

## KSZTAŁTOWANIE SIĘ CEN ZIEMI W POLSCE Z UWZGLĘDNIENIEM OKRESU PRZEJŚCIOWEGO NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

*Renata Marks-Bielska, Wiesława Lizińska*

Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie  
Kierownik katedry: prof. dr hab. Roman Kisiel

Słowa kluczowe: ceny ziemi rolnej, producent rolny, cudzoziemcy, nieruchomość rolna, Agencja Nieruchomości Rolnych

*Key words: agricultural land prices, agriculture producer, foreigners, agricultural property, Agricultural Property Agency*

S y n o p s i s. Celem artykułu była próba zdiagnozowania czynników kształtujących cenę ziemi rolnej oraz identyfikacja zmian cen ziemi w Polsce pod koniec okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców w odniesieniu do sytuacji w innych krajach UE-12. Wykorzystano dane statystyczne dla lat 2004-2013 (2014) pochodzące z EUROSTAT, GUS, Agencji Nieruchomości Rolnych, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i raporty przygotowane przez IERiGŻ-PIB. Przeprowadzone badania wykazały, że zmiany ceny ziemi rolnej w Polsce oraz innych krajach UE charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem, co wynika z wielu przyczyn, których wpływu nie można jednoznacznie określić, bowiem nie wynikają one tylko z upływu okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców w wybranych krajach UE-12.

### WSTĘP

Ceny zasobów naturalnych, w tym ziemi, kształtujące się na wolnych rynkach i będące wynikiem stosunków popytowo-podażowych są niezbędnym warunkiem racjonalnej gospodarki [Maśniak 2013]. Cena ziemi w rozwiniętej gospodarce rynkowej odgrywa bardzo ważną rolę, jest bowiem elementem opłacalności inwestowania w rolnictwie, podstawą finansowania wszelkiej działalności w gospodarstwie rolnym przez obce źródła finansowania (szczególnie w przypadku kredytów bankowych, gdzie stanowi podstawę hipotecznego zabezpieczenia długu), a także głównym i najtrwalszym elementem aktywów (majątku, kapitału) rodziny rolnej. Ponadto, jako składnik majątku jest przedmiotem transferu międzypokoleniowego lub obrotu komercyjnego (sprzedaży) [Klank 2008].

Każda działka ziemi, jeśli tylko ma jakąkolwiek wartość z gospodarczego punktu widzenia, ma swoją cenę. Nie dlatego że poniesiono nakłady na jej wytworzenie, ale dlatego że spełnia ona określone funkcje i stanowi źródło przyszłych korzyści – przynosi dochód [Woś 1996]. Z ceną ziemi mamy do czynienia głównie wtedy, gdy znajdują się osoby fizyczne lub prawne, które wyrażają chęć jej nabycia. Cenę tę ustala się np. przez

porównanie jej wartości do wartości innej ziemi, której cena jest znana. Cenę ziemi można ustalić również na podstawie renty gruntowej, którą ona daje. W innym ujęciu cena ziemi jest kosztem, który musi ponieść osoba nieposiadająca ziemi, ale chcąc ją użytkować, kupując ją lub dzierżwiąc [Manteuffel 1987].

Ceny ziemi są bardzo zróżnicowane, stosownie do użyteczności poszczególnych działek gruntu, jakości gleb i ich naturalnej urodzajności, położenia względem rynków zbytu, stanu środowiska naturalnego itp. Niezależnie od zróżnicowania przestrzennego ceny zmieniają się też w czasie [Maśniak 2013].

Nieruchomości rolne<sup>1</sup> należą do tzw. nieruchomości niezurbanizowanych, zlokalizowanych głównie na obszarach wiejskich. Katarzyna Kocur-Bera i Małgorzata Dudzińska wyodrębniły dwie grupy czynników determinujących cenę ziemi rolnej: czynniki przyrodnicze (jakość gleby, warunki wodne, rzeźba terenu, warunki klimatyczne) i przestrzennie-organizacyjne (antropogeniczne egzo- i endogenne)<sup>2</sup> [Kocur-Bera, Dudzińska 2014, s. 59]. Wartość gruntów jest bardzo ważną informacją niezbędną zarówno dla podmiotów publicznych, jak i prywatnych mających prawa do nieruchomości [Budzyński 2012]. Grunt rolny może mieć wiele wartości i funkcji w zależności od zróżnicowanych w tym samym czasie potrzeb nabywców [Kurowska i in. 2014]. Wyodrębnią się np. wartość użytkową, rynkową, odtworzeniową, katastralną, bankowo-hipoteczną.

Ważną kwestią dotyczącą wartości nieruchomości (w tym rolnych) na rynku są uwarunkowania planistyczne<sup>3</sup> danego terenu. Cechą rynkową nieruchomości wpływającą w istotny sposób na wartość, która powinna być brana pod uwagę w procesie wyceny, jest m.in. przeznaczenie (funkcja) nieruchomości zapisane w opracowaniach planistycznych [Krajewska 2011]. Biorąc pod uwagę gradację wartości gruntów w strefach podmiejskich, pierwszym segmentem są grunty rolne, które nabywa się w celu prowadzenia produkcji rolnej (inwestycje rzeczowe produkcyjne), a przesłanką ich zakupu jest zwiększenie produkcji (powiększenie areалу upraw, efektywniejsze wykorzystanie maszyn, zalesienia, zwiększenie produkcji sadowniczej, ogrodniczej itp.). Maksymalna cena za tego typu grunty jest wyznaczana często przez opłacalność produkcji rolniczej. Następnym segmentem są nieruchomości rolne, które uznać można za inwestycje rzeczowe lokacyjne. Mają one przynieść w przyszłości właścicielowi zwrot zaangażowanych środków i założony zysk w momencie sprzedaży (dochód kapitałowy) albo dochód z dzierżawy gruntów (dochód bieżący) czy też dotacji z budżetu UE. Kolejnym, najdroższym segmentem rynku gruntów w strefach podmiejskich są działki budowlane. Traktowane są one zazwyczaj jako inwestycje nienastawione na zysk, nabywane w celu zaspokajania własnych mieszkaniowych potrzeb inwestora albo też budowy obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej [Krajewska 2011].

<sup>1</sup> Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U.2014.0.121).

