

**ANNA DUBOWNIK  
ROMAN RUDNICKI  
LESZEK KOZŁOWSKI**

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

## **ZRÓŻNICOWANIE REGIONALNE GRUNTÓW SKARBOWYCH ZAKUPIONYCH PRZEZ PODMIOTY ZAGRANICZNE**

**Abstract: Regional Diversification of Treasury Land Purchased by Foreign Entities.** The article is an attempt at the evaluation of foreign capital activity in Poland in terms of agricultural land acquisitions before the official removal of transnational restrictions on such acquisitions within the European Union scheduled for May 1, 2016. The analysis has been based on the register of sales agreements as of December 31, 2013, made accessible by the Agricultural Property Agency (*Agencja Nieruchomości Rolnych* – ANR), whereby foreigners and companies or partnerships with minority shareholding by foreign capital are the purchasers. The compilation includes the category of ‘foreigners’, which applies to both natural persons (citizens of other countries) and majority-owned foreign companies or partnerships. The study evinced that, in spite of formal and legal restrictions on land acquisition, foreign capital has a substantial, and still growing, share in the Polish agriculture. The removal of transnational restrictions on acquisition of agricultural land is going to necessitate the creation of a strategy for agricultural development taking into consideration the presence of foreign agricultural holdings.

**Key words:** Agricultural property, Agricultural Property Agency (*Agencja Nieruchomości Rolnych*), foreign capital, land market, leasehold, property, sales, State Treasury.

### **Wprowadzenie**

Członkostwo Polski w Unii Europejskiej wiąże się z zaakceptowaniem swobodnego przepływu towarów, pracy i kapitału w ramach państw Wspólnoty. W Polsce w przypadku nabywania przez cudzoziemców, w tym także podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, nieruchomości rolnych lub leśnych, w wyniku negocjacji akcesyjnych, wprowadzono dwunastoletni okres przejściowy liczony od 1 maja 2004 r. Zatem do końca kwietnia 2016 r. cudzoziemców chcących nabyć prawo własności lub

użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej lub leśnej albo nabyć lub objąć udziały lub akcje w spółkach handlowych, z siedzibą i władającymi nieruchomościami na terenie Polski, obowiązuje wymóg uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Wydanie zgody na nabycie nieruchomości rolnych jest uzależnione od braku sprzeciwu ze strony Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi [Ustawa z 24 marca 1920 r.] Ustawa ta przewiduje wiele zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia przez zagranicznego inwestora, umożliwiających nabycie nieruchomości wcześniej dzierżawionej po upływie 7 lat dzierżawy w zachodniej części Polski, a w części wschodniej po upływie 3 lat dzierżawy, przy czym okres trwania dzierżaw liczony był od momentu zawarcia umowy dzierżawnej. Zwolnieni z obowiązku są również cudzoziemcy z zezwoleniem na pobyt stały na terenie Polski od co najmniej 5 lat, albo małżonkowie obywateli polskich zamieszkujący w Polsce co najmniej 2 lata, kiedy przedmiot transakcji będzie ich wspólny. Brak obowiązku zezwolenia dotyczy cudzoziemców będących mniejszościowymi udziałowcami w spółkach utworzonych na terenie Polski, nabywających lub dzierżawiących nieruchomości rolne. Podmioty te mogą także nabywać ograniczone prawa rzeczowe do ziemi, które prowadzą do zasiedzenia prawa do ziemi i pozwalają z czasem zamienić je na akt własności [Ustawa z 21 sierpnia 1997 r., Ustawa z 28 września 1991 r., Ustawa z 19 października 1991 r., Ustawa z 11 kwietnia 2003 r.].

