

# Nie rzucim ziemi! - ekonomiczne skutki ustawy o obrocie ziemią rolną

Autor: **Paweł Krzywulski**

14 kwietnia 2016 r. Sejm RP uchwalił *Ustawę o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*. Dokument ten poza tytułarnym wstrzymaniem sprzedaży gruntów dokonał kluczowych zmian w przepisach regulujących gospodarkę gruntami rolnymi, w tym najważniejszej *Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego* z 2003 r.

Ustawa wzbudzała ogromne kontrowersje już na etapie projektu przed wyborami w 2015 r. Krytykowano w szczególności polityczną walkę ze spekulantami, tworzenie nowych przywilejów dla rolników, wybiórcze wyłączenie z obostrzeń związków wyznaniowych, i liczone, że projekt zostanie pogrzebany w komisjach sejmowych. Ta w pełni zasłużona krytyka była jednak z gruntu niekonstruktywna, ponieważ sprowadzała się nie do analizy skutków ustawy, ale opinii autorów o przyjętych rozwiązaniach. Można było na przykład dowiedzieć się, że walka ze spekulantami jest szkodliwa, ale nie, czy taka spekulacja zaistnieje, na jaką skalę i dlaczego. Większość krytyki zakładała również, że kwestia nieprzyjęcia/przyjęcia ustawy zadecyduje, czy polskie rolnictwo podąży ścieżką reform czy nie. Odmienne wnioski każde wyciągnąć uważna analiza danych statystycznych obrazujących przemiany w polskim rolnictwie, z których wynika, że postrzeganie tego sektora jako zdolnego do modernizacji i przechodzącego w ostatnich latach restrukturyzację, której zagrozić mogłaby spekulacja lub jej zakaz, jest w znacznym stopniu błędne.

Aby właściwie zrozumieć zarówno przyczyny powstania omawianej ustawy, jak i jej faktyczne skutki, trzeba sięgnąć po słynną sentencję Stefana Kisielewskiego: „to nie kryzys, to rezultat”. Kluczowe jest też skupienie się nie na finansowym lecz ludzkim aspekcie problemu. W tym ujęciu ta katastrofalna ustawa jawi się nie jako przejaw ekonomicznej ignorancji i politycznej krótkowzroczności lub wyrachowania, ale jako nieunikniona konsekwencja polityki prowadzonej przez ostatnie 25 lat oraz mentalności, jaka dominuje wśród

ludzi zatrudnionych w rolnictwie. Doskonale pokazuje to ponadpartyjna natura tego dokumentu, który, powstawszy w wyniku prac koalicji PO-PSL, został uchwalony siłami PiS, wskazując bezdyskusyjnie, że *żywotne potrzeby polskiego rolnictwa* wymagają, aby zmiany te zostały wprowadzone i że jest to tak czytelne po obu stronach sceny politycznej, iż nikt nie odważył się temu zdecydowanie sprzeciwić.

Rolnictwo jest światem niepasującym mentalnie do dynamicznej rzeczywistości handlu skupionego w miastach, w których wykształciła się ekonomia i gospodarka rynkowa. Nawet współczesne, wysoce zmechanizowane rolnictwo jest bardziej podobne do swojego pierwotnego odpowiednika niż jakakolwiek inna forma aktywności gospodarczej. Nie bez powodu to wieś jest w każdym społeczeństwie ostoją konserwatyzmu i tradycji. W rolnictwie czas zawsze płynie wolno, plon wydawany jest raz, rzadziej kilka razy do roku i tej rutynie podporządkowane są życia rolników. Podstawowy czynnik produkcji, czyli ziemia, przekazywana jest przede wszystkim w rodzinie, często dopiero w wyniku zmian generacyjnych i bardzo rzadko jest przedmiotem mechanizmów rynkowych. Rzadko kto staje się też rolnikiem z wyboru — na wsi się człowiek rodzi. Historycznie, w szczególności w krajach takich jak Polska, migracja ze wsi do miast wciąż jeszcze trwa, a zmiany społeczno-ekonomiczne z tym trendem powiązane wciąż jeszcze się nie zakończyły.

Problem nadmiernej komasacji gruntów w rękach wąskich warstw społecznych połączonej z nadmiernym rozdrobnieniem prywatnej własności gruntowej również nigdy faktycznie nie został rozwiązany. Pod tym względem polityka kolektywizacji wsi nie różniła się wiele od polityki folwarcznej pańszczyzny, która wcześniej zatrzymała rozwój polskiej wsi na całe wieki. W obu wypadkach brak było rynkowych bodźców do modernizacji, inwestycji kapitałowych oraz specjalizacji. W rezultacie, mimo iż większość upraw w Polsce stanowią proste wielkoobszarowe uprawy, struktura gruntów jest rozdrobniona wbrew ekonomice takiej produkcji. Sytuacja taka nie jest wynikiem świadomego planowania, ale wypadkową ekonomicznego zacofania i struktury własnościowej polskiej wsi.

