

Sprzedaż ziemi rolnej: chwilowy zastój w obrocie

Autor: Ewa Ploplis

Data: 12 stycznia 2017

Można oczekiwać pewnego zastoju w rynkowym obrocie ziemią rolniczą. Chwilowo rolnicy nie są zainteresowani transakcjami kupna i sprzedaży gruntów rolnych. Jednak po obecnym zastoju, w przyszłości można oczekiwać zwiększenia liczby takich transakcji, chociaż nie należy spodziewać się bumu podobnego do tego, który miał miejsce w 2015 r. Sprzedaż ziemi rolnej dla agrofaktu omawiają eksperci.

W I półroczu minionego roku nie odnotowano zastoju w obrocie ziemią pomiędzy rolnikami i prywatnymi właścicielami ziemi rolniczej (tzw. osobami fizycznymi). Wręcz przeciwnie, był on bardziej intensywny. W tym czasie liczba wspomnianych transakcji była o 9,5% większa niż średnio w każdym z półroczy 2015 r. – wynika z danych [Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej \(IERiGŻ\)](#).



Dr Bożena Karwat-Woźniak z Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

– Było to efektem transakcji zawieranych w 4 pierwszych miesiącach 2016 r. lub dotyczyło transakcji rozpoczętych przed 30 kwietnia 2016 r. **Można spodziewać się pewnego zastoju w rynkowym obrocie ziemią**, o czym świadczy m.in. spadek liczby transakcji w II kwartale 2016 r. w porównaniu z I kwartałem ub.r. – **prognozuje dr Bożena Karwat-Woźniak z Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (IERiGŻ).**

Według [danych GUS](#) w II kwartale ubiegłego roku liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej stanowiła tylko 54,4% ich liczby transakcji z I kwartału ub. r.

– Z informacji dotyczących **zakupów ziemi przez rolników** wynika, że **chwilowo nie są oni zainteresowani tego typu transakcjami. Wstrzymują się z decyzjami, m.in. w oczekiwaniu na unormowanie się sytuacji na rynku ziemi rolnej** – mówi dr Karwat-Woźniak.

Rekordowy rok 2015

Na tle lat wcześniejszych, rok 2015 cechował się ożywieniem na rynku ziemi rolniczej. W stosunku do 2014 r. liczba transakcji kupna-sprzedaży ziemi wzrosła o 10%, przy czym był to pierwszy tak duży wzrost obrotu od 2011 r.



Prof. dr hab. Maria A. Sikorska, kierownik Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej, zastępca dyrektora ds. naukowych IERiGŻ.

– *Potwierdza to obserwowaną w dłuższych okresach czasowych prawidłowość, że po okresach względnej stagnacji na rynku ziemi następuje nasilenie obrotu ziemią* – mówi **prof. dr hab. Maria A. Sikorska**, kierownik Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej, zastępca dyrektora ds. naukowych IERiGŻ. – *Przy poszukiwaniu przyczyn tego zjawiska należy uwzględnić, że popyt na rynku ziemi kreują głównie te gospodarstwa, które dążą do powiększenia majątku produkcyjnego i rozszerzenia skali produkcji. Szacuje się, że w polskich warunkach rozdrobnienia agrarnego takie jednostki stanowią ok. 300 tys. i są dość stabilną grupą. W tej sytuacji każda kolejna inwestycja w ziemię jest poprzedzana okresem, w którym uzyska się wymierne korzyści ekonomiczne z poprzedniej takiej transakcji* – komentuje prof. Sikorska. Jej zdaniem, dodatkowym czynnikiem, który w 2015 r. mógł decydować o przyspieszeniu realizacji zamiarów zakupu gruntów, była zbliżająca się **data zakończenia okresu ograniczającego zakup ziemi przez cudzoziemców.**

Transakcje kupna-sprzedaży w latach 2002–2015.

Więcej umów prywatnych

Ożywienie na rynku ziemi zaznaczyło się wyłącznie w obrocie prywatnym, gdzie nastąpił wzrost o 12,3%, natomiast nieznacznie zmalało w odniesieniu do osób prawnych, czyli **transakcji zawieranych głównie z udziałem [Agencji Nieruchomości Rolnych](#)**. W efekcie tego w 2015 r. w przeliczeniu na 1000 gospodarstw wypadało 67 umów kupna-sprzedaży ziemi, podczas gdy w 2014 r. było ich 54. W tym 57 stanowiły transakcje między osobami prywatnymi (poprzednio było ich 45).