<sup>2</sup> Do czynników egzogennych, które uznano za względnie trwałe, zaliczone zostały: urbanizacja, stosunki demograficzne, sieć komunikacyjna, sieć handlowa itp. Czynniki egzogenne łatwo zmienne to: stosunki agrarne, system cen produktów rolnych i środków do produkcji rolnej, dostępność kredytów, polityka państwa względem terenów rolnych, stopień obciążenia świadczeniami na rzecz budżetu państwa, nasilenie inwestycji z budżetu państwa na rozwój rolnictwa, poziom upowszechniania oświaty oraz obsługi rolnictwa itp. Czynniki endogenne zaś to: wielkość i kształt sprzedawanych działek, struktura powierzchni użytków rolnych sprzedawanych nieruchomości, ich przestrzenne położenie oraz dogodność dojazdowa.

<sup>3</sup> Uwarunkowania planistyczne – ogół ustaleń dotyczących możliwości inwestycyjnych dla danej nieruchomości.

Nabywca gruntu, w zależności od swoich potrzeb i preferencji (np. jakość gruntu, lokalizacja, przyszłe przeznaczenie – uprawa, inwestycje, budownictwo), czy też ze względu na spodziewany wzrost cen ziemi (np. 2004 rok – akcesja Polski do UE, 2016 rok – zakończenie okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców) jest skłonny przeznaczyć określoną kwotę na nabycie konkretnej działki ziemi rolnej. Wysokość cen zarówno w obrocie między rolnikami, jak i ziemi Skarbu Państwa, którą zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR), kształtuje przede wszystkim rynek, ale zależy ona także od instrumentów wspólnej polityki rolnej (WPR) oraz polityki krajowej.

W przypadku gruntów pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) wartość nieruchomości sprzedawanych przez ANR określają niezależni rzeczoznawcy majątkowi<sup>4</sup>. Cena wywoławcza nieruchomości jest ustalana w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości. Uwzględnia się też koszty poniesione na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży (np. koszty związane ze zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji, koszty wyceny, koszty prac geodezyjnych) [Kryszk i in. 2014].

Ze względu na zbliżający się koniec okresu przejściowego, 25 czerwca 2015 roku Sejm RP uchwalił nowelizację ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, którą po rozpatrzeniu poprawek Senatu na forum Sejmu 27 sierpnia 2015 roku podpisał Prezydent. Na mocy ustawy proponuje się ograniczenia w nabywaniu ziemi po zakończeniu okresu przejściowego ustalonego z Komisją Europejską (KE). Ziemię rolną będą mogli nabywać cudzoziemcy (osoby fizyczne i prawne) na takich samych zasadach jak rodzimi nabywcy [Dz.U. 2015.1433]. Prawo UE zabrania dyskryminowania obywateli i firm z krajów będących członkami Wspólnoty przez prawo krajowe. Z tych względów KE zakwestionowała ustawy regulujące obrót ziemią, dla których okres ochronny upływał w 2014 roku (Litwa, Węgry, Bułgaria i Słowacja).

Celem artykułu była z jednej strony próba zdiagnozowania czynników kształtujących cenę ziemi rolniczej, a z drugiej identyfikacja zmian cen ziemi w Polsce z końcem okresu przejściowego w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców w odniesieniu do sytuacji w innych krajach UE-12. Na podstawie analizy dotyczącej tej sytuacji szukano odpowiedzi na pytanie, jaki wpływ na ceny ziemi może mieć perspektywa otwarcia rynku ziemi rolniczej dla cudzoziemców. Zwrócono uwagę na działania, które podjęto w zakresie uregulowań nabywania ziemi rolniczej przez cudzoziemców w związku z końcem okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych.

Realizacja celu wymagała dokonania przeglądu literatury przedmiotu, przywołania wyników badań innych autorów na ten temat, a także analizy danych wtórnych. Wykorzystano dane statystyczne pochodzące z EUROSTAT, GUS, ANR, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (MSW) i raportów IERiGŻ-PIB [*Rynek...* 2005-2014].

## CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE CENĘ ZIEMI ROLNICZEJ

Wielu badaczy [m.in.: Barnard i in. 1997, Duvivier i in. 2005, Goodvin i in. 2005, Foryś, Putek-Szeląg 2008, Swinnen i in. 2013, Zawalińska i in. 2013, Kocur-Bera, Dudzińska 2014, Majchrzak 2015] badało wpływ polityki rolnej (dopłat do gruntów rolnych i produkcji rolniczej) na wartość ziemi. Brano też pod uwagę czynniki instytucjonalne (koszty transakcyjne,

<sup>4</sup> Przy wycenie nieruchomości rolnych niezabudowanych będących w ZWRSP najczęściej stosuje się podejście porównawcze (metoda porównywania parami oraz metoda korygowania ceny średniej), w którym uwzględnia się cechy nieruchomości mające istotny wpływ na wartość nieruchomości rolnej [Kurowska i in. 2014].

dostępność kredytów itp.). Pietrzykowski [2014] na podstawie wyników badań określił związek między PKB *per capita* a cenami ziemi rolniczej. Potwierdził on dodatni charakter tej zależności w grupie badanych państw UE (oprócz Wielkiej Brytanii). Przeglądu dotychczasowych badań nad kapitalizacją wsparcia w Stanach Zjednoczonych i w krajach UE dokonali Justyna Góral i Jacek Kulawik [Góral, Kulawik 2014]. Z ich badań wynika, że kapitalizacja płatności bezpośrednich i innych subsydiów to proces odkładania się ich w stawkach czynszów dzierżawnych oraz w wartości i cenach aktywów trwałych, a szczególnie ziemi uprawnej.

Dominika Milczarek-Andrzejewska i Katarzyna Zawalińska dowiodły, że oddziaływanie WPR na wzrost cen ziemi w Polsce jest czterokrotnie wyższe na skutek dopłat bezpośrednich (w ramach filaru I) niż płatności PROW (działań filaru II). Wynika to z jednej strony z charakteru dopłat bezpośrednich (płaconych bezpośrednio do ha UR), a z drugiej z faktu, że na I filar przeznaczono relatywnie więcej środków niż na II [Milczarek-Andrzejewska, Zawalińska 2014].

Z badań K. Kocur-Bery i M. Dudzińskiej przeprowadzonych wśród rolników z województwa warmińsko-mazurskiego wynika, że największy wpływ na cenę nieruchomości rolnych mają: lokalizacja gruntów względem zabudowy wiejskiej, jakość gleby, rozdrobnienie, lesistość terenu i położenie na terenie o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW). Analiza wykazała, że rolnik jest skłonny zapłacić więcej za grunt położony na terenie ONW, gdyż z tego typu grunty otrzymuje dodatkowe dopłaty z budżetu UE [Kocur-Bera, Dudzińska 2014].