W Polsce istnieje ponad 1,5 miliona gospodarstw rolnych zatrudniających 1,9 mln osób — około 5% ludności kraju. Podobną liczbę zatrudnionych posiadają również zmagające się z modernizacją rolnictwa Włochy (1,6 mln), jednak zatrudnionych jest tam tylko 1,5% populacji. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w Polsce to około 10 hektarów. W roku 2013 gospodarstwa o areale do

10 ha stanowiły wciąż 76% wszystkich gospodarstw i zatrudniały 65% pracowników, obejmowały jednak tylko 31% wszystkich gruntów i produkowały 31% wartości produkcji rolnej. Dla uzmysłowienia powolnego tempa przekształceń warto dodać, że w roku 2005 odsetek gospodarstw o powierzchni do 10 ha wynosił 85%, zatrudniały one 68% pracowników, obejmowały 39% gruntów i generowały 39% wartości produkcji. W ciągu prawie dekady zmiana w wydajności produkcji była zdecydowanie większa (20%) niż w ilości gospodarstw (10%) i zatrudnionych (5%), co pokazuje, że modernizacja techniczna postępowała szybciej od przekształceń gruntowych. Jeżeli uwzględnimy fakt, że wiele z tych niewielkich gospodarstw zostało zlikwidowanych, aby przekształcić grunty rolne w budowlane podczas boomu budowlanego, skala stagnacji w niezbędnych przekształceniach staje się szczególnie wyraźna. Na tak ukształtowaną strukturę rolnictwa omawiana ustawa będzie miała pewien wpływ, najbardziej odczuwalny skutek dwóch podstawowych zmian w prawie.

Pierwszą jest pięcioletni zakaz sprzedaży gruntów pozostających w zasobach ANR. Nie będzie to miało jednak większego znaczenia, ponieważ w chwili obecnej ponad 90% wszystkich gruntów rolnych znajduje się już w rękach prywatnych właścicieli. Grunty pozostające w zarządzie ANR — około 1,35 mln hektarów czyli 8,5% wszystkich gruntów — są w przeogromnej większości wdzierżawione, co skutecznie utrudni ich sprzedaż z uwagi na okresy trwania umów i obostrzenia dotyczące pierwokupu. Niezagospodarowanych pozostaje tylko około 0,25 mln ha, co stanowi około 1,5% wszystkich gruntów rolnych. Zatem teoretyczna wyprzedaż gruntów ANR, którą ustawa udaremnia na okres 5 lat, objęłaby pomiędzy 1,5% a 8,5% wszystkich gruntów rolnych w kraju, w zależności od skali wygaszania dzierżaw.

Należy tu zwrócić uwagę na szczególną rolę dzierżawy w polityce gruntowej i jej wpływ na strukturę gospodarstw. W roku 2014 rozstrzygnięto tylko 40% przetargów na sprzedaż gruntów rolnych, ale aż 89% przetargów na ich dzierżawę. Bierze się to stąd, że cena sprzedawanego gruntu jest naliczana w zł/ha podczas gdy czynsz za dzierżawę jest wyliczany w ekwiwalencie produkcji rolnej — decytona (dt, dt = 0,1 tony) pszenicy/ha po cenach urzędowych — tym samym uniezależniając jego wysokość od efektów finansowych, a więc i opłacalności produkcji rolnej na rynku. Stosunek czynszu do ceny sprzedaży kształtował się zatem na poziomie od 2% w podlaskiem do 6,5% w łódzkim, stając się atrakcyjną alternatywą dla kosztownego zakupu gruntów. Decyzja o wstrzymaniu sprzedaży zasobów ANR ma zatem zapewne na celu postawienie

obecnych dzierżawców w uprzywilejowanej pozycji wobec inwestorów posiadających środki na zakup.