Celem opracowania jest próba oceny aktywności kapitału zagranicznego w zakresie przejmowania gruntów rolnych w Polsce, przed formalnym otwarciem tego rynku w ramach Unii Europejskiej, z wydzieleniem dwóch porównywalnych okresów do 2002 r. – sytuacja przed akcesją i od 2002 r. – sytuacja w warunkach oddziaływania funduszy UE (program SAPARD 2002-2004, po 2004 r. instrumenty Wspólnej Polityki Rolnej). Podstawę analizy stanowił udostępniony przez centralę Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) wykaz umów sprzedaży cudzoziemcom i spółkom z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego według stanu na 31 grudnia 2013 r. W zestawieniu tym kategorię „cudzoziemcy” stanowią zarówno cudzoziemcy – osoby fizyczne – obywatele innych państw, jak i spółki z większością udziałem kapitału zagranicznego. Podstawą analizy były dane na temat nieruchomości rolnych, łącznie z nieruchomościami rolnymi zabudowanymi.

## **1. Rola Agencji Nieruchomości Rolnych**

Agencja Nieruchomości Rolnych powołana na mocy [Ustawy z 11 kwietnia 2003 r.] jest następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa powołana na mocy [Ustawy z 19 października 1991 r.], po to, żeby przejąć i włączyć do zasobu państwowe nieruchomości rolne, a następnie wykonywać prawo własności na rzecz Skarbu Państwa przez zagospodarowanie zasobu. Zasadniczym zadaniem Agencji było rozdysponowanie nieruchomości z założeniem wykorzystania ich na cele rolnicze. Zakładano restrukturyzację oraz prywatyzację mienia, ze szczególnym uwzględnieniem poprawy struk-

tury obszarowej istniejących gospodarstw sektora prywatnego oraz tworzenia nowych gospodarstw rodzinnych. Wśród różnych form zagospodarowania najważniejszą kategorię stanowi sprzedaż gruntów. Istotną pozycję zajmuje także dzierżawa, przekazanie w zarząd czy też zamiana [Podgórski, Świętochowski 2014]. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. ANR przejęła 4,7 mln ha nieruchomości rolnych, z czego trwale zagospodarowano 3,1 mln ha (w tym sprzedaż 2,5 mln ha), i nietrwale 1,3 mln ha (w tym dzierżawa 1,2 mln ha), do rozdysponowania pozostało 306 tys. ha [Raport roczny... 2013].

Wielkość gruntów nieruchomości rolnych Skarbu Państwa jest bardzo zróżnicowana regionalnie, większość zasobu znajduje się w województwach północnych i zachodnich. ANR jest wewnątrznie podzielona na 11 Oddziałów Terenowych i 4 filie tych oddziałów. Ponoszą one odpowiedzialność za rozdysponowanie nieruchomości rolnych na terenie całego kraju, struktura ta nie odpowiada podziałowi administracyjnemu kraju [Kisiel *et al.* 2010]. Grunty rolne Skarbu Państwa zarządzane przez jeden oddział terenowy pochodzą czasem z kilku województw np. OT w Rzeszowie (podkarpackie, świętokrzyskie i małopolskie); OT w Opolu (opolskie i śląskie); OT w Warszawie (mazowieckie i łódzkie); OT w Olsztynie (warmińsko-mazurskie i podlaskie). Tymczasem województwa stanowią odrębne regiony społeczno-gospodarcze, często o odmiennych priorytetach polityki rozwoju regionalnego. Zgodnie z założeniami UE w zakresie polityki regionalnej kluczowa jest dbałość o spójność terytorialną regionu, przez zintegrowane oddziaływanie na gospodarkę regionu, w tym także na poziom rozwoju rolnictwa. Restrukturyzacja rolnictwa państwowego powinna zatem leżeć w kompetencji samorządu województw, a majątek ANR mógłby stanowić materialną podstawę do prowadzenia polityki rozwoju rolnictwa w regionach [Prutis 2008].