Badania Beaty Kempy [2010] dotyczące zależności między ceną transakcyjną a czynnikami środowiskowymi wykazały, że nieruchomości wyraźnie dzielą się na nieruchomości z możliwością wykorzystania innego niż rolnicze (I grupa) oraz nieruchomości wykorzystywane na cele rolnicze i leśne (II grupa). Wyższe ceny uzyskiwano w odniesieniu do mniejszych nieruchomości rolnych z I grupy, gdzie mały wpływ miały walory produkcyjne gleby. Wartość nieruchomości rosła wraz ze zmniejszeniem odległości od zwartej zabudowy, a malała w pobliżu składowisk odpadów. Korzystne było zaś sąsiedztwo terenów objętych ochroną. W II grupie nieruchomości wpływ na wysoką wartość nieruchomości rolnych miała bonitacja [Kempa 2010].

Uwarunkowania rynku ziemi rolniczej w Polsce (ceny ziemi, skłonność do sprzedaży, warunki nabywania) były analizowane we wcześniejszych badaniach własnych [Marks-Bielska 2010], z których wynikało, że większość badanych (prawie 80%) otrzymała gospodarstwo od rodziców/teściów i powiększała je, kupując i/lub dzierżawiąc ziemię z różnych źródeł (np. od osób fizycznych, prawnych, z ZWRSP). Skłonność do sprzedaży ziemi w ogóle (bez rozróżniania na Polaków i cudzoziemców) wśród badanych rolników była relatywnie niska (7,95% badanych chciałoby sprzedać ziemię – częściej część niż całość). Dostrzeżono, że deklaracja ewentualnej możliwości sprzedaży dotyczyła najczęściej ziemi, którą dokupiono. Raczej nie zdecydowano by się na sprzedaż ojcowizny. Spośród 943 rolników tylko 5 (0,53%) zadeklarowało, że zamierza sprzedać część ziemi, na której gospodaruje obcokrajowcom. Taka sytuacja wynika ze specyficznego traktowania ziemi i jest warunkowana wartością kulturową i symboliczną polskiej ziemi.

Na podstawie prezentowanych wyników badań można stwierdzić, że podaż ziemi rolniczej, którą mogliby zakupić cudzoziemcy od rolników indywidualnych, jest niska. Ofertę stanowią mogą grunty pochodzące z ZWRSP, których na 31.12.2014 roku pozostawało 1,4 mln ha (tylko ponad 268 tys. ha z przeznaczeniem do rozdysponowania). Nie są to już w zasadzie atrakcyjne nieruchomości rolne. Zauważyć można również na polskim rynku ziemi rolniczej, że część inwestorów uczyniła z nich lokatę kapitału, biorąc pod uwagę również fakt, że w wyniku

zakończenia okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców ceny tego czynnika produkcji mogą wzrosnąć. Przewidywać należy, że część tych osób będzie chciała sprzedać ziemię z zyskiem, reprezentując w ten sposób stronę podażową.

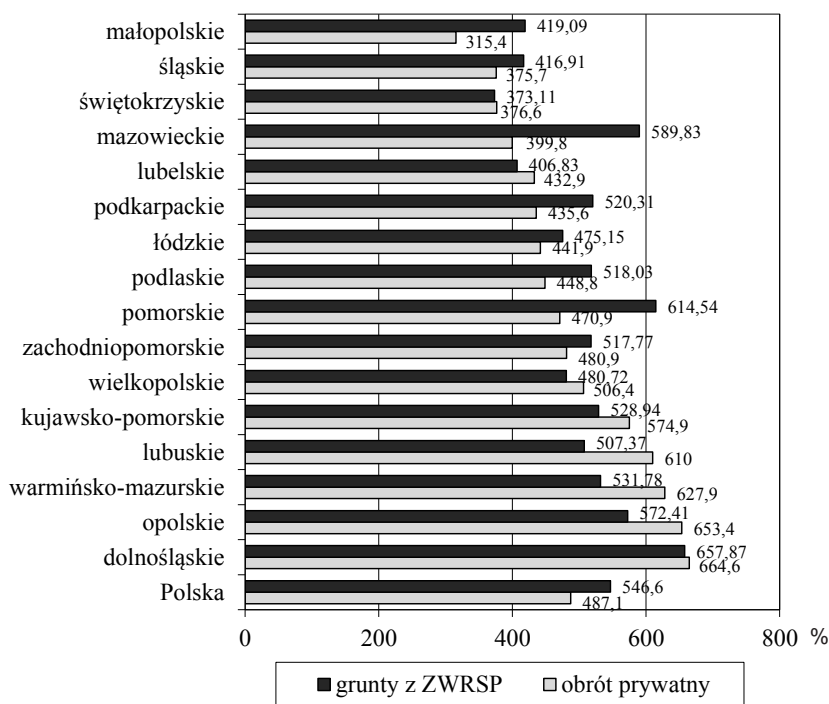
O cenie ziemi może decydować rodzaj renty, jakiej spodziewa się właściciel lub przyszły nabywca. Renta z ziemi definiowana jest najczęściej jako przychody nadzwyczajne, stanowiące nadwyżkę nad poniesionymi kosztami, które wynikają ze szczególnych cech ziemi czy też są związane z zabiegami agrotechnicznymi, przeprowadzonymi lub zamierzonymi inwestycjami albo z innymi czynnościami technicznymi, ekonomicznymi i prawnymi [Musiał 2012]. W literaturze wyróżnia się wiele rodzajów rent ziemi<sup>5</sup>, które mogą uzyskiwać właściciele i dzierżawcy w procesie gospodarowania [Marks-Bielska 2010]. W zależności od tego, jakiego rodzaju renty oczekuje sprzedający i kupujący, na różnym poziomie może ukształtować się cena gruntu. Jak podkreślił Bazyl Czyżewski, coraz większe znaczenie przypisywane rencie gruntowej przejawia się w rosnących cenach ziemi. Wytworzoną wartość renty gruntowej określają uwarunkowania popytowo-podażowe na rynkach ziemi, surowców rolnych i środków do produkcji rolnej [Czyżewski 2014]. Zdaniem J. Góral i J. Kulawika w przypadku Polski można się spodziewać przyspieszenia tempa wzrostu cen z powodu zniesienia ostatnich barier administracyjnych występujących przy zakupie ziemi przez obcokrajowców z terenu Wspólnoty [Góral, Kulawik 2014].