Drugą zmianą będzie ograniczenie prawa do nabywania ziemi wyłącznie do grupy tzw. rolników indywidualnych oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni pozyskiwanych gruntów do 300 ha. Oficjalnie celem tych zmian jest uniemożliwienie spekulacji gruntami przez niepowiązane z gospodarką rolną podmioty zagraniczne, jednak można mieć wątpliwość, czy faktycznie doszłoby do spekulacji na znaczną skalę. Podstawowym czynnikiem zaistnienia spekulacji jest zawsze istnienie dużej nierównowagi na rynku pozwalającej na szybkie zrealizowanie dużych zysków poprzez nabycie niskim kosztem dóbr o potencjalnej dużej wartości dodanej. Spekulacja gruntami budowlanymi, wydobywczymi lub przemysłowymi ma ekonomiczny sens, ponieważ czynnik przydający im wartość jest w znacznej mierze niematerialny i arbitralny — przede wszystkim powiązany z uzyskaniem decyzji i uzgodnień urzędowych lub informacji poufnej — a jednocześnie potrafi podnieść wartość gruntu nawet o rząd wielkości. Spekulacja gruntami rolnymi jest natomiast mało atrakcyjna, ponieważ rolnictwo jest dziedziną czasochłonną, a w warunkach wysoce protekcjonistycznej polityki rolnej UE oraz niskiego poziomu dopłat bezpośrednich w Polsce realizacja założonych zysków w krótkim czasie byłaby bardzo utrudniona. Zmiany te zatrzymają jednak bardziej naturalny i pożądaný proces konsolidacji rozdrobnionych gruntów w większe, bardziej wydajne gospodarstwa rolne. Jak pokazują przykłady z krajów rozwiniętych, udział zatrudnienia w rolnictwie będzie musiał się zmniejszać bez względu na udział produkcji rolnej w PKB. Jednocześnie osoby zatrudnione w tym sektorze powinny posiadać odpowiednie kompetencje oceniane przez rynek, a nie zapis w ustawie.

Kategoria „rolników indywidualnych” zdefiniowana została natomiast w sposób celowo obejmujący konkretną warstwę społeczną, dla której rolnictwo to często jedyny pomysł na życie. Ustawa dostosowuje wymogi „kompetencyjne” tak, aby jak najłatwiej mogły je spełnić osoby dotychczas prowadzące gospodarstwa rolne. Ustawa wprowadza naturalnie obostrzenia dla osób planujących obejść ograniczenia poprzez dołączenie do kasty rolniczej — niezbędne będzie uzyskanie kwalifikacji zawodowych i zamieszkanie na co najmniej pięć lat w gminie, w której kupuje się grunt rolny i prowadzenie tam gospodarstwa. Zablokuje to skutecznie dostęp do gruntów inwestorom zagranicznym i z innych branż, którzy byłiby kluczowi dla modernizacji mentalnej polskiego rolnictwa. Sprzedaż podyktowana racjonalnością ekonomiczną będzie

praktycznie niemożliwa, a za podstawowe ustawodawca uznaje przekształcenia własnościowe w ramach rodzinnych koligacji i dziedziczenia, co będzie tylko cementowało obecną ekonomicznie niepożądaną strukturę społeczną na wsi. Gdyby posiadaczem gruntów i inwestorem w produkcję rolną mogły być podmioty traktujące rolnictwo jak działalność dla zysku, uruchomione zostałyby mechanizmy przewagi komparatywnej kładące nacisk na jak największą mechanizację rolnictwa i uprawę najbardziej dochodowych lub perspektywicznych plonów przy minimalizacji zatrudnienia. Być może wykształciłyby się też podmioty skupiające grunty i umożliwiające ich wykorzystanie do produkcji rolnej na zasadach dzierżawy lub podwykonawstwa. Takie myślenie wymaga jednak umiejętności wyrwania się z pułapek tradycjonalizmu, który wciąż dominuje na wsi. Do tego niezbędny jest jednak dopływ świeżej krwi, co ustawa skutecznie uniemożliwi.

Sztuczne ograniczenie puli nabywców spowoduje też, że chcący sprzedać posiadaną ziemię zderzą się z rynkiem kupującego, opanowanym przez osoby często nieposiadające zdolności finansowej do zapłaty ceny równej faktycznej wartości ziemi. Taka sytuacja postawi sprzedających w sytuacji, gdzie będą zmuszeni ponosić finansowe straty w transakcji i może w skrajnych wypadkach prowadzić do wymuszania dzierżawy jako jedynej alternatywy lub do zarzucenia upraw na gruntach. Najprawdopodobniej jednak pięcioletnia karencja ustawy spowoduje wstrzymanie na ten okres wszystkich przekształceń własnościowych za wyjątkiem tych najpilniejszych.