Zagospodarowanie gruntów przez podmioty zagraniczne obejmuje zakres działalności Agencji. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. kapitał zagraniczny uczestniczył w zagospodarowaniu ponad 417 tys. ha, areał ten stanowił zróżnicowane pod względem powierzchniowym, jak i formalnoprawnym formy przejęcia gruntów – tj.:

- sprzedaż cudzoziemcom i spółkom z udziałem większościowym kapitału zagranicznego, 1,8 tys. ha (2013) – 0,4% ogółu przejęcia;
- sprzedaż spółkom z udziałem mniejszościowym kapitału zagranicznego, 58,2 tys. ha (2013) – 13,9% ogółu przejęcia;
- dzierżawy cudzoziemców i spółek z udziałem większościowym kapitału zagranicznego, 225 tys. ha (2013) – 54 % ogółu przejęcia;
- dzierżawy spółek z udziałem mniejszościowym kapitału zagranicznego, 132 tys. ha (2013) – 31,7% ogółu przejęcia.

Według obecnego stanu 60 tys. ha nieruchomości z zasobu Agencji trwale rozdysponowano podmiotom z kapitałem zagranicznym, z czego ponad 35 tys. ha przed 2002 r. Grunty wydzierżawione od ANR przez badane podmioty stanowiły powierzchnię 357 tys. ha, z czego 292 tys. ha tej kategorii rozdysponowania gruntów skarbowych w 2002 r. Niestety analiza powierzchni gruntów pozostających w dzierżawie odbyła się tylko na podstawie danych na koniec 2002 r. i 2013 r., gdyż występu-

Tabela 1

Udział kapitału zagranicznego w zagospodarowaniu gruntów AWRSP (ANR)  
w latach 2002 i 2013

Forma prawno-własnościowa		Sprzedaż		Dzierżawa		Kapitał zagraniczny razem		Kapitał zagraniczny w % ogółu gruntów AWRSP (ANR)	
		2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Cudzoziemcy	tys. ha	0,7	1,8	177,5	225,0	178,2	226,8	3,8	4,9
	%	0,2	0,4	54,2	53,9	54,4	54,3	–	–
Spółki z udziałem mniejszościowym	tys. ha	34,5	58,2	114,9	132,3	149,2	190,5	3,2	4,1
	%	10,5	13,9	35,1	31,7	45,5	45,7	–	–
Kapitał zagraniczny razem	tys. ha	35,2	60,0	292,4	357,3	327,6	417,3	7,0	9,1
	%	10,7	14,4	89,3	85,6	100,0	100,0	–	–

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Warszawie (tab. 1-4).

je brak danych dotyczących długości trwania poszczególnych umów dzierżawnych, co utrudnia interpretację dynamiki zjawiska. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że aż 327 tys. ha spośród wszystkich 417 tys. ha gruntów trwale i nietrwale zagospodarowano przed końcem 2002 r. Zatem w okresie oddziaływania Wspólnej Polityki Rolnej w Polsce powierzchnia gruntów przejętych przez podmioty z kapitałem zagranicznym zwiększyła się zaledwie z 7% do 9% ogółu gruntów zasobu ANR (por tab. 1). W 2013 r. w porównaniu z 2002 r., wzrosło znaczenie gruntów trwale zagospodarowanych przez sprzedaż z 10,7% do 14,4%, natomiast powierzchnia gruntów objętych umowami dzierżawnymi spadła w badanych latach z 89,3% do 85,6%.

Sprzedaż nieruchomości z zasobu ANR może odbywać się bez przetargu oraz w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego. Sprzedaż bez rozpisywania przetargu dotyczy użytkowników, którzy mają na mocy *Ustawy* [z 19 października 1991 r.] pierwszeństwo w jej nabyciu. Regulacja ta obejmuje byłych właścicieli lub ich spadkobierców kiedy nieruchomość przejął Skarb Państwa przed 1 stycznia 1992 r., obejmuje spółdzielnie produkcji rolnej władającej zbywaną nieruchomością przed końcem 1993 r. oraz dzierżawców zbywanej nieruchomości, jeśli dzierżawa trwała min. 3 lata.

Prezentowane opracowanie koncentruje się na analizie sprzedaży gruntów rolnych będących wcześniej w zasobie ANR – trwałej formy zagospodarowania gruntów skarbowych, wiązanej z pełnym (notarialnym), przekazaniem prawa własności.