#### CENY ZIEMI ROLNICZEJ W POLSCE W ŚWIETLE DANYCH STATYSTYKI PUBLICZNEJ

Polskie rolnictwo jest zróżnicowane regionalnie, m.in. pod względem struktury obszarowej i przyrodniczych warunków prowadzenia działalności produkcyjnej. Taki stan rzeczy determinuje również zróżnicowanie wysokości cen gruntów rolnych uzyskiwanych zarówno w obrocie prywatnym, jak i z ZWRSP<sup>6</sup>. Charakterystycznym zjawiskiem jest różnica cen osiągniętych przez ANR (ceny niższe) i w obrocie między rolnikami. Z danych przedstawionych na rysunku 1. wynika, że dynamika cen gruntów w roku 2014 w porównaniu z 2004 rokiem była w Polsce wyższa na rynku państwowym (546,6%) niż na prywatnym (487,1%). Może to wynikać ze zdynamizowania sprzedaży gruntów państwowych i niechęcią wyzbywania się ziemi, która oprócz dochodów z produkcji może przynosić inne dochody (np. związane z instrumentami WPR), czy też z oczekiwanym wzrostem cen po zakończeniu okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. Uwagę zwraca województwo mazowieckie, w którym różnica dynamiki cen gruntów na rynku państwowym w stosunku do prywatnego w analizowanych latach była wysoka (odpowiednio 589,8% i 399,8%). Podobna sytuacja miała miejsce w województwie pomorskim (odpowiednio 614,5% i 470,9%). Najwyższą dynamiką cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym charakteryzowały się zaś województwa dolnośląskie (664,6%), opolskie (653,4%), warmińsko-mazurskie (627,9%) i lubuskie (610,0%).

<sup>5</sup> Np.: ekonomiczna, gruntowa, różniczkowa I, II, jakości, absolutna, planistyczna, położenia (lokalizacyjna), rolnicza, górnicza, budowlana, miejska, wiejska (osadnicza, rezydencjalna), posiadania (kapitałowa), wsparcia unijnego, przekwalifikowania.

<sup>6</sup> Należy pamiętać, że w obrocie prywatnym i z ZWRSP brane są pod uwagę nieco odmiennie kategorie gruntów, co powoduje różnice w ich cenach. W pierwszym przypadku uwzględnia się grunty orne, a w drugim rolne.



Rysunek 1. Porównanie dynamiki cen gruntów rolnych w obrocie prywatnym oraz pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 2004-2014  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Ceny ziemi rolniczej pochodzącej z ZWRSP są na ogół niższe niż w obrocie prywatnym. W 2014 roku średnia cena w Polsce na rynku państwowym stanowiła prawie 80% ceny osiągniętej w obrocie prywatnym. Wyjątkiem były województwa mazowieckie i śląskie, gdzie cena gruntów, którymi dysponuje ANR była wyższa od ceny gruntów prywatnych (tab. 1.). Analizując ceny ziemi rolniczej w latach 2004-2014, zauważyć można, że istnieje grupa województw, w których ceny są zdecydowanie wyższe niż w innych. W raportach opracowywanych przez IERiGŻ-PIB wyodrębnia się województwa o wysokich cenach ziemi (w 2013 rok – powyżej 30 tys. zł/ha w obrocie prywatnym: kujawsko-pomorskie, wielkopolskie, opolskie), średnich (20-30 tys./ha: zachodniopomorskie, pomorskie, warmińsko-mazurskie, podlaskie, mazowieckie, łódzkie, śląskie, małopolskie, dolnośląskie) i niskich (poniżej 20 tys./ha: lubuskie, lubelskie, świętokrzyskie, podkarpackie) [Rynek... 2005-2014].

Obszary, na których ceny ziemi są najniższe, cechują się przede wszystkim trudną sytuacją gospodarczą i wysokim bezrobociem. Natomiast województwa o najwyższych cenach to obszary o najlepiej ukształtowanej kulturze rolnej, najlepszych glebach i największym udziale gospodarstw rolnych zdolnych konkurować na rynku krajowym i międzynarodowym. Podaż gruntów na tych terenach jest relatywnie niska. Problem stanowią też nieuregulowane stosunki prawne, roszczenia byłych właścicieli. Na ceny ziemi rolniczej wpływa również regionalnie zróżnicowana podaż państwowych gruntów rolnych.



Tabela 1. Ceny ziemi na rynku państwowym i prywatnym w 2014 roku

| Wyszczególnienie    | W obrocie prywatnym [tys. zł/ha] | Z Zasobu WRSP [tys. zł/ha] | Relacja cen ziemi między rynkiem państwowym a prywatnym [%] |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------|---|
| Polska              | 32 317                           | 25 592                     | 79,2  |
| dolnośląskie        | 32 397                           | 30 808                     | 95,1  |
| kujawsko-pomorskie  | 44 389                           | 33 154                     | 74,7  |
| lubelskie           | 23 318                           | 17 144                     | 73,5  |
| lubuskie            | 21 723                           | 18 920                     | 87,1  |
| łódzkie             | 30 137                           | 27 193                     | 90,2  |
| małopolskie         | 26 656                           | 23 817                     | 89,3  |
| mazowieckie         | 31 202                           | 33 402                     | 107,0   |
| opolskie            | 40 919                           | 36 428                     | 89,0  |
| podkarpackie        | 19 699                           | 17 368                     | 88,2  |
| podlaskie           | 30 059                           | 15 971                     | 53,1  |
| pomorskie           | 32 517                           | 24 815                     | 76,3  |
| śląskie             | 31 621                           | 32 106                     | 101,5   |
| świętokrzyskie      | 22 409                           | 16 495                     | 73,6  |
| warmińsko-mazurskie | 29 454                           | 20 883                     | 70,9  |
| wielkopolskie       | 43 389                           | 35 727                     | 82,3  |
| zachodniopomorskie  | 23 568                           | 21 389                     | 90,7  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ANR.

