

## Kto dzisiaj kupuje ziemię rolną?

**Autor:** Anita Musialska

**Data:** 28 września 2016

**Po wejściu w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” z 30 kwietnia br., wprowadzającej nowe prawo, jasno określające, kto i na jakich zasadach może nabywać ziemię rolną, liczba transakcji kupna-sprzedaży była relatywnie niewielka, zaś sama cena ziemi nieznacznie wzrosła. Kto zatem inwestuje w Polsce w ziemię?**

Działające od maja nowe przepisy wyraźnie precyzują, że ziemię rolną w Polsce mogą nabywać **jedynie rolnicy – właściciele gospodarstw do 300 ha**. Dodatkowo dokładnie określone zostało, kim w rozumieniu prawa jest rolnik, który może nabyć taką ziemię, i na jakich zasadach. Znalazły się tam również zapisy definiujące kompetencje ANR. Tak skonstruowane nowe prawo, w zmyśle ustawodawcy, **miało przeciwdziałać wykupowi polskiej ziemi przez obcokrajowców i zapewnić jej właściwe, rolnicze wykorzystanie**. Niedługo minie 5 miesięcy od wprowadzenia w życie Ustawy, warto zatem przyjrzeć się, co przez ten czas zmieniło się w obrocie ziemią rolną w Polsce?

## Droga ziemia: dlaczego ceny ziemi nie spadają?

agroFakt.pl

Srednie ceny gruntów rolnych w Polsce (zł/ha)



## Wykr. 1. Średnie ceny gruntów rolnych w Polsce (zł/ha)

Z niedawno opublikowanych przez [GUS](#) danych wynika, że bezpośrednio po wejściu w życie nowych przepisów nie odnotowano znaczących zmian cen ziemi. W II kwartale 2016 r. za 1 ha gruntów rolnych trzeba było zapłacić 39 429 zł, czyli o 1,1% więcej niż w I kwartale br. Zgodnie z zasadami ekonomii, **jeżeli zmniejszył się popyt, cena ziemi powinna spać** – dlaczego zatem szacunki GUS mówią o niewielkim wzroście cen?

– Dane obejmują tylko jeden okres, przy czym w kwietniu, jeszcze przed wejściem w życie nowej ustawy, zainteresowanie zakupem ziemi było bardzo duże, co może zaburzać średnią dla całego kwartału. Informacje GUS wskazują jedynie, że **nowe regulacje nie spowodowały gwałtownego spadku cen ziemi** – wyjaśnia Marta Skrzypczyk, Koordynator Analityków Agrobiznesu [Banku Zachodniego WBK](#). – Trzeba jednocześnie pamiętać, że mniejszy jest nie tylko popyt, ale też podaż ziemi – dodaje.



Bardzo duży odsetek rolników starał się sprzedać bądź kupić ziemię, zanim ustawa zaczęła obowiązywać.

## Co natomiast o cenie ziemi sądzą sami rolnicy?

– *Problemem dla rolnika jest przede wszystkim cena ziemi, która nie zawsze przystaje do dochodów uzyskiwanych z gospodarstwa. Przy dzisiejszych cenach zbóż, które z roku na rok są coraz gorsze, **nie ma z czego dodatkowo inwestować w ziemię**. Nawet przetrzymywanie zboża w gospodarstwie nie pozwala już „wyjść na swoje”. Moje 80-hektarowe gospodarstwo planuję powiększyć przynajmniej o 5–10 ha, ale cena ziemi w Wielkopolsce jest jedną z najwyższych w kraju – mówi Lech Domański, rolnik z pow. ostrowskiego (woj. wielkopolskie).*



Zdaniem analityków zmiany w prawie przyniosą korzyści właścicielom średnich (rodzinnych) gospodarstw.

Za dalszym wzrostem cen ziemi może przemawiać także **mechanizm podażowy: niższa podaż = wyższa cena**; w tym wypadku mechanizm ten polega na zmniejszeniu dostępności ziemi z Zasobu Własności Rolnej, w związku z czym jej cena poszła w górę.

## Wydzierżaw, nie kupuj?

Kierownictwo [Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi](#) wyraźnie zapowiedziało, że teraz dominująca

ma być dzierżawa. **Jakie korzyści i jakie zagrożenia niesie ta decyzja?**

Przy dzisiejszych cenach zbóż, które z roku na rok są coraz gorsze, nie ma z czego dodatkowo inwestować w ziemię.