Głównym efektem ustawy będzie zatem nie przyspieszenie lub spowolnienie restrukturyzacji gruntowej, która i tak nie dokonałaby się szybciej niż na przestrzeni kolejnych 10-20 lat i przede wszystkim wskutek przechodzenia na emerytury i pogarszanie się stanu zdrowia obecnych rolników, a nie wskutek dobrowolnego zbywania ziemi. Skutkiem będzie zastopowanie restrukturyzacji mentalnej, która jest kluczowa dla zmiany nastawienia w społeczeństwie do rolnictwa jako nowoczesnej, perspektywicznej i respektowanej gałęzi gospodarki, a bycia rolnikiem jako do profesji, z której można czerpać satysfakcję i dumę. Ustawa wytworzy wśród „rolników indywidualnych” oczekiwanie wobec państwa jako podmiotu gwarantującego *status quo* w rolnictwie. W sytuacji, kiedy z powodów niezależnych od prawa polskiego będzie to niemożliwe, możemy oczekiwać zaognienia się protestów rolników, dobrze znanych z czasów sprzed akcesji Polski do UE. Nowe prawo stawia zatem na głowie dobro całego kraju, w którego interesie jest zdrowe, dochodowe i innowacyjne rolnictwo generujące

przychody i niezatrzymujące siły roboczej na wsi, a nie sztucznie zakonserwowana grupa społeczna, z której pożytek będą mieli jedyni politycy żerujący na głosach rolników. W opinii autora właśnie w tym należy upatrywać przyczyn uchwalenia ustawy jako wypadkowej sporego kapitału politycznego, jaki zagospodarowała zacofana polska wieś oraz chęci polityków do jego przejęcia, nawet kosztem reform i przyszłości kraju. Byle do następnych wyborów, a po nas choćby potop!

## ANEKS

Dane, jakie zostały przytoczone, skupiają się na okresie po przystąpieniu Polski do UE, są zaczerpnięte z opracowań Eurostatu i GUS, a w ujęciu całościowym w okresie 1991-2014 oparte są na raporcie z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych. Poniżej przedstawiono wybrane zestawienia danych statystycznych z komentarzem.

Baza danych systemu EUROSTAT

[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Agricultural\\_census\\_2010](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Agricultural_census_2010)

Zestawienie wskaźników rolnictwa EEA w roku 2010 (EUROSTAT) [ef_kvaareg]									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	udział w PKB*	produkcja	zatrudnienie	powierzchnia	gospodarstwa	śr. wielkość gospodarstwa	produkcja na pracownika	produkcja na hektar	produkcja na gospodarstwo
	%	mln. EUR	tys. AWU	tys. ha	szt.	ha [5]/[6]	tys. EUR/AWU na pracownika [3]/[4]	tys. EUR/ha [3]/[5]	tys. EUR/szt. [3]/[6]
Belgia	0,7	7248	62	1385	42850	32,3	116,9	5,2	169,0
Bułgaria	5,2	2537	407	5260	370490	14,2	6,2	0,5	6,8
Czechy	1,6	3852	108	5065	22860	221,6	35,7	0,8	168,5
Dania	4,5	8431	52	3002	42100	71,3	162,1	2,8	200,3
Niemcy	0,8	41494	546	18387	299130	61,5	76,0	2,2	138,7
Estonia	3,5	595	25	1242	19610	63,3	23,8	0,5	30,3
Irlandia	2,0	4298	165	5318	139890	38,0	26,0	0,8	30,7
Grecja	3,3	6873	430	5461	723060	7,5	16,0	1,2	9,5
Hiszpania	3,2	34173	889	30614	989800	30,9	38,4	1,1	34,5
Francja	1,8	50733	780	29546	516100	57,2	65,0	1,7	98,3
Chorwacja	5,4	2115	184	1512	233280	6,5	11,5	1,4	9,1

