

## SZANSE I OGRANICZENIA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH W POLSCE

*Sławomir Jarka*

Katedra Ekonomiki i Organizacji Przedsiębiorstw SGGW w Warszawie  
Kierownik: prof. dr hab. Wojciech Ziętara

Słowa kluczowe: dzierżawa, grunty, nieruchomości rolne  
*Key words: leasing, agricultural area, agricultural property*

S y n o p s i s: Dzierżawy w Polsce mają długoletnią tradycję, ale dotychczas skala tego zjawiska nigdy nie była wysoka i do niedawna często nie wykraczała poza nieformalne umowy zawierane na ogół ustnie. Na zmianę podejścia w traktowaniu dzierżaw, ich uatrakcyjnienie w odbiorze producentów rolnych wpłynęły przede wszystkim uwarunkowania ekonomiczne, takie jak zaprzestanie działalności przez część jednostek oraz rosnące ceny gruntów, zwłaszcza po wstąpieniu Polski do UE.

### UZASADNIENIE PODJĘCIA TEMATU I METODA BADAŃ

Zagospodarowanie gruntów rolnych na zasadach płatnego użytkowania stanowi od wielu lat wyznacznik przemian agrarnych i procesów koncentracji w rolnictwie. Natężenie tych działań może jeszcze nie jest wystarczające, żeby zmienić charakter polskiego rolnictwa, ale wyraźnie wpływa na wzrost efektywności gospodarstw towarowych. W wielu działach gospodarki, w tym także w rolnictwie występuje rosnąca dynamika efektywności podstawowych czynników produkcji, tj. ziemi, pracy i kapitału. Procesy zachodzące w otoczeniu rolnictwa w ostatnich kilku latach, a zwłaszcza po akcesji do Unii Europejskiej jednoznacznie wskazują na tendencję rosnących cen pracy i ziemi w produkcji rolniczej. Dzierżawa umożliwia rolnikom użytkowanie ziemi bez konieczności ponoszenia kapitałochłonnych nakładów związanych z jej zakupem. W zachodnich krajach UE ziemia jest bardzo droga, jej ceny często stanowią równowartość produkcji zbóż z 10-15 lat. W tych warunkach cenowych tego rodzaju inwestycja staje się co najmniej mało racjonalna lub wręcz nieopłacalna. Dzierżawa wpływa także na wzrost efektywności czynnika pracy, przez m.in. wzrost efektów skali produkcji w przedsiębiorstwach rolniczych. Wymienione czynniki na polskim rynku nie mają tak dużego znaczenia, jak w zachodniej Europie. Wśród znacznej większości producentów rolnych panuje przekonanie, że prawo własności gruntów świadczy o statusie rolnika i jego możliwościach inwestycyjnych. Poza tym wiele gospodarstw w Polsce spełnia inne funkcje niż produkcyjne, takie jak: miejsce życia, ojcowizna, czy nawet zabezpieczenie społeczne. Ciągłe opłaca się jeszcze być tylko rolnikiem ze względu na dostęp do określonych przywilejów społecznych, takich jak np. niższe ubezpieczenie społeczne.

Dzierżawy w Polsce mają długą tradycję, ale dotychczas ich skala nigdy nie była wysoka i do niedawna nie wykraczała często poza nieformalne umowy zawierane na ogół ustnie. Na zmianę podejścia w traktowaniu dzierżaw, ich uatrakcyjnienie w odbiorze producentów rolnych wpłynęły przede wszystkim uwarunkowania ekonomiczne, takie jak: zaprzestanie działalności przez słabe technologicznie jednostki oraz rosnące ceny gruntów, zwłaszcza po wstąpieniu Polski do UE. Należy przypuszczać, że w miarę wzrostu cen gruntów w Polsce i zmian agrarnych znaczenie dzierżawy będzie rosło.

Można zauważyć, że część rolników z powodu wzrastającej wartości renty kapitałowej z ziemi, dopłat bezpośrednich powiązanych z arealem gruntów czy wreszcie pozaprodukcyjnych funkcji gospodarstw była skłonna do wydzierżawiania powierzchni niż do sprzedaży. W tym sensie atrakcyjność regulacji wspólnej polityki rolnej sprawiła wręcz zahamowanie przemian własnościowych w rolnictwie polskim. Średnia powierzchnia gospodarstwa zwiększyła się w porównaniu do stanu sprzed akcesji tylko około 1,5 ha [GUS 2007].