Skala tego zjawiska ma decydujący wpływ na tempo przemian agrarnych i wyznacza procesy koncentracji w rolnictwie.

prof. dr hab. Maria A. Sikorska, IERiGŻ

*- Zmniejszanie się udziału osób prawnych w ogólnej liczbie transakcji na rynku ziemi łączyć należy z coraz bardziej zaawansowanym stopniem zagospodarowania ziemi z Zasobu Skarbu Państwa – analizuje prof. Sikorska. Dodaje, że jeszcze w 2009 r. działalność ANR obejmowała ok. $\frac{1}{5}$ obrotu gruntami w formie kupna-sprzedaży. **W kolejnych latach ten wskaźnik ulegał zmniejszeniu i w 2015 r. dotyczyło to tylko 15% z ogółu zawartych transakcji.***

W 2015 r. rynkowy obrót ziemią rolniczą obejmował 57% z ogółu zmian własności gruntów odnotowanych w tym roku.

- Skala tego zjawiska ma decydujący wpływ na tempo przemian agrarnych i wyznacza procesy koncentracji w rolnictwie, ponieważ opisywane transakcje służą przede wszystkim powiększaniu majątku produkcyjnego przejętego w ramach rodziny – komentuje prof. Sikorska.



Zmiany właścicieli ziemi następują również poza rynkiem, tj. w formie: spadków, darowizn czy umów o dożywocie. Ten typ obrotu ziemią odbywa się głównie w ramach rodziny.

Spadki i darowizny

Zmiany właścicieli ziemi następują również poza rynkiem, **tj. w formie: spadków, darowizn czy umów o dożywocie**. Ten typ obrotu ziemią odbywa się głównie w ramach rodziny. Z danych IERiGŻ wynika, że w 2015 r. liczba przejęć własności gruntów o takim charakterze zwiększyła się o 13,6 % w stosunku do 2014 r.

– Ciągłe żywotna jest tradycja dostrzegania w posiadanej nieruchomości rolnej przede wszystkim majątności rodzinnej, a ponad 90% gospodarstw indywidualnych funkcjonuje na bazie schedy rodzinnej – mówi prof. Sikorska z IERiGŻ. Zaznacza, że niezależnie od głównego źródła utrzymania

do przejmowania ziemi skłaniały korzyści z tytułu własności gruntowej, niezależnie od formy jej wykorzystania.

Ta sytuacja była zapewne w głównej mierze spowodowana niepewnością, co przyniesie przyszłość, czyli nowe rozwiązania prawne. Z tego względu spieszono się, aby dokonać sprzedaży/zakupu ziemi jeszcze według starych rozwiązań ustawowych.

dr Bożena Karwat-Woźniak, IERiGŻ

Sprzedaż ziemi rolnej w 2016 r. bez gwałtownych zmian

*– W I półroczu 2016 r. nie odnotowano gwałtownych zmian w natężeniu obrotu ziemią rolną. Należy jednak podkreślić, że **oddziaływanie zmian legislacyjnych jest odłożone w czasie, a spodziewane zmiany, w tym przypadku ograniczenie w dostępności do gruntów rolnych, z reguły powodują ożywienie i wzrost cen. Po pewnym czasie następuje korekta na rynku** – mówi dr Karwat-Woźniak z IERiGŻ.*

W I półroczu 2016 r. odnotowano 45,6 tys. wszystkich typów transakcji kupna-sprzedaży (tj. z udziałem osób fizycznych, prawnych i zasobów WRSP), podczas gdy w całym 2015 r. było ich prawie 92,8 tys.