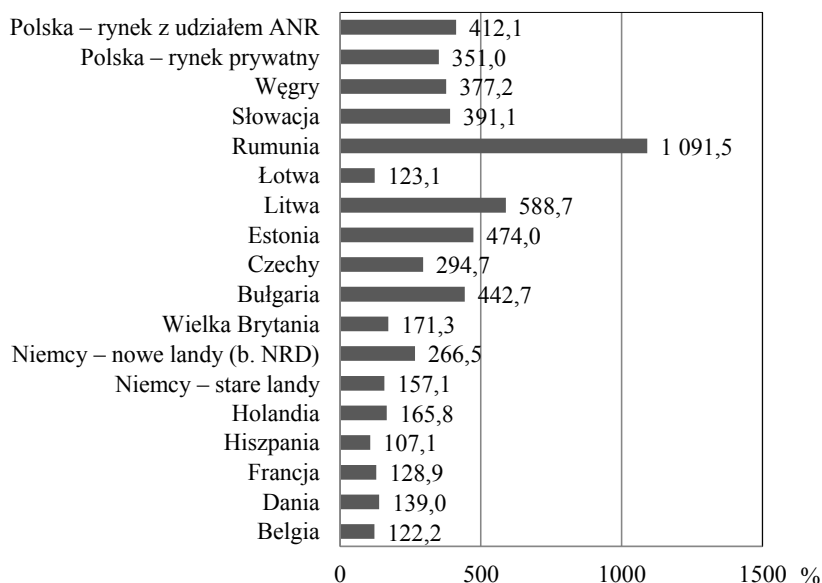
Z danych zawartych w sprawozdaniach MSW z realizacji *Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* wynika, że cudzoziemcy w latach 2004-2013 nabyli najwięcej ziemi rolniczej w województwach: mazowieckim, śląskim, dolnośląskim i wielkopolskim. Są to województwa, które zostały sklasyfikowane na najwyższych miejscach w rankingu atrakcyjności inwestycyjnej i w których cena ziemi jest najwyższa.

W większości województw następuje wzrost zainteresowania ziemią rolniczą przez cudzoziemców. Z jednej strony może być to związane z ograniczoną podażą ziemi, z drugiej zaś z obawami dotyczącymi uregulowań prawnych nabywania gruntów rolnych po zakończeniu okresu przejściowego.

## CENY ZIEMI ROLNICZEJ W KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

Główne trendy rozwoju rynków gruntów rolnych w Europie kształtuje sytuacja w takich krajach, jak: Holandia, Irlandia, Wielka Brytania, Niemcy [*Rynek...* 2014]. Jak wynika z analizy danych przedstawiających zmiany cen gruntów rolnych w latach 2004-2013, w grupie wybranych państw UE-15 poziom cen gruntów rolnych w 2013 roku w stosunku do 2004 roku oscylował od 107,1% w Hiszpanii do 171,3% w Wielkiej Brytanii (rys. 2).

Według prognoz analityków rynku nieruchomości rolnych w ciągu najbliższych 5 lat przy utrzymaniu się obecnej podaży gruntów o dobrej lokalizacji i jakości ceny gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii będą rosły w tempie do 6% rocznie [*Rynek...* 2014]. Naj-



Rysunek 2. Zmiany ceny ziemi rolnej w wybranych krajach UE w latach 2004-2013 (2004 = 100%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT oraz [Rynek... 2005-2014].

większym bowiem zainteresowaniem charakteryzują się grunty orne o najwyższych klasach bonitacji. Równie wysoki wzrost poziomu cen gruntów rolnych odnotowano w Holandii. Cena gruntów w tym kraju w 2013 roku stanowiła 165,8% ceny z 2004 roku. Należy jednocześnie podkreślić, że ceny gruntów w Holandii wzrosły z poziomu 31,4 tys. euro do 52,1 tys. euro.

Sytuacja na rynku ziemi rolnej w Hiszpanii może zaś wynikać, jak wskazuje się w raportach IERiGŻ-PIB, z efektu odreagowywania wzrostów cen z lat 1993-2007, gdy znaczne powierzchnie gruntów rolnych ulegały przekwalifikowaniu na obszary zurbanizowane. Na sytuację tę miało wpływ również zmniejszanie rozmiaru inwestycji w rolnictwie, co skutkowało ograniczeniem transakcji sprzedaży relatywnie droższych gruntów nawadnianych.

Dużo większy wzrost cen gruntów można zauważyć w nowych landach Niemiec (266,5%). W 2013 roku cena 1 ha gruntów rolnych we wschodnich landach stanowiła 42% ceny gruntów z zachodnich landów (w 2004 roku było to 24%). Jednocześnie warto zauważyć, że ceny gruntów we wschodnich landach najbardziej wzrosły w latach 2008-2011. Średnioroczne ceny wzrastały wówczas o około 21%, podczas gdy w zachodnich landach o około 5% – podobnie jak w całym okresie. Według opinii cytowanych w raporcie IERiGŻ-PIB, tak duży wzrost cen ziemi we wschodnich landach głównie jest spowodowany dostępem do rynku gruntów rolnych nabywców niezwiązanych z rolnictwem, którzy uczestnicząc w otwartych przetargach publicznych, oferują wyższe ceny.

Odmienne kształtowały się ceny w wybranych krajach UE-12. W krajach tych ceny gruntów rolnych w latach 2004-2013 wzrosły w większości 3-, 4-krotnie. Najwyższy wzrost (ponaddziesięciokrotny) miał miejsce w Rumunii. Cena gruntów rolnych z poziomu 284 euro/ha w 2004 roku wzrosła do 3100 euro/ha w 2013 roku. Natomiast najniższy wzrost ceny w tej grupie krajów odnotowano na Łotwie.



## ZMIANY UWARUNKOWAŃ RYNKU ZIEMI ROLNICZEJ A KONIEC OKRESU PRZEJŚCIOWEGO NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Zgodnie z oficjalnymi statystykami prowadzonymi przez MSW, w 2014 roku cudzoziemcy uzyskali w Polsce 271 zezwoleń na zakup ziemi o powierzchni 1036,35 ha. Jednak z raportu Najwyższej Izby Kontroli (NIK) [*Informacja...* 2014] wynika, że luki prawne umożliwiają cudzoziemcom nabywanie ziemi w Polsce, np. przez udział w polskich spółkach, które mają prawo własności ziemi. Tego typu spółki nie mają obowiązku składania informacji o posiadanych gruntach. Takie przejmowanie gruntów w Polsce jest najczęstsze wśród obywateli Holandii, Danii i Luksemburga. Raport NIK informuje, że np. w województwach zachodniopomorskim i dolnośląskim cudzoziemcy nabyli około czterokrotnie więcej powierzchni gruntów niż wynika to ze statystyki MSW. Takie transakcje na rynku ziemi rolniczej w Polsce były zawierane pomimo wprowadzenia regulacji w ramach obowiązującego okresu przejściowego.