Producenci niedysponujący dostatecznym kapitałem na zakup ziemi, a zainteresowani powiększaniem swoich gospodarstw, coraz częściej w tej sytuacji wybierali dzierżawę. Do wzrostu znaczenia dzierżaw w Polsce przyczyniła się także działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Do celów jej działalności należało zagospodarowanie gruntów przejętych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja realizowała zadania głównie na terenach o wysokim stopniu koncentracji rolniczego sektora państwowego, tj. w obszarze Polski północnej i zachodniej. Działalność ANR wprowadziła nowe standardy w zakresie regulacji dzierżaw w Polsce pomiędzy dzierżawcą, a wydzierżawiającym. Umowy zawierane są wyłącznie na piśmie, z określonym terminem wymagalności i wysokością czynszu dzierżawnego. Uwagi może budzić wyrażanie wysokości czynszu w mierniku naturalnym, co jest rozwiązaniem rzadko stosowanym w Europie. Znormalizowane procedury dotyczyły wyłącznie dzierżaw z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, tym niemniej wskazały także właściwą metodę postępowania przy tego rodzaju transakcjach i nadały dzierżawom nową bardziej stabilną rangę [Sikorska 2007].

Podstawowym celem badań było określenie kierunku przemian dzierżaw w Polsce oraz ustalenie szans i zagrożeń rozwoju tej formy użytkowania ziemi. W badaniach wykorzystano dane pochodzące z IERiGŻ PIB, ANR oraz literaturę przedmiotu. Wykorzystano następujące metody badawcze:

- obserwacji,
- dokumentacyjną,
- kwestionariuszową.

### ZAKRES DZIERŻAW MIĘDZYSĄSIEDZKICH

Przedmiotem dzierżaw międzysąsiedzkich są najczęściej małe arealy, które służą powiększeniu skali produkcji gospodarstw. Rosnący wzrost zainteresowania dzierżawą gruntów w ostatnich 8 latach, nie wpłynął wyraźnie na utrzymujące się prawidłowości. Do rzadkości należą gospodarstwa prowadzące działalność tylko w oparciu o dzierżawę. Z przeprowadzonych badań wynika, że rolnicy decydowali się na przekazanie ziemi w dzierżawę, wówczas kiedy gospodarstwa rolne nie stanowiły podstawy funkcjonowania (bytowej) rodziny. Produkcja była prowadzona ekstensywnie, a przychody nie przekraczały wartości 8-12 tys. zł<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Badania kwestionariuszowe przeprowadzone przez autora w latach 2006-2007 na terenie wybranych województw południowych i zachodnich.

Do pozostałych przyczyn przekazywania ziemi w dzierżawę można zaliczyć także:

- niechęć do wyzbywania się własności,
- oczekiwanie na dalszy wzrost cen gruntów,
- brak regulacji statusu własności prawnej gruntów, zwłaszcza w południowej Polsce,
- przyczyny losowe.

Spośród wymienionych czynników tylko niektóre można uznać za obiektywne, większość z nich ma charakter emocjonalny i nie są poparte wynikami rachunku ekonomicznego. Do racjonalnych przesłanek przekazywania gruntów w dzierżawę można zaliczyć m.in. oczekiwanie na wzrost cen gruntów. W okresie czterech lat po akcesji ceny ziemi w transakcjach międzysąsiedzkich wzrosły prawie dwukrotnie, by osiągnąć poziom na koniec 2007 r. wynoszący ok. 12 000 zł/ha. W rejonach o wysokiej kulturze rolnej, np. w gminach północno-zachodniego Mazowsza ceny jednostkowe ziemi osiągnęły nawet kwotę powyżej 30 000 zł.