Włochy	2,0	49460	954	17081	1620880	10,5	51,8	2,9	30,5
Cypr	2,4	459	19	138	38860	3,5	24,1	3,3	11,8
Łotwa	4,0	777	85	2879	83390	34,5	9,1	0,3	9,3
Litwa	3,3	1526	147	3004	199910	15,0	10,4	0,5	7,6
Luksemburg	0,4	269	4	138	2200	62,7	67,2	1,9	122,3
Węgry	3,7	5241	423	7103	576810	12,3	12,4	0,7	9,1
Malta	1,9	96	5	13	12530	1,0	19,2	7,4	7,7
Holandia	2,7	18930	162	2019	72320	27,9	116,8	9,4	261,7
Austria	1,5	5879	114	5848	150170	38,9	51,6	1,0	39,1
<b>Polska</b>	<b>3,4</b>	<b>18987</b>	<b>1897</b>	<b>16982</b>	<b>1506620</b>	<b>11,3</b>	<b>10,0</b>	<b>1,1</b>	<b>11,3</b>
Portugalia	2,5	4640	363	4709	305270	15,4	12,8	1,0	15,2
Rumunia	7,9	10420	1610	15695	3859040	4,1	6,5	0,7	2,7
Słowenia	2,5	913	77	906	74650	12,1	11,9	1,0	12,2
Słowacja	3,8	1713	56	3063	24460	125,2	30,6	0,6	70,0
Finlandia	3,0	3098	60	6251	63870	97,9	51,6	0,5	48,5
Szwecja	1,8	3733	57	6760	71090	95,1	65,5	0,6	52,5
Wlk. Brytania	0,7	19555	266	18091	186800	96,8	73,5	1,1	104,7
Islandia	5,4	237	4	2560	2590	988,4	59,2	0,1	91,5
Norwegia	2,6	3156	46	4016	46620	86,1	68,6	0,8	67,7
Szwajcaria	1,3	5717	96	1163	59070	19,7	59,6	4,9	96,8

Polska znajduje się wśród krajów o największym potencjale produkcyjnym, posiadając tereny uprawne o łącznej powierzchni w przedziale krajów takich jak Niemcy, Włochy i Wielka Brytania i ustępując jedynie Francji i Hiszpanii. Sprawa prezentuje się inaczej, gdy zaczynamy brać pod uwagę wykorzystanie tego potencjału. Wlk. Brytania produkuje towary rolne o dość zbliżonej wartości, jednak czyni to, zatrudniając w rolnictwie 14% ilości zatrudnionych w tym sektorze w Polsce. Średnia wielkość oraz produktywność gospodarstwa jest dziesięciokrotnie większa niż w Polsce. Bardziej rozdrobnione rolnictwo mają pozostałe wymienione kraje, jednak zarówno wielkość gospodarstw, jaki i ich wydajność jest większa niż w Polsce. Najbardziej zbliżoną do Polski strukturę rolnictwa mają Włochy — zatrudniając o połowę mniej ludzi, ale posiadając minimalnie większy udział indywidualnych gospodarstw, co oznacza, że kraj ten skuteczniej realizuje misję „ochrony gospodarstw rodzinnych”, co jednak ponoszone jest przy większym udziale bezpośrednich dopłat a więc znacznym obciążeniu budżetu. Na przeciwległym biegunie znajdują się kraje o nowoczesnej strukturze rolnictwa — Holandia i Dania — w których udział rolnictwa w PKB jest relatywnie duży (2,7% i 4,5% odpowiednio), ale jednocześnie wydajność jest o rząd wielkości większa niż w Polsce. Nawet biorąc poprawkę na dopłaty, Holandia

produkuje równowartość produkcji Polski, dysponując jedną ósmą powierzchni gruntów.

Interesującym przypadkiem jest Szwajcaria, w której zagadnienie ochrony gruntów rolnych potraktowane jest bardzo zdecydowanie, nie tylko z uwagi na polityczne naciski rolników, ale także z uwagi na doktrynę obronną kraju, która zakłada wymóg samowystarczalności żywnościowej. Szwajcaria, posiadając grunty rolne równe jednej czwartej powierzchni kraju (co daje przelicznik 0,15 ha na mieszkańca), zatrudnia około jednego procenta ludności w rolnictwie. Dla porównania Polska posiada grunty rolne równe połowie powierzchni kraju, posiadając stosunek areалу na mieszkańca trzykrotnie większy niż w Szwajcarii, ale zatrudnionych w rolnictwie jest prawie jedna piąta ludności. Co piąty Polak jest oficjalnie zatrudniony w rolnictwie. Oczywiście staje się zatem, że struktura rolnictwa w Polsce oraz stworzony do jej regulowania system prawny jest zarówno produktem rozdrobnienia gruntów, jak i paradoksalnym mechanizmem jego konserwacji.