*– Zakładając, że liczba transakcji aktów kupna-sprzedaży w I i II półroczu 2015 r. była identyczna, po ok. 46,4 tys., to ich liczba w I półroczu 2016 r. była tylko nieznacznie, bo o niespełna 2%, mniejsza niż w analogicznym okresie 2015 r. – analizuje dr Karwat-Woźniak. – Ten spadek należy uznać za relatywnie mały, nawet biorąc pod uwagę, że **w I kwartale 2016 r. transakcje były zawierane zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 r.***

Analitik IERiGŻ przypomina, że według tych zasad były również realizowane nabycia rozpoczęte 30 kwietnia 2016 r., tj. przed wejściem w życie ustawy.



Transakcje kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim w 2015 r.

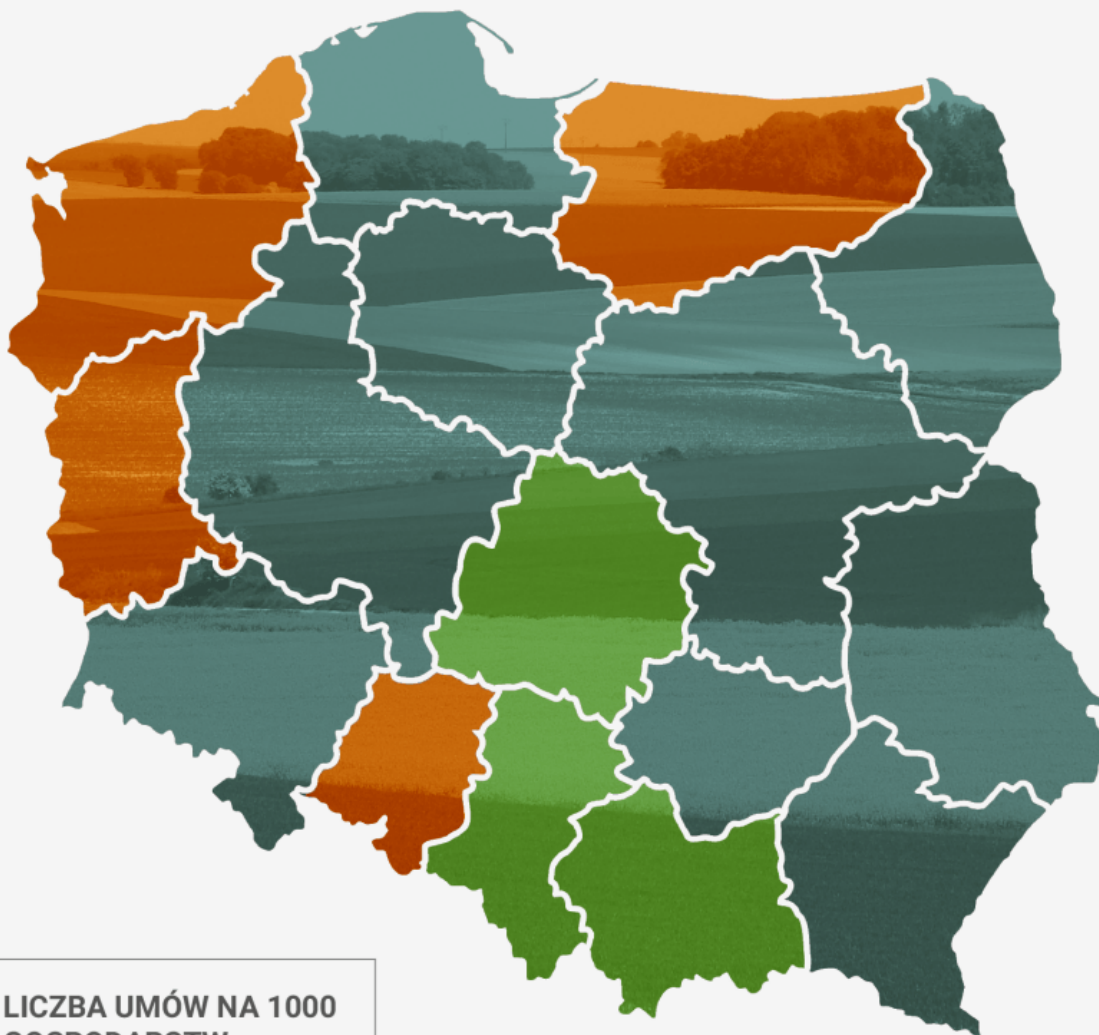
– *Przypomnieć należy, że rok 2015 można uznać za rekordowy pod względem zawartych umów kupna-sprzedaży. Ta sytuacja była zapewne w głównej mierze spowodowana niepewnością, co przyniesie przyszłość, czyli nowe rozwiązania prawne. Z tego względu spieszono się, aby dokonać sprzedaży/zakupu ziemi jeszcze według starych rozwiązań ustawowych – dodaje.*