W tabeli 1 przedstawiono dane dotyczące skali dzierżaw międzysąsiedzkich w rolnictwie w latach 2000 i 2005. Pozyskane informacje pochodzą z próby reprezentatywnej około 4000 gospodarstw<sup>2</sup> i zostały zebrane z wykorzystaniem metody wywiadu standaryzowanego. W badanym okresie wystąpił ponad 30% wzrost liczby gospodarstw z dzierżawą ziemi. W 2005 r. już 16,6% gospodarstw użytkowało grunty dzierżawione, tzn. co szóste gospodarstwo powiększyło dzięki tej formie swój areal. Biorąc pod uwagę relatywnie krótki okres zmiany, proces koncentracji produkcji można uznać za dość dynamiczny. Jednak ogólny wzrost zainteresowania rolników dzierżawą nie powoduje powszechnego wykorzystania tej formy organizacji produkcji. Tylko niespełna 1% badanych gospodarstw rodzinnych prowadziło działalność wyłącznie w oparciu o dzierżawę. Tak niski wskaźnik świadczy o małym zainteresowaniu rolników prowadzeniem działalności produkcyjnej wyłącznie na gruntach dzierżawionych.

Z danych tabeli 1 wynika, że zakres zainteresowania dzierżawami był zróżnicowany przestrzennie i powiązany z poziomem kultury rolnej w poszczególnych makroregionach. Największy udział gospodarstw z dzierżawą występował w obszarze Polski północnej i zachodniej. W tych makroregionach nawet 1/4 gospodarstw korzystała z dzierżaw. Zupełnie inna sytuacja miała miejsce na terenach Polski wschodniej, np. w makroregionie południowo-wschodnim tylko co 10-te gospodarstwo prowadziło działalność w oparciu o dzier-

Tabela 1. Przestrzenne zróżnicowanie udziału gospodarstw z dzierżawą według grup obszarowych

Makroregion	Udział gospodarstw z dzierżawą w grupach obszarowych [%]							
	lata	ogółem	1-2 ha	2-5 ha	5-10 ha	10-15 ha	15-30 ha	>30 ha
Polska	2000	12,2	4,2	4,7	8,4	16,6	34,2	62,5
	2005	16,6	5,8	5,8	12,1	20,9	41,1	73,1
Środkowozachodni	2000	19,0	7,9	2,6	5,7	19,3	33,1	64,5
	2005	22,1	9,8	6,1	8,3	18,1	35,8	72,5
Środkowowschodni	2000	12,9	6,1	6,4	8,9	12,8	37,6	64,0
	2005	17,3	5,7	7,1	11,3	19,7	43,4	74,2
Południowo-wschodni	2000	6,2	1,5	3,1	7,2	44,8	72,7	100,0
	2005	9,8	3,0	4,6	11,6	40,0	78,6	87,5
Południowo-zachodni	2000	16,2	13,2	9,1	8,2	8,1	37,5	68,4
	2005	26,2	17,4	6,2	21,4	11,1	45,6	80,0
Północny	2000	17,9	6,3	6,5	17,5	12,8	19,4	52,9
	2005	21,9	10,3	7,7	14,6	17,0	22,6	62,8

Źródło: Badania kwestionariuszowe IERiGŻ-PIB, Warszawa 2005 r.

<sup>2</sup> Badania kwestionariuszowe przeprowadzone przez IERiGŻ-PIB w Warszawie, pierwsze kompleksowe badania oceniające skalę dzierżaw w rolnictwie polskim.

zawione grunty. W makroregionie północnym, częściej niż w pozostałych zdarzały się gospodarstwa, które prowadziły działalność tylko w oparciu o dzierżawione użytki, stanowiły one około 2% populacji. W roku 2005 ponad 73% gospodarstw w Polsce o powierzchni powyżej 30 ha UR prowadziło działalność z wykorzystaniem dzierżawy. Jeżeli uwzględnić, że udział takich gospodarstw wynosił około 5%, to należy podkreślić, że jednostki te wpływają bardzo silnie na procesy koncentracji ziemi. Nieco mniejsze, ale także wysokie znaczenie dzierżaw było w grupie gospodarstw o powierzchni 15-30 ha.

W badanym okresie zaznaczył się wpływ dzierżaw międzysąsiedzkich na kształtowanie się powierzchni gospodarstw. W grupie gospodarstw, które użytkowały ziemię własną i dzierżawioną, średni areal wynosił 23 ha. Natomiast gospodarstwa prowadzące produkcję tylko na własnych gruntach miały do dyspozycji powierzchnię dwukrotnie niższą, tj. średnio około 9 ha.