Struktura produkcji rolnej w roku 2005 (EUROSTAT) [ef_kvaareg]												
1	2		3	4		5	6		7	8		9
pow.	gospodarstwa		powierzchnia		zatrudnienie		produkcja					
ha	szt.	%	ha	%	szt. AWU	%	EUR					
0	10 650	0,5%	17 150	0,0%	5420	0,2%	241 912 870		1,5%			
0-2	1 207 230	48,7%	1 441 830	8,3%	462 670	20,3%	1 329 302 150		8,3%			
2-4.9	532 990	21,5%	2 193 910	12,6%	547 700	24,1%	1 809 381 300		11,2%			
5-9.9	370 200	14,9%	3 102 220	17,8%	541 260	23,8%	2 801 795 470		17,4%			
10-19.9	237 940	10,0%	3 704 620	21,3%	426 550	18,8%	3 722 323 130		23,1%			
20-29.9	62 860	2,5%	1 681 250	9,6%	129 860	5,7%	1 759 094 070		10,9%			
30-49.9	33 920	1,4%	1 390 270	8,0%	75 720	3,3%	1 404 779 730		8,7%			
50-99.9	13 470	0,5%	977 580	5,6%	33 450	1,5%	870 797 520		5,4%			
100+	7230	0,3%	2 914 920	16,7%	50 960	2,2%	2 144 702 790		13,3%			
<b>razem</b>	<b>2 476 470</b>	<b>100%</b>	<b>17 423 750</b>	<b>100%</b>	<b>2 273 590</b>	<b>100%</b>	<b>16 084 089 030</b>		<b>100%</b>			

Struktura produkcji rolnej w roku 2013 (EUROSTAT) [ef_kvaareg]																																				
1	2			3			4			5			6			7			8			9			10			11			12			13		
pow.	gospodarstwa			powierzchnia			zatrudnienie			produkcja																										
ha	szt.	%	zmiana [2]*	ha	%	zmiana [5]*	szt. AWU	%	zmiana [8]*	EUR	%	zmiana [11]*																								
0	7450	0,5%	-30%	22840	0,1%	+33%	13790	0,7%	+154%	806052090	3,7%	+233%																								
0-2	326140	22,8%	-83%	653210	4,0%	-55%	286210	14,9%	-38%	872752420	4,0%	-34%																								
2-4.9	444220	31,1%	-17%	1822890	11,1%	-17%	504220	26,3%	-8%	2024765330	9,3%	+12%																								
5-9.9	308200	21,6%	-17%	2592510	15,7%	-16%	446450	23,3%	-18%	3127774570	14,3%	+12%																								



10-19,9	208990	14,6%	-12%	3249880	19,7%	-12%	365050	19,0%	-14%	4562653920	20,9%	+23%
20-29,9	6040	4,3%	-1%	1655820	10,0%	-2%	120290	6,3%	-7%	2443038480	11,2%	+39%
30-49,9	40440	2,8%	+19%	1659140	10,1%	+19%	84780	4,4%	+12%	2450625980	11,2%	+74%
50-99,9	20570	1,4%	+53%	1497350	9,1%	+53%	44990	2,3%	+34%	1945028500	8,9%	+123%
100+	10950	0,7%	+51%	3333850	20,2%	+14%	52770	2,7%	+3%	3564770120	16,3%	+66%
<b>razem</b>	<b>1429010</b>	<b>100%</b>	<b>-42%</b>	<b>16487480</b>	<b>100%</b>	<b>-5%</b>	<b>1918550</b>	<b>100%</b>	<b>-16%</b>	<b>21797461420</b>	<b>100%</b>	<b>+35%</b>

Porównanie struktury produkcji rolnej w latach 2005 i 2013 wg rozmiaru gospodarstw rolnych (EUROSTAT) [ef\_kvaareg]

pow. ha	gospodarstwa		powierzchnia		zatrudnienie		produkcja	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013	2005	2013
0	0,5%	0,5%	0,0%	0,1%	0,2%	0,7%	1,5%	3,7%
0-2	48,7%	22,8%	8,3%	4,0%	20,3%	14,9%	8,3%	4,0%
2-4,9	21,5%	31,1%	12,6%	11,1%	24,1%	26,3%	11,2%	9,3%
5-9,9	14,9%	21,6%	17,8%	15,7%	23,8%	23,3%	17,4%	14,3%
10-19,9	10,0%	14,6%	21,3%	19,7%	18,8%	19,0%	23,1%	20,9%
20-29,9	2,5%	4,3%	9,6%	10,0%	5,7%	6,3%	10,9%	11,2%
30-49,9	1,4%	2,8%	8,0%	10,1%	3,3%	4,4%	8,7%	11,2%
50-99,9	0,5%	1,4%	5,6%	9,1%	1,5%	2,3%	5,4%	8,9%
100+	0,3%	0,7%	16,7%	20,2%	2,2%	2,7%	13,3%	16,3%

Gospodarstwa o rozmiarach do 10 hektarów, co odpowiada w przybliżeniu średniemu areałowi gospodarstwa, stanowiły w 2005 r. 85,6% gospodarstw, obejmowały 38,7% gruntów, zatrudniały 68,4% pracowników i generowały 38,4% produkcji. W roku 2013 ten sam przedział stanowił 76% wszystkich gospodarstw, obejmował 30,9% gruntów, zatrudniał 65,2% pracowników i generował 31,3% produkcji – zmiana wynosi zatem mniej niż 10 punktów procentowych.