Dr Karwat-Woźniak podkreśla, że przedstawione powyżej zmniejszenie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych wynikało w głównej mierze ze wstrzymania zbytu nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP.

Największe zmiany własnościowe na północy i zachodzie

Nasilenie transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej w 2015 r. , podobnie jak w latach wcześniejszych, było zróżnicowane terytorialnie. Z badań IERiGŻ wynika, że stosunkowo **najwięcej takich transakcji zawarto w województwach północnych i zachodnich**. W tym głównie w województwach: zachodniopomorskim, tj. 140 na 1000 gospodarstw, lubuskim – 137 i opolskim – 134. Najmniej, tj. poniżej 50 umów na 1000 gospodarstw, odnotowano w województwach: śląskim – 37, łódzkim – 45 i małopolskim – 45.

TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY ZIEMI ROLNICZEJ W 2015 r.



LICZBA UMÓW NA 1000
GOSPODARSTW:



POWYŻEJ 100



50-100



PONIŻEJ 50

Źródło: opracowanie IERiGŻ na podstawie danych
Wydziału Statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości i GUS

Transakcje kupna sprzedaży ziemi rolniczej (ogółem) w 2015 r.

– *Utrzymujące się regionalne różnice w nasileniu rynkowego obrotu ziemią należy łączyć zarówno z przestrzennymi odmiennymi strukturami rolniczymi, jak i z nierównym poziomem zurbanizowania obszarów wiejskich – komentuje prof. Sikorska.*

Dobre perspektywy sprzedaży ziemi rolnej

Sytuację na rynku ziemi rolniczej pozytywnie oceniają banki i rozszerzają swoją ofertę.



Izabela Dąbrowska-Kasiewicz, dyrektor ds. finansowania sektora rolno-spożywczego w Alior Banku.

– *Zainteresowanie zakupem gruntów ze strony towarowych gospodarstw rolnych utrzyma się niezależnie od zmian w otoczeniu legislacyjnym – twierdzi Izabela Dąbrowska-Kasiewicz, dyrektor ds. finansowania sektora rolno-spożywczego w Alior Banku, który od 2016 r. rozwija ofertę dla przedsiębiorców rolnych, w tym także na finansowanie zakupu użytków rolnych. – Dlatego też **Alior Bank oferuje jeden z najbardziej atrakcyjnych kredytów na zakup ziemi dla producentów***

rolnych. Co więcej, planujemy w pierwszym kwartale 2017 r. wydłużenie okresu kredytowania z 20 do 30 lat – zapowiada dyrektor Alior Banku. – Przewidujemy, że obserwowane przed 2016 r. tendencje na rynku ziemi rolnej utrzymają się również w okresie kolejnych kilkunastu lat, przy czym tempo tych zmian będzie warunkowane w głównej mierze czynnikami o charakterze ekonomicznym, tj. zwiększaniem średniej wielkości gospodarstw rolnych. Niemniej jednak podzielamy opinię Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, że **w pierwszych latach obowiązywania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z kwietnia 2016 r. może się na rynku krajowym zaznaczyć stagnacja nie tylko w liczbie transakcji, ale również we wzroście cen.** Oczekujemy, że w bieżącym roku tempo wzrostu cen może być znacząco niższe niż od odnotowanego w latach 2004–2015 – dodaje.

Zobacz również:

- [Czy polską wieś czeka duża reprivatyzacja?](#)
- [Kto dzisiaj kupuje ziemię rolną?](#)
- [Ile zapłacimy za hektar ziemi w 2017? Spodziewany mniejszy wzrost cen!](#)
- [Ziemia Skarbu Państwa: czy zakaz sprzedaży zostanie przedłużony?](#)