#### ZAKRES DZIERŻAW ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

Agencja Nieruchomości Rolnych zagospodarowuje przejęte nieruchomości i inne mienie Skarbu Państwa w różny sposób przewidziany ustawą. Trwałe rozdysponowanie mienia, polegające na przeniesieniu własności, następowało przede wszystkim w drodze sprzedaży, nieodpłatnego przekazania uprawnionym podmiotom, bądź przez wniesienie jako aportu do spółek prawa handlowego. Formą nietrwałego rozdysponowania jest zaś dzierżawa i przekazanie w administrowanie osobom fizycznym lub prawnym.

Sposoby w zagospodarowaniu przejętego mienia były na ogół formą kompromisu między sprzecznymi oczekiwaniami rolników, załóg, byłych właścicieli czy też banków. W praktyce oznaczało to uwzględnienie wielu czynników [Brzezicki 1997], tj.:

- popytu na ziemię zgłaszanego przez rolników lub pracowników likwidowanych pgr,
- możliwości wydzielenia jednostek gospodarczych (gospodarstw rolnych, rybackich, szklarniowych, zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego) dających gwarancję trwałej sprawności ekonomicznej,
- stanu prawnego nieruchomości, a w tym wnioski o reprivatyzację założone przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców,

Tabela 2. Przestrzenne zróżnicowanie liczby zawartych umów dzierżawy z Zasobu WRSP w 2000 i 2005 roku

Makroregion	Liczba zawartych umów dzierżawy w grupach obszarowych gospodarstw					
	lata	ogółem	do 1 ha	1,01-9,99	10 - 99,99	>100
Polska	2000	147082	70438	58839	13911	3894
	2005	9486	2854	5031	1496	105
Środkowozachodni	2000	12335	4915	5206	1574	640
	2005	459	63	216	173	7
Środkowowschodni	2000	29663	13749	14372	1167	375
	2005	2994	1424	1449	117	4
Południowo-wschodni	2000	19666	12997	5545	866	258
	2005	2456	512	1721	213	10
Południowo-zachodni	2000	46242	25337	16295	3581	1029
	2005	2197	731	954	484	28
Północny	2000	39176	13440	17421	6723	1592
	2005	1380	124	691	509	56

Źródło: opracowano na podstawie danych ANR z lat 2000 i 2005.

- sytuacji społecznej danego regionu w zakresie rynku pracy (stan bezrobocia strukturalnego).

W dotychczasowej działalności Agencji najszerszej stosowaną formą zagospodarowania mienia Skarbu Państwa była dzierżawa. Cieszyła się ona znacznie większym zainteresowaniem wśród rolników, ze względu na możliwość zaangażowania mniejszych środków finansowych. Dzierżawa zwłaszcza dużych nieruchomości, zorganizowanych w postaci gospodarstw, wymaga jedynie wykupu majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych. Na koniec 2007 r. powierzchnia gruntów wydzierżawionych z Zasobu WRSP wynosiła 1838,7 tys. ha, w tym OT w Szczecinie – 352,4 tys. ha, najwięcej w kraju oraz OT Lublin – 51,7 tys. ha, najmniej w kraju. Charakterystyczną cechą dzierżaw, jako sposobu użytkowania nieruchomości, jest ich rotacja.

Część wcześniej wydzierżawionych gruntów wraca do ponownego rozdysponowania. Jest to związane głównie z wygasaniem umów dzierżawy, a także z rozwiązywaniem umów i wyłączeniem części nieruchomości z trwających dzierżaw. Rozwiązanie umowy może odbyć się na wniosek Agencji, jeśli dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy, bądź dzierżawcy, wówczas gdy rezygnuje on z dalszego gospodarowania lub decyduje się na zakup nieruchomości na własność.