Należy też zauważyć, że przez ten okres jedynie mikrogospodarstwa z przedziału „zero hektarów” dokonały dynamicznego postępu w wydajności, zwiększając prawie trzykrotnie przychody i ponad dwukrotnie udział w produkcji rolnej przy zwiększeniu areału o jedną trzecią. Może mieć to jednak związek z rodzajem produkcji rolnej wytwarzanej przez te gospodarstwa – z dużym naciskiem na hodowlę zwierząt. Pozostałe gospodarstwa w większości produkują zboża i ich wydajność w porównaniu do udziału w gruntach jest z uwagi na ekstensywny charakter produkcji proporcjonalna, w przybliżeniu w stosunku 1 do 1. W tej sytuacji należy zwrócić uwagę na kluczowy aspekt wydajności w przeliczeniu na liczbę zatrudnionych. Gospodarstwa o powierzchni ponad 20 hektarów wytwarzały w 2013 roku 47,6% całkowitej produkcji, wykorzystując 49,4% gruntów, ale zatrudniając jedynie 15,7% wszystkich zatrudnionych. W stosunku do 2005 roku ten przedział odnotował czytelny wzrost – generowano

wtedy 38,3% produkcji, czyli nastąpił tu wzrost prawie o 10 punktów procentowych.

Zwrócić uwagę może ostry spadek w okresie między 2005 a 2013 r. udziału małych gospodarstw rolnych (powierzchnia 0,1-2 ha) — liczba gospodarstw zmniejszyła się z 1,2 mln do 300 tys., a powierzchnia gruntów z 1,45 mln ha do 650 tys. ha. Naturalną reakcją jest przypisanie tego wejściu Polski do UE i spowodowanych tym przekształceniach najmniej wydajnych gospodarstw, ale należy być bardzo ostrożnym przy tak szybkim osądzie. Jest to trend odwrotny od zauważalnego w grupie „zero hektarów”, która odnotowała bardzo dynamiczny wzrost. Gospodarstwa przedziału 0,1-2 ha posiadają średnią powierzchnię w okolicy zaledwie 1 ha i całkowicie niezrozumiała byłaby w takim wypadku tak wielka rozbieżność w wynikach przy tak niewielkiej rozbieżności w warunkach produkcyjnych. W próbie udzielenia odpowiedzi przydatna byłaby informacja o lokalizacji tychże gospodarstw, ale ta informacja wymagałaby ogromnego nakładu pracy. Istnieje jednak łatwiejsze rozwiązanie, które może (choć nie musi) tłumaczyć rozbieżność trendów. Przedział obszarowy 0,1-2 ha wyrażony w metrach kwadratowych to 1 tys. m<sup>2</sup> do 20 tys. m<sup>2</sup>, co odpowiada wielkości gospodarstw położonych blisko lub w ramach osiedli ludzkich. Najbardziej oczywistym trendem w takiej sytuacji, który lepiej tłumaczy dramatyczny spadek liczby takich gospodarstw, jest przekształcanie gruntów z rolnych w budowlane.

Druk nr 3548 z 10 czerwca 2015 r. „Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2014 r.”

<http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?documentId=F7C41492B2192ADBC1257E6D004222F1>

Zagospodarowanie gruntów Zasobu WRSP w ha — stan na 31.12.2014 (tab. A15)							
1	2	3	4	5	6	7	8
województwo	przejęte do zasobu	sprzedane		pozostające w zasobie		z czego w dzierżawie	
	[ha]	[ha]	% [2]	[ha]	% [2]	[ha]	% [6]
dolnośląskie	509 587	249 169	49%	208 555	41%	155 249	74%
kujawsko-pomorskie	275 632	125 021	45%	93 157	34%	73 597	79%

