w obrocie sąsiedzkim.

W 1999 roku czynsze dzierżawne na rynku chłopskim wzrosną o 10%, a tylko incydentalnie do ok. 25% (podatek + gotówka lub naturalia o wartości od 200 do 1000 zł za 1 ha) ze względu na to, że opłacalność produkcji rolniczej jest w Polsce wciąż niska.

Natomiast dzierżawy gruntów skarbowych w 1999 roku będą tańsze (niższe czynsze dzierżawne) niż w 1998 roku. Różnice w tym wypadku będą jednak niewielkie (do 10%), gdyż AWRSP bę-

dzie oferowała dzierżawy działek mniej atrakcyjnych, niż to miało miejsce przed rokiem lub dwoma. Niższe czynsze za dzierżawy w 1999 roku mogą także dotyczyć zwróconych majątków do Agen-

cji, dla których zostaną ustanowieni nowi użytkownicy. Ograniczony wzrost w 1999 roku czynszów dzierżawnych nie utrzyma się jednak długo i od 2000 roku ta tendencja zostanie odwrócona.

## SUMMARY

---

In 1998 total area of land subject to sales and rent changed slightly, i.e. declined from 891,6 thousand ha in 1997 to 879,0 ha. Sales concerned 88 thousand farms with total size of 314,9 thousand ha (307,9 thousand ha in 1997). In 1998 comparing to 1997, sale transactions between farmers as regards land area increased by 2,3%. Land sales from the Agency for Agricultural Property of the State Treasury (AAPST) declined by 1,1% and these changes were of marginal significance.

Land area subject to rent contracted by 3,4% from 583,7 thousand ha in 1997 to 564,1 thousand ha in 1998. Slight changes occurred in the area of neighbours rent (decline by 3,4%) and the land area rented from AAPST.

Low profitability of agricultural production, lack of transparent policy regarding structural changes in agriculture and unemployment were key issues hampering turnover in the land market and improvement in agrarian structure. Moreover land market in Poland is not organised. Lack of professional services additionally makes the situation worse. Thus land prices fluctuated at low level. In 1998 average price of land in neighbours sales amounted to 4379 zlotys per 1 hectare and 3048 zlotys per 1 hectare in transactions of AAPST. There was significant spatial differentiation in land prices. Land prices were influenced in the first turn by the location of a land and less by land quality. The level of rent paid per hectare was low too. They played insignificant role in shaping the behaviour of farmers, in the market. Particularly those farmers, which rented plots of the land from neighbours, but not rented former state farms or particular units from AAPST.

Insofar developments in the market of land were continued in 1999. This means that land market will be loosing dynamics take with the land offered by AAPST in the period of 1993-1996. However

there are several issues that need to be underlined.

In 1999 the choice of offered land the North – West part of Poland and in the area of so-called 'Eastern wall' still will be wider than in the Central and Southern provinces of the country. The provinces with relative large area of former state owned farms and the land from National Land Fund (PFZ) where land price increases at an annual rate of 15% would continue to attract potential buyers.

Neighbour's land sales turnover will decline by some 10-15%. The tendencies shaped in 1998 shall be extended over 1999. Low profitability of agricultural production will increase uncertainty among small farmers – potential sellers of land. This will lead to increase in land prices in the neighbour's sales. However these increases will be marginal and will not influence the scale of turnover in the entire land market.

In spite of contraction of the area of land rented to legal units and farmers from AAPST, this from of land utilisation remains attractive for farmers and agri-business. It is related to the fact that there is still significant area of the land at disposal of AAPST. In general the offer of AAPST for 1999 as regards rent will total 200 thousand ha, of which 70% is going to be rented to farmers that enlarge existing or organise new farms with the size up to 30 ha. The demand for rent from farms with over 100 ha will be declining.

Unfavourable situation is forecast for neighbour's rents. Many negative issues that occurred in 1998 cause it and concerned macroeconomic conditions in agriculture, which finally hampered the use of rented land. The area of new rents, mainly short term and unofficial ones, may slightly increase but in case the number of long term rents (over 10 years) is still insignificant. Neighbour's rent still remains as a form of "land storage" which further con-

solidates small scale of structural changes in peasant agriculture.

Despite unfavourable circumstances in agriculture, demand for agricultural land still persists. Thus land prices continue to grow in 1999. It can be projected that in the neighbour's sales, dominating in the Central and South parts of the country, land supply will be not sufficient. This would lead to local rise in land prices (approx. by 25%), particularly in the second half of 1999. The differences in land prices between the most attractive provinces located near big urban areas (intensive vegetable crops and orchards) and North – East provinces may vary from 5 to 10 times.

In 1999 average price of land sold by AAPST will increase by about 25% and reach some 3700-3800 zlotys per 1 hectare. Similarly to the previous years, peak prices will be paid for small plots, located in Central and South regions of the country. Relatively low prices will be paid in North – East regions. The price differentiation among particular provinces may be of 15-20 times. It is caused by the size of the plots, their location and quality. The land offered by AAPST will be considerably cheaper (by at least 30%) than the land offered by individuals.

The rent per 1 hectare of land rented from individuals are going to rise by 10% in 1999 (incidentally by 25%). Rent payment includes land tax and payment in cash or in kind (200-1000 zlotys per 1 hectare). Depressed level of rents results from low profitability of agricultural production.

The rents of land from AAPST will decline in 1999 by 10%. Actually AAPST offers to rent less attractive plots of land than in 1998 and 1997. Lower rents in 1999 may also concern the land given back to AAPST and rented once again. Restrained increase in rents will persist by the end of 1999. Since 2000 an upward tendency is forecast.