Przepisy dotyczące okresów przejściowych w sprawie nabywania gruntów rolnych, oprócz Polski, w traktatach akcesyjnych wprowadziło 8 państw wstępujących do UE w maju 2004 roku (Bułgaria, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Rumunia, Słowacja i Węgry). W Rumunii i Bułgarii okres przejściowy obowiązywał do końca 2013 roku, natomiast decyzją KE Węgry, Łotwa, Słowacja i Litwa otrzymały zgodę na przedłużenie 7-letnich okresów przejściowych o kolejne 3 lata. Czechy i Estonia nie występowały o przedłużenie okresu przejściowego (okres ten zakończył się w 2011 roku). W większości krajów wprowadzono jednak przepisy, których celem była głównie regulacja obrotu gruntami rolnymi, aby ograniczyć ich nabywanie przez osoby lub podmioty, które nie są związane z rolnictwem i nie funkcjonują w lokalizacji nabywanego gruntu (tab. 2.).

Uwzględniając cel wprowadzonych regulacji, można podjąć próbę oceny sytuacji na rynkach ziemi rolniczej wyżej wymienionych krajów, szczególnie w okresie poprzedzającym datę zakończenia obowiązywania przepisów przejściowych w nabywaniu gruntów rolnych. Na podstawie badań trudno jednoznacznie wykazać wpływ zbliżającego się końca okresu przejściowego na wzrost cen gruntów rolnych. Wprawdzie w Estonii nastąpił znaczący wzrost cen w 2011 roku, jednak nie miał on miejsca np. w Czechach, gdzie stosunkowo wysoki wzrost cen odnotowano w 2010 roku (rok poprzedzający datę zakończenia obowiązywania przepisów przejściowych). W analizowanym okresie szczególnie widoczny był wzrost cen gruntów rolnych na Słowacji w 2012 roku w stosunku do 2011 roku, gdy cena z 1300 euro/ha wzrosła do poziomu 3700 euro/ha (cena ta utrzymała się również w 2013 roku). Należy wskazać, że w tym kraju ceny ziemi są bardzo zróżnicowane regionalnie. Jak wykazali Dušan Drabik i Miroslava Rajčániová, ceny ziemi rolniczej są silnie uzależnione nie tylko od jej jakości, ale także lokalizacji, czy też od tego, jak silna jest w danym regionie konkurencja ze strony rolników np. z Danii czy Niemiec. Ponadto ze względu na luki prawne nie wszystkie transakcje są rejestrowane. Generalnie ceny ziemi we wschodniej części Słowacji są prawie dwukrotnie niższe niż w zachodniej [Drabik, Rajčániová 2014].

KE uznała, że niektóre przepisy dotyczące warunków nabywania ziemi rolniczej mogą dyskryminować nabywców z innych krajów unijnych i w konsekwencji zażądała od Bułgarii, Litwy, Słowacji i Węgier wyjaśnień dotyczących obowiązujących w tych krajach przepisów regulujących nabywanie gruntów rolnych. Według KE, mimo iż państwa członkowskie mogą ustalać własne zasady rozwoju obszarów wiejskich w celu utrzymania gruntów pod uprawy i zapobiegania spekulacji w ich obrocie, to jednak powinny tego

Tabela 2. Regulacje dotyczące nabywania gruntów rolnych w wybranych krajach UE-12 związane z zakończeniem okresów przejściowych

| Ograniczenie/<br>preferencje                                   | Polska   | Bulgaria                               | Słowacja   | Litwa  |
|--|--|--|--|--|
| Koniec okresu przejściowego                                    | 30 kwietnia 2016 r.  | 31 grudnia 2013 r.                     | 30 kwietnia 2014 r.  | 30 kwietnia 2014 r.  |
| Wymóg dotyczący okresu i miejsca zamieszkania (siedziby firmy) | od 5 lat w gminie lub gminie sąsiedniej  | od 5 lat na terenie kraju <sup>2</sup> | 10 lat pobytu stałego (lub rejestracji podmiotu) na terenie kraju  | –  |
| Kontrola kwalifikacji zawodowych dla kupujących ziemię         | – oświadczenia składane przez chcących kupić ziemię mają podlegać odpowiedzialności karnej   | –                                      | – osoby prawne – 3 lata prowadzenia działalności rolniczej,<br>– osoby fizyczne – 3 lata prowadzenia działalności rolniczej (lub pokrewnie)<br>lub 3 lata pracy,<br>– ograniczenia dla rolników nieposiadających 3-letniego doświadczenia pracy w rolnictwie: w ciągu 3 lat nie mogą sprzedać, wydzierżawić lub przekazać w formie darowizny nabytej nieruchomości | – 3-letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności rolniczej (w ciągu ostatnich 10 lat) lub kwalifikacje rolnicze potwierdzone odpowiednim dyplomem <sup>4</sup>  |
| Ograniczenia obrotu i przeznaczenia ziemi                      | – ograniczenie rozdrobnienia ziemi pomiędzy zbyt wielu właścicieli, np. przez dziedziczenie przez wszystkich spadkobierców,<br>– ograniczenia obszarowe w nabywaniu gruntów (do 300 ha),<br>– 10-letni zakaz obrotu ziemią zakupioną z zasobów państwa pod rygorem wysokich kar,<br>– nabywca nieruchomości z ZWRSP przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych przeznaczonych na ten cel,<br>– w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż ANR prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy <sup>1</sup> | –                                      | –  | – osoba fizyczna, jak również osoba prawna może nabyć bezpośrednio ogółem do 500 ha gruntów rolnych,<br>– w tym maksymalnie 300 ha gruntów państwowych <sup>5</sup> ,<br>– zobowiązanie do rolniczego użytkowania,<br>– nabyty grunt można odsprzedać po upływie co najmniej 5 lat,<br>– w razie nabycia gruntu o powierzchni przekraczającej ustawowe limity, nadwyżka powierzchni może zostać przejęta do zasobu państwowych gruntów rolnych |

Tabela 2. Ciąg dalszy

|  | Bulgaria  | Słowacja  | Litwa  |
|--|---|---|--|
| Ograniczenie/<br>preferencje   | Polska  |   |  |
| Ograniczenia<br>obrotu i<br>przeznaczenia<br>ziemi<br>Przyznawane<br>preferencje | – w przypadku braku osoby uprawnionej do pierwokupu albo niewykonania tego prawa prawo to przysługuje rolnikowi indywidualnemu będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel, z prawa pierwokupu w pierwszej kolejności może skorzystał ten, którego wskaże sprzedający |   | – nabycie gruntów o powierzchni do 10 ha nie podlega przepisom ustawy, grunt o większej powierzchni wymaga stosownego certyfikatu,<br>– prawo pierwokupu przysługujące nabywcom nieruchomości rolnej (m.in. współwłaściciele nieruchomości, użytkownik nieruchomości, właściciel nieruchomości przylegającej, instytucja reprezentująca skarb państwa) |
| Kontrola<br>pochodzenia<br>środków<br>na zakup                                   | –   | – dla osób prawnych, wyklucza się nabywanie i posiadanie gruntów tych osób prawnych, których partnerzy lub udziałowcy są bezpośrednio lub pośrednio zarejestrowani w rajach podatkowych | – jeśli nabywca jest osobą prawną, to zarządzane przez nią przedsiębiorstwo musi osiągać nie mniej niż 50% przychodów ze sprzedaży produkcji rolnej oraz dowieść swojej „żywności ekonomicznej”,<br>– może być zobowiązany do ujawnienia źródła pochodzenia środków finansowych, za które zakupił grunty   |