lubelskie	189 555	128 865	68%	41 083	22%	25 729	63%
lubuskie	354 304	204 757	58%	113 084	32%	70 879	63%
łódzkie	79 539	53 665	67%	20 688	26%	12 709	61%
małopolskie	38 945	18 128	46%	14 686	38%	7779	53%
mazowieckie	117 490	75 194	64%	31 380	27%	17 966	57%
opolskie	181 613	100 272	55%	71 172	39%	62 443	88%
podkarpackie	153 412	100 678	66%	30 022	20%	17 381	58%
podlaskie	128 227	63 720	50%	33 979	26%	22 934	67%
pomorskie	431 569	269 780	62%	106 418	24%	78 433	74%
śląskie	87 015	40 082	46%	37 324	43%	22 677	61%
świętokrzyskie	50 334	35 423	70%	11 947	24%	5386	45%
warmińsko-mazurskie	820 744	495 428	60%	164 124	20%	124 977	76%
wielkopolskie	499 752	221 445	44%	221 693	44%	172 290	78%
zachodniopomorskie	821 618	426 845	52%	295 917	36%	218 956	74%
<b>RAZEM</b>	<b>4 739 338</b>	<b>2 608 473</b>	<b>55%</b>	<b>1 495 227</b>	<b>31%</b>	<b>1 089 386</b>	<b>73%</b>

Do końca roku 2014 sprzedano z Zasobu WRSP 2 608 473 ha, w latach 2009-2014 (w okresie 6-letnim) sprzedając łącznie 724 518 ha (średnio 120 753 ha rocznie), co stanowi 28% całości sprzedanych gruntów w latach 1991-2014 (w okresie 25-letnim) (tab. A4). Roczna średnia sprzedaż w okresie 2009-2014 wynosiła 4% całości sprzedanych gruntów, co daje w okresie 25-letnim średnią sprzedaży za cały okres.

Sprzedaż i dzierżawa gruntów z Zasobu WRSP w roku 2014 (tab. A5, A6, A9, A10)						
grupa obszarowa	grunty sprzedane			grunty wdzierżawione		
	powierzchnia [ha]	umowy szt.	pow. średnia [ha]	powierzchnia [ha]	umowy szt.	pow. średnia [ha]
0-1	2205	5416	0,41	625	1295	0,48
1-9.9	15 136	4546	3,33	9721	2490	3,9
10-99.9	59 274	2177	27,3	39 057	1665	23,4
100-299.9	28 857	170	169,7	4417	30	147,2
300+	13 749	34	404,4	1904	3	634,7
<b>RAZEM</b>	<b>119 221</b>	<b>12 343</b>	<b>9,00</b>	<b>55 724</b>	<b>5483</b>	<b>10,16</b>

W roku 2014 w rozstrzygniętych przetargach przekazano na sprzedaż 39 130 ha z zaoferowanych 98 295 ha (40% oferowanych gruntów) i na dzierżawę 49 128 ha z zaoferowanych 55 465 ha (89% oferowanych gruntów) (tab. A2). W roku 2014 w rozstrzygniętych przetargach ograniczonych

przekazano rolnikom powiększającym gospodarstwo 100% oferowanych gruntów w tym na sprzedaż 22 850 ha i w dzierżawę 31 977 ha (tab. A3). Do rozdysponowania w Zasobie pozostaje 268 668 ha (tab. A14).

Średnia cena sprzedaży i czynsz dzierżawy hektara gruntu w roku 2014 (tab A7, A11)		
	średnia cena	średni czynsz
	[zł/ha]	[dt pszenicy/ha]
dolnośląskie	30 808	12,6
kujawsko-pomorskie	33 154	25
lubelskie	17 144	6,9
lubuskie	18 920	6,8
łódzkie	27 193	23,9
małopolskie	23 817	8,3
mazowieckie	33 402	17,5
opolskie	36 428	18,6
podkarpackie	17 368	11,6
podlaskie	15,971	5,0
pomorskie	24 815	6,3
śląskie	32 106	11,1
świętokrzyskie	16 495	8,4
warmińsko-mazurskie	20 883	9,0
wielkopolskie	35 727	22,7
zachodniopomorskie	21 389	7,5

Docieramy tu do istoty popularności dzierżawy — sposób rozliczenia czynszu w odpowiedniku najbardziej typowego płodu rolnego w Polsce. Taka metoda rozliczenia uniezależnia dzierżawcę od efektów finansowych a więc opłacalności produkcji rolnej na rynku. Cena hektara sprzedawanego gruntu wynosiła w 2014 r. między 16 tys. zł (podlaskie) a 36,4 tys. zł (opolskie). Wysokość czynszu rocznego za dzierżawę hektara wynosiła między 5 (podlaskie) a 23,9 (łódzkie) ceny dt pszenicy. Cena pszenicy w skupie w roku 2014 wynosiła 76 zł za 1 dt, co daje wysokość czynszu między 380 a 1860 zł za hektar. Stosunek czynszu do ceny sprzedaży kształtował się zatem na poziomie 2% w Podlaskiem, 4% w opolskiem i 6,5% w łódzkim.