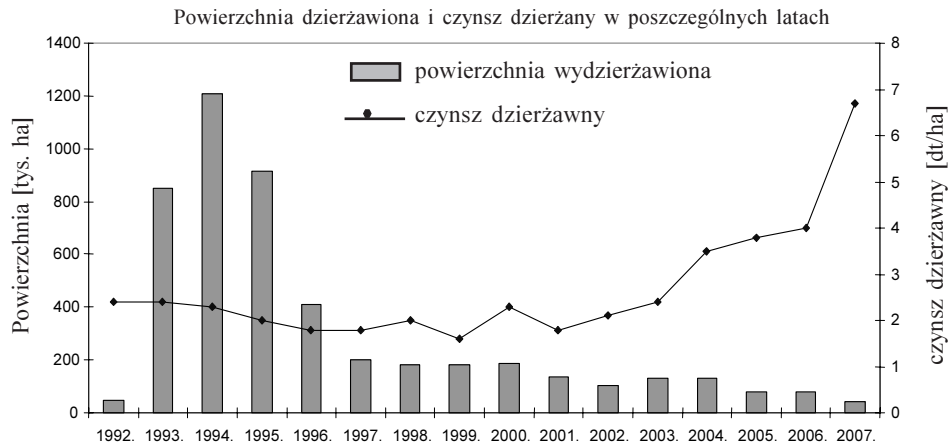
Wśród dzierżawców nieruchomości Skarbu Państwa znaczną grupę stanowiły spółki utworzone przez byłych pracowników pgr. Według stanu na koniec 2001 roku spółki pracownicze dzierżawiły od Agencji nieruchomości o powierzchni 443 tys. ha. Kolejną grupą dzierżawców, niezbyt liczną, stanowiły podmioty z udziałem kapitału zagranicznego. Według szacunków Agencji na koniec roku 2001 w dzierżawie tych podmiotów było około 57 tys. ha, zaś w dzierżawie przez cudzoziemców było około 127 tys. ha gruntów [Raport ANR 2001]. Z danych ANR za 2007 r. wynika, że powierzchnia dzierżawiona przez spółki pracownicze nieznacznie się zmniejszyła (do 115 tys. ha), a w grupie podmiotów z kapitałem zagranicznym praktycznie nie uległa zmianie [Raport ANR 2007].

W latach 2005 i 2007 ANR zawarła mniej umów dzierżawy niż na początku badanego okresu. Spadek liczby zawieranych umów był przede wszystkim spowodowany trwałymi sposobami zagospodarowania mienia, głównie w drodze sprzedaży. Z danych w tabeli 2 wynika, że największy spadek nowo zawieranych umów dzierżawy wystąpił w dwóch ostatnich grupach obszarowych. Wynik ten wskazuje na ograniczone możliwości przekazywania w dzierżawę największych obszarów (z powodu wyczerpania w tym zakresie Zasobu WPSP), pośrednio także świadczy o trwałości wcześniejszych umów dzierżawnych największych jednostek<sup>3</sup>.

W roku 2007 nastąpił po raz kolejny spadek liczby zawieranych umów (3,6 tys.), inspirowany przez samą Agencję, co było podyktowane przesłankami organizacyjnymi i finansowymi. W rezultacie średnia powierzchnia dzierżawy zawartej w 2007 r. wynosiła blisko 12 ha.

Od początku działalności ANR do końca 2007 r. ANR wydzierżawiła narastająco ok. 4,9 mln ha użytków rolnych. Uwzględniając aktualną powierzchnię dzierżaw wynoszącą ok. 1,8 mln ha, każdy hektar był dzierżawiony teoretycznie trzy razy. Z danych za 2007 r. wynika, że 72% zawartych umów dotyczyło arealu do 10 ha użytków rolnych. Jednak pod względem udziału dzierżaw w powierzchni dominowały większe obszary nieruchomości, powyżej 300 ha. Odsetek takich dzierżaw wynosił prawie 50%. Z drugiej strony niski udział (około 8%) w dzierżawionych gruntach z Zasobu WRSP stanowiły nieruchomości do 5 ha. Przedstawione wielkości wskazują na utrzymującą się polaryzację w polskim rolnictwie pod wzglę-

<sup>3</sup> Z powodu braku danych z 2007 r. na temat nowo zawieranych umów wg województw, analizie poddano umowy z 2005 r.