Lech Domański, rolnik z Wielkopolski

– Według danych GUS w grupie gospodarstw o obszarze od 20 ha ponad połowa rolników powiększyła obszar użytkowanej ziemi poprzez dzierżawę. Jest to zatem **bardzo ważny element zwiększania konkurencyjności polskiego rolnictwa** – wyjaśnia ekspert [Banku Zachodniego WBK](#). – W nowym otoczeniu prawnym dzierżawa prawdopodobnie będzie szansą rozwoju dla średnich gospodarstw rodzinnych, które nie mają wystarczającego kapitału na zakup ziemi, ale są nastawione na produkcję rynkową, na wdrażanie zmian.

## Czy zatem dzierżawy długoterminowe mogą być atrakcyjne dla rolnika?

– W moim przypadku dzierżawa ziemi, najlepiej taka długoterminowa, może być dobrym rozwiązaniem. Nie stać mnie na zakup ziemi, a dzięki dzierżawie mógłbym lepiej planować produkcję w moim gospodarstwie i dalej się rozwijać, czekając na lepsze czasy – komentuje Lech Domański.

Liczba umów kupna-sprzedaży w ostatnich latach.

## Co z tą ziemią...

Mimo że liczba transakcji spadła, **nie oznacza to wcale, że ziemią rolną przestało się w Polsce handlować**. Z danych Agencji wynika, że w tym roku od maja do końca czerwca wpłynęło do niej **915 wniosków o wyrażenie zgody na kupno bądź sprzedaż nieruchomości rolnych**, natomiast w okresie od lipca do końca sierpnia, takich wniosków było **1568**. ANR nie prowadzi jednak statystyk na temat transakcji dokonywanych pomiędzy rolnikami. Dla porównania w latach 2010–2015 notariaty odnotowały ok. 80–90 tys. umów kupna-sprzedaży gruntów rolnych.

Jak wynika z badań przeprowadzonych przez [firmę Martin & Jacob](#) największy głód ziemi dotyczy gospodarstw z przedziału 50–100 ha oraz 100–300 ha. Ale czy pokrywa się to z wielkością gospodarstw, których właściciele mogą zyskać na Ustawie? **I jak będą kształtować się ceny ziemi w najbliższym czasie** – do końca roku, w kolejnym i następnych 5 latach?

Którzy gospodarze planują zakup ziemi w najbliższym czasie?

– Biorąc pod uwagę dostępne informacje, podtrzymujemy nasze przewidywania wskazujące na wyhamowanie bądź nieznaczną korektę cen gruntów w 2016 r., co jest związane m.in. z pogorszeniem koniunktury na rynku rolnym w latach 2014–2015. Na ryzyko korekty cen narażone są przede wszystkim nieruchomości nabywane na **zasadach sąsiedzkich oraz zlokalizowane blisko terenów zurbanizowanych** – wyjaśnia Marta Skrzypczyk. – W dłuższej perspektywie siła ekonomiczna większych gospodarstw, ograniczona podaż ziemi oraz przestrzeń do intensyfikacji produkcji mogą wskazywać na **kontynuację wzrostowego trendu cen**, przede wszystkim **nieruchomości o dużej powierzchni i dobrej klasie bonitacyjnej ziemi**. Niemniej zmiany nie będą tak duże jak w latach 2004–2014. Wynika to m.in. z ograniczonych możliwości ekspansji

*największych gospodarstw, które były skłonne płacić więcej za ziemię. Rozwijać będą się natomiast średnie gospodarstwa rodzinne (od 20 do 300 ha) – dodaje.*

Na ryzyko korekty cen narażone są przede wszystkim nieruchomości nabywane na zasadach sąsiedzkich oraz zlokalizowane blisko terenów zurbanizowanych.

Marta Skrzypczyk, Koordynator Analityków Agrobiznesu Banku Zachodniego WBK

Jeszcze przed wejściem w życie Ustawy każdy, kto chciał sprzedać grunty rolne, start się to zrobić przed 1 maja. Nowe przepisy, nakładając bowiem szereg obostrzeń, miały znacznie utrudnić obrót ziemią przeznaczoną na cele rolnicze, dlatego przed datą wejścia w życie Ustawy **notowano wyraźny wzrost sprzedaży ziemi**. Dziś sytuacja się zmieniła, jednak cena ziemi nie różni się znacząco od tej, która dominowała, gdy obowiązywały „stare przepisy”. **Rolnicy przyjmują więc postawę wyczekującą**. W obecnej sytuacji większość z nich liczy na zapewne na spadek cen ziemi i dzierżawy długoterminowe. **Jednak zarówno dotychczasowe dane, jak i prognozy, mówią o powolnym procesie spadku cen ziemi w Polsce, zaś kolejne lata zapewne pokażą, czy koniunktura pozwoli wreszcie polskim rolnikom zacząć powiększać własne arealy.**

Przeczytaj koniecznie: [Jak zmieniły się ceny ziemi po wejściu w życie Ustawy?](#)