<sup>1</sup> Jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki: 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału; 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. <sup>2</sup> Dopuszcza się prawo nabycia i posiadania gruntów rolnych przez osobę prawną zarejestrowaną w Bułgarii krócej niż 5 lat, jeśli jej partnerzy, członkowie stowarzyszeni, członkowie zarządu lub założyciele mają miejsce zamieszkania w Bułgarii krócej niż 5 lat. <sup>3</sup> Z obowiązku trzyletniej pracy w rolnictwie na Słowacji zwolnieni młodzi rolnicy pod warunkiem, że w ciągu 3 lat nie sprzedadzą, wydzierżawią lub przekażą w formie darowizny nabytej nieruchomości. <sup>4</sup> Wymagania te nie dotyczą rolników poniżej 40. roku życia. <sup>5</sup> Więcej gruntów mogą nabyć jedynie rolnicy prowadzący chów bydła, ale wielkość dodatkowego zakupu uzależniona jest od stanu pogłowia zwierząt. Do wymienionych 500 ha wliczana jest również powierzchnia gruntów posiadanych przez tzw. osoby powiązane z nabywcą. Za osoby powiązane uznani są współmałżonkowie, dzieci, rodzice oraz inni bliscy krewni nabywcy gruntu. Powiązane osoby prawne to spółki, w których dana osoba fizyczna lub ta sama osoba prawna posiada pośrednio lub bezpośrednio więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników lub ponad 25% udziałów spółki.

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Rynek ... 2014, Stankiewicz 2015].

dokonywać w ramach unijnego prawa. Jednocześnie KE zarzuca tym państwom, że ich przepisy krajowe mogą ograniczać swobody przepływu kapitału i przedsiębiorczości, szczególnie odnośnie wymogu dotyczącego okresu i miejsca zamieszkania potencjalnego nabywcy gruntów rolnych [Stankiewicz 2015].

## PODSUMOWANIE

Przeprowadzone analizy danych statystycznych i wyników badań różnych ekonomistów wykazały, że ceny ziemi rolniczej, zarówno w Polsce, jak i w innych krajach UE, charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem. Głównie jednak wykazywały tendencje wzrostowe. Dynamika cen gruntów w Polsce w 2014 roku w porównaniu z 2004 rokiem kształtowała się na poziomie 546,6% na rynku państwowym i 487,1% na rynku prywatnym. W grupie wybranych krajów UE-15 poziom cen gruntów w 2013 roku w stosunku do 2004 roku oscylował od 107,1% w Hiszpanii do 171,3% w Wielkiej Brytanii. Odmienne kształtowały się ceny w wybranych krajach UE-12, w których ceny gruntów rolnych w latach 2004-2013 wzrosły w większości 3-, 4-krotnie.

Zróżnicowanie zmian cen w analizowanych krajach nie ma jednej przyczyny. Jak wskazują przywołane wyniki badań, wśród głównych determinant takiej sytuacji wymienić można m.in.: jakość gruntu będącego przedmiotem transakcji, jego lokalizację, przyszłe przeznaczenie (uprawa, inwestycje, budownictwo), oczekiwany wzrost cen ziemi, możliwość skorzystania z instrumentów WPR, rozwiązania krajowej polityki rolnej.

Ziemia w wymiarze ekonomicznym jest naturalnym czynnikiem bogactwa kraju, czynnikiem produkcji niepowtarzalnym w sensie lokalizacyjnym i strukturalnym, jest dobrem trwałym i nieruchomym, przedmiotem wartości, co w dużym stopniu wpływa na przepisy regulujące obrót ziemią rolniczą w poszczególnych krajach. Celem ustanawianych aktów prawnych w tym zakresie jest przede wszystkim prowadzenie odpowiedniej polityki zmierzającej do kształtowania stosunków agrarnych w danym kraju. Jednak ważnym elementem tych regulacji jest nadzór nad transakcjami kupna-sprzedaży, w których biorą udział również cudzoziemcy. Czynniki, które mogą ograniczać ich udział w rynku nieruchomości rolnych, są przepisy dotyczące m.in. okresu i miejsca zamieszkania potencjalnego nabywcy gruntu rolnego czy też jego doświadczenia zawodowego związanego z rolnictwem.

Trudno jednoznacznie określić na przykładzie krajów objętych badaniami wpływ wdrażanych regulacji na zmiany cen ziemi rolniczej. Z jednej strony, wynikać to może ze złożoności i różnorodności czynników determinujących sytuację na rynkach ziemi rolniczej w poszczególnych krajach, z drugiej strony – z różnego sposobu gromadzenia danych, co w konsekwencji wpływa na ich dostępność.

## LITERATURA

- Barnard Charles H., Whittaker Gerald, Westenbarger David, Ahearn Mary, 1997: *Evidence of capitalization of direct government payments into U.S. cropland values*, „American Journal of Agricultural Economics”, no. 79, s. 164-250.
- Budzyński Tomasz, 2012: *Propozycje zastosowań mapy średnich cen transakcyjnych gruntów w gospodarce nieruchomościami*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 20, nr 1, s. 135-144.
- Czyżewski Bazyle, 2014: *Renty ekonomiczne w gospodarce żywnościowej w Polsce*, PWE, Warszawa.