Rysunek 1. Powierzchnia dzierżawy [tys. ha] oraz poziom czynszu [dt/ha]  
Źródło: opracowano na podstawie materiałów ANR.

dem powierzchni gospodarstw. Z danych na rysunku 1 wynika, że średni czynsz dzierżawny w 2007 r. wyniósł 6,7 dt pszenicy za 1 ha [Raport ANR 2007]. Był on o 67,5% wyższy niż czynsz uzyskiwany z takich samych umów w roku 2006 – 4,0 dt, a w latach 2005 i 2004 – odpowiednio 3,8 i 3,5 dt. Zmiany czynszu były analogiczne do notowanych na prywatnym rynku dzierżaw. Najwyższy czynsz dzierżawny w 2007 r. ANR uzyskiwała w województwach: podlaskim (13,2 dt/ha), dolnośląskim (9,9 dt/ha), wielkopolskim (8,6 dt/ha), kujawsko-pomorskim (8,3 dt/ha), śląskim (7,4 dt/ha). Z rysunku 1 wynika, że poziom czynszu dzierżawnego w kolejnych latach funkcjonowania Agencji systematycznie wzrastał. Najwyższe tempo wzrostu czynszu wystąpiło po akcesji Polski do UE i było spowodowane ogólną sytuacją na rynku nieruchomości rolnych.

#### DZIERŻAWA JAKO CZYNNIK PRZEMIAN Z STRUKTURZE AGRARNEJ

W krajach UE o rozwiniętej gospodarce rynkowej dzierżawa ziemi jest powszechnym sposobem jej użytkowania. Producenci rolni nie są zainteresowani wykupem gruntów, ze względu na długi okres zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i relatywnie wysokie koszty finansowe. Odsetki od kredytu na zakup ziemi przewyższają wartość czynszów dzierżawnych. W Belgii i Niemczech ponad 70% gruntów jest dzierżawionych. Jednak najwyższy odsetek dzierżaw występuje we Francji i wynosi ponad 80% (tab. 3). W większości krajów UE dzierżawa stanowi podstawę przemian w strukturze agrarnej, które prowadzą do zmniejszenia liczby gospodarstw i wzrostu ich powierzchni. Z tabeli 3 wynika, że w wielu krajach odsetek dzierżaw utrzymuje się na wysokim poziomie, jednak dynamika zmian nie jest tak duża, jak w krajach gdzie dzierżawy są jeszcze mało wykorzystywane (Polska i Włochy). Znaczenie dzierżaw w krajach UE zależy w dużym stopniu od kształtowania się cen ziemi. Im wyższe są ceny gruntów, tym większe zainteresowanie producentów dzierżawą. Wysokie ceny ziemi przekładają się także na poziom czynszów dzierżawnych. Do najwyższych należą czynsze płacone przez dzierżawców w Danii (ponad 300 euro/ha) i



Wielkiej Brytanii (ponad 200 euro/1ha) [Czarniawska 2008]. W Polsce poziom czynszów można uznać za niski. Według danych ANR średnia wartość czynszu dla powierzchni wydzierżawionych w 2007 r. wynosiła 6,7 dt pszenicy, co w przeliczeniu stanowi równowartość około 85 euro.

W poszczególnych krajach UE występują odrębne regulacje odnośnie poziomu czynszu dzierżawnego. Najbardziej rygorystyczne rozporządzenia wydają się obowiązywać w Holandii, gdzie wprowadzono minimalne i maksymalne stawki czynszu.

Ich zgodność ustalona przez strony umowy stanowi jedną z przesłanek potwierdzenia jej ważności. W innych krajach przepisy regulujące poziom czynszów nie są już tak rygorystyczne. W każdym razie nie zakładają unieważnienia umowy, gdy czynsz odbiega od obowiązujących stawek. Biorąc pod uwagę rosnące znaczenie dzierżaw, można zauważyć, że ten sposób gospodarowania stał się podstawowym czynnikiem wzrostu powierzchni gospodarstw w Unii Europejskiej (tab. 4). Jeżeli uwzględni się szybsze tempo wzrostu kosztów pracy w działach pozarolniczych i cen środków do produkcji rolnej, przy jednocześnie niższym tempie wzrostu cen produktów rolnych, znaczenie dzierżaw będzie jeszcze większe [Ziętara 2007]. Wzrost powierzchni gospodarstw przez dzierżawę wpływa także na kształtowanie ekonomicznej wydajności pracy w rolnictwie [Ziętara 2006]. W warunkach Polski i innych krajów europejskich wzrost wydajności pracy w rolnictwie może być osiągnięty przez ograniczenie zatrudnienia zarówno w ujęciu bezwzględny przez przejście pracowników do sektorów pozarolniczych, jak i względny przez spadek obsady siły roboczej w przeliczeniu na 100 ha UR. Przejście pracowników z rolnictwa do innych sektorów gospodarki będzie zależało m.in. od tempa wzrostu gospodarczego i może mieć znaczenie w perspektywie długoterminowej. Natomiast krótkoterminowo, wzrost wydajności pracy w polskim rolnictwie może zostać osiągnięty przez dzierżawę gruntów.