- Drabik Dušan, Rajčániová Miroslava, 2014: *Agricultural Land Market In Slovakia Under The New Land Acquisition Law*, „Review of Agricultural and Applied Economics”, no. 17 (2), s. 84-87, doi: 10.15414/raae.2014.17.02.84-87.
- Duvivier Romain, Gaspard Frédéric, de Frahan Bruno Henry, 2005: *A Panel Data Analysis of the Determinants of Farmland Price: An Application to the Effects of the 1992 CAP Reform in Belgium*. Paper presented at the XI<sup>th</sup> EAAE Congress on the Future of Rural Europe in Global Agri-Food System, Copenhagen, 23-27 August.
- Foryś Iwona, Putek-Szeląg Ewa, 2008: *Przesłanki inwestowania w nieruchomości rolne na przykładzie zasobów AWRSP i ANR w zachodniopomorskim*, *Inwestowanie w nieruchomości i finansowanie*, „Studia i Materiały. Towarzystwo Naukowe Nieruchomości”, Olsztyn, vol. 16, no. 4, s. 37-49.
- Goodwin Bary K., Mishra Ashok K., Ortalo-Magne Francois, 2005: *Landowners' Riches: The distribution of Agricultural Subsidies*. Paper presented at the CESI for Applied Economic Conference, Munich, Germany, March, 2005.
- Góral Justyna, Jacek Kulawik, 2014: *Problemy kapitalizacji subsydiów w rolnictwie*. „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej”, nr 1, s. 3-24.
- Informacja o wynikach kontroli wykonania w 2014 r. planów finansowych Agencji Nieruchomości Rolnych*, 2014, NIK, Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
- Kempa Beata, 2010: *Czynniki środowiskowe a wartość użytków rolnych*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum”, nr 9, z. 1, s. 47-56.
- Klank Leszek, 2008: *Ekonomiczne aspekty integracji wsi polskiej z UE [w] Polska wieś i rolnictwo w Unii Europejskiej. Dylematy i kierunki przemian*, Mirosław Drygas, Andrzej Rosner (red.), IRWiR, PAN, Warszawa, s. 43-58.
- Kocur-Bera Katarzyna, Dudzińska Małgorzata, 2014: *Model cen nieruchomości rolnych na przykładzie województwa warmińsko-mazurskiego*, [w] *Analiza rynku i zarządzania nieruchomościami*. Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn, s. 59-71.
- Krajewska Małgorzata, 2011: *Uwarunkowania planistyczne a wartość nieruchomości rolnych*, [w] *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, Ewa Siemińska (red.), Wyd. Poltext, Warszawa, s. 149-179.
- Kryszk Hubert, Kurowska Krystyna, Ogryzek Marek, 2014: *Analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących w zasobie ANR OT Olsztyn*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania”, nr 36, t. 1, s. 291-302.
- Kurowska Krystyna, Kryszk Hubert, Cymerman Ryszard, 2014: *Identyfikacja czynników wpływających na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości rolnych będących w zasobie ANR OT w Olsztynie*, „Studia i prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania”, nr 36, T. 1, s. 303-316.
- Majchrzak Adam, 2015: *Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej*, PWN, Warszawa.
- Manteuffel Ryszard, 1987: *Filozofia rolnictwa*, PWN, Warszawa.
- Marks-Bielska Renata, 2010: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- Maśniak Jacek, 2013: *Wahania cykliczne cen ziemi rolniczej w Polsce – ujęcie teoretyczne i empiryczne*, „Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich”, t. 100, z. 3, s. 115-122.
- Milczarek-Andrzejewska Dominika, Zawalińska Katarzyna, 2014: *Konflikty wokół ziemi – czy Wspólna Polityka Rolna może je łagodzić?* [w] *Ekonomia jest piękna? Księga dedykowana Profesorowi Jerzemu Wilkinowi*. Łukasz Hardt, Dominika Milczarek (red.), Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, s. 407-422.
- Musiał Wiesław, 2012: *Uwarunkowania gospodarowania ziemią rolniczą w regionach rozdrobnionych agrarnie (wybrane aspekty)*, [w] *Rozwój wsi i rolnictwa w Polsce. Aspekty przestrzenne i regionalne*, Andrzej Rosner (red.), IRWiR PAN, Warszawa, s. 179-205.
- Pietrzykowski Robert, 2014: *Rozwój gospodarczy a ceny ziemi rolniczej na przykładzie wybranych państw z Unii Europejskiej*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, nr 348, s. 285-295.
- Rynek ziemi rolniczej w Polsce. Stan i perspektywy*, IERiGŻ PIB, Warszawa, 2005-2014.
- Swinnen Johan, Ciaian Pavel, Kanscs d'Artis, Van Herck Kristine, Vranken Liesbet, 2013: *Possible Effects on EU Land Markets of New CAP Direct Payments*. Direktorat-General for Internal Policies, Policy Department B: Struktural and Cohesion Policies, Agriculture and Rural Development, European Parliament.

- Stankiewicz Dorota, 2015: *Nabywanie ziemi rolniczej przez cudzoziemców w Polsce*, Biuro Analiz Sejmowych, nr 7(190).
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. 2015, poz. 1433.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. 2014.0.121.
- Woś Augustyn (red.), 1996: *Agrobiznes. Mikroekonomika*, Wyd. Key Text, Warszawa.
- Zawalińska Katarzyna, Giesecke James, Horridge Mark, 2013: *The consequences of Less Favoured Area support: a multi-regional CGE analysis for Poland. Agricultural and Food Science*, vol. 22, no. 2 (2013), <http://ojs.tsv.fi/index.php/AFS/article/view/7754/6305>, dostęp: 09.09.2015.

*Renata Marks-Bielska, Wiesława Lizińska*

*SHAPING OF LAND PRICES IN POLAND WITH REGARD TO THE TRANSITIONAL PERIOD OF AGRICULTURAL LAND PURCHASING BY FOREIGNERS*

*Summary*

*The purpose of the article was on the one hand an attempt to diagnose the factors influencing the price of agricultural land, and on the other to identify changes in the prices of land in Poland in the context of the approaching end of the transitional period of the acquisition of agricultural properties by foreigners in relation to the situation in other EU-12 countries. Analysis was provided with regard to activities taken in the regulation of the agricultural land acquisition - of due to the end of the transitional period. In the paper were used: statistical data for the years 2004-2013 (2014) derived from Eurostat, the Central Statistical Office, the Agricultural Property Agency, the Ministry of Internal Affairs and the Agricultural Land Market Reports – IAFE NRI. Conducted analysis of statistical data and research results by various authors showed that the prices of agricultural land, both in Poland and other EU countries, were characterized by high variation. It cannot be attributed to single causes. On the basis of the collected empirical data we cannot clearly describe the impact of the end of the transitional period in the acquisition of agricultural land by foreigners in selected EU-12 on agricultural land prices level.*

Adres do korespondencji:  
dr hab. Renata Marks-Bielska, prof. UWM, dr hab. Wiesława Lizińska  
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej,  
ul. Oczapowskiego 10, 10-719 Olsztyn  
e-mail: [renatam@uwm.edu.pl](mailto:renatam@uwm.edu.pl)