Tabela 3. Udział dzierżaw w wybranych krajach UE

Kraj	Udział dzierżaw w powierzchni UR [%] w roku			Dynamika zmian 1995 =100
	1995	2003	2005	
Belgia	65,0	75,0	75,3	116
Dania	21,1	26,1	26,2	124
Francja	58,9	82,0	82,1	139
Holandia	35,1	42,1	44	125
Niemcy	60,0	70,3	70,9	118
Polska	7,0	23,0	23,2	331
Wlk. Brytania	37,8	41,0	42,1	111
Włochy	22,4	43,0	43,4	194

Źródło. <http://ec.europa.eu/agriculture/agrista> (09.2008 r.)

Tabela 4. Powierzchnia gospodarstw w wybranych krajach UE

Kraj	Powierzchnia gospodarstw [ha UR] w roku			Dynamika zmian 1995 =100
	1995	2003	2005	
Belgia	18,8	25,4	26,9	143
Dania	37,1	54,7	53,6	144
Francja	38,5	45,3	48,6	126
Holandia	17,7	23,5	23,9	135
Niemcy	30,3	41,2	43,7	144
Polska	6,8	8,6	8,6	126
Wielka Brytania	70,1	57,4	55,6	79
Włochy	5,9	6,7	7,4	125

Źródło. <http://ec.europa.eu/agriculture/agrista>

## WNIOSKI

1. Z przeprowadzonych badań wynika, że rośnie znaczenie dzierżaw w Polsce zarówno w wymiarze zawieranych umów, jak i udziału w powierzchni UR.
2. Tempo wzrostu skali powierzchni gospodarstw przez dzierżawę będzie zależało m.in. od kształtowania się cen na rynku nieruchomości rolnych.

3. Dzierżawy w Polsce pogłębiają dystans dzielący gospodarstwa najbardziej towarowe – rozwojowe i gospodarstwa niskotowarowe, zorientowane na realizację celów także pozarolniczych. Wpływają na polaryzację gospodarstw.
4. W badanych krajach UE, o wysokiej kulturze rolnej dzierżawa stanowi najważniejszą formę zagospodarowania ziemi.
5. Wysokie tempo wzrostu cen gruntów w Polsce sprawia, że dzierżawa może stać się podstawowym czynnikiem przemian agrarnych i tym samym wpłynąć korzystnie na kształtowanie się wydajności czynnika pracy.

#### LITERATURA

- Brzezicki R. 1997: Przekształcenia własnościowe państwowego sektora rolnego. [W:] Ludzie i ziemia po upadku pegeerów. Analiza socjologiczna i ekonomiczna. Materiały pokonferencyjne. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- Czarniawska M. 2008: Dzierżawa jak własność. *Farmer*, 6.  
<http://ec.europa.eu/agriculture/agrista>
- Raporty z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych z lat 2001-2007. ANR, Warszawa.
- Rocznik statystyczny. 2007: GUS, Warszawa.
- Sikorska A. 2007: Rynek ziemi rolniczej, Wyd. IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Ziętara W. 2006: Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw. *Zeszyty Naukowe SGGW, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, Nr 58, Wyd. SGGW.
- Ziętara W. 2007: Korzyści z dzierżawy. *Nowe Życie Gospodarcze* z 24.05.

*Sławomir Jarka*

#### OPPORTUNITIES AND THREATS OF LEASING AGRICULTURAL LAND IN POLAND

##### Summary

The characteristic feature of the recent times is the high rate of change in an economical environment of agricultural enterprises. That significant process is mainly expressed by high rate of production factors in non-agricultural sectors and increase of agricultural utilized land. It means the rate of increasing of leasing agricultural land will be depend on prices on agricultural property market.

Adres do korespondencji:  
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego  
Wydział Nauk Ekonomicznych  
ul. Nowoursynowska 166  
02-787 Warszawa  
tel. (0 22) 593 40 02  
[slawomir\\_jarka@sggw.pl](mailto:slawomir_jarka@sggw.pl)