## 2. Liczba i powierzchnia sprzedanych gruntów

W zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa było ponad 4,7 mln ha nieruchomości rolnych, co stanowiło ok. 15% powierzchni kraju, w tym 25% powierzchni

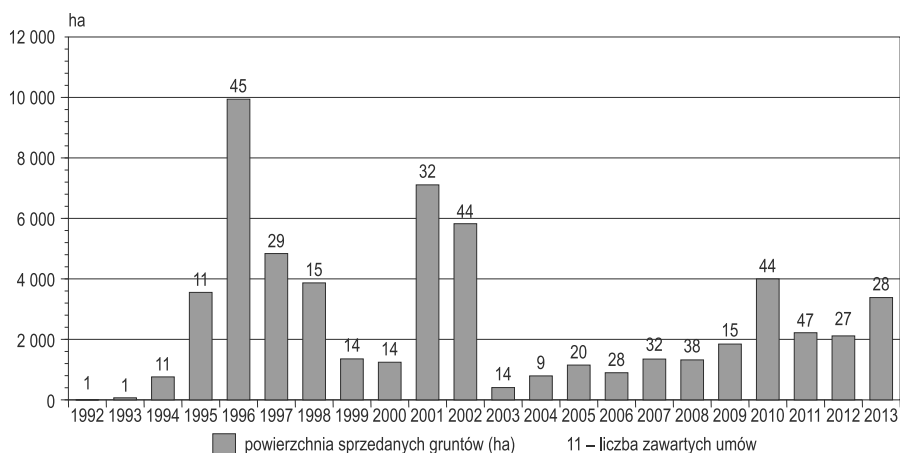
użytków rolnych w Polsce. Nieruchomości rolne sprzedane cudzoziemcom z zasobu ANR, według stanu na 31 grudnia 2013 r., miały powierzchnię niewiele ponad 58 tys. ha (97% wszystkich gruntów ANR sprzedanych cudzoziemcom), co stanowiło 1,2% całego początkowego zasobu i 0,18% powierzchni Polski.

Pierwsza w Polsce transakcja zakupu gruntów skarbowych miała miejsce 21 grudnia 1992 r. w Oddziale Terenowym ANR (d. AWRSP) w Poznaniu i dotyczyła sprzedaży 1,5 ha gruntów rolnych spółce z większościovym udziałem kapitału duńskiego. Jedną transakcję odnotowano także w 1993 r., a po tym okresie, na skutek wzrostu aktywności na rynku ziemi rolniczej cudzoziemców – osób fizycznych oraz przede wszystkim spółek z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego, liczba zawartych transakcji i powierzchnia sprzedanych gruntów wyraźnie wzrosły (por. ryc. 1).

Akcesja Polski do UE nie wpłynęła na wzrost znaczenia omawianych transakcji, wręcz przeciwnie do 2004 r. sprzedano niespełna 39 tys. ha, podczas gdy po 2004 r. nieco ponad 19 tys. ha. Wysoką liczbę transakcji odnotowano zarówno przed (np. 45 umów w 1996 r.), jak i po wejściu Polski do Wspólnoty (np. 47 umów w 2011 r.), a największe – powyżej 5 tys. ha – arealy sprzedanych gruntów odnotowano przed 2004 r., tj. w 1996 r. (9,9 tys. ha), 2001 r. (7,1 tys. ha) i 2002 r. (5,8 tys. ha).

Ogółem w latach 1992-2013 w ramach sprzedaży nieruchomości rolnych ANR odnotowano 519 umów, obejmujących 58 tys. ha gruntów Skarbu Państwa. Transakcje te miały miejsce przede wszystkim w regionach północnej i zachodniej Polski, co wiąże się z dużą podażą gruntów ANR, będących wcześniej w użytkowaniu PGR.

Zjawisko to najwyraźniej występuje w woj. zachodniopomorskim, skupiającym aż 43,5% liczby umów i 46,2% ogólnej powierzchni sprzedanych gruntów (por. tab. 2).



Ryc. 1. Liczba umów i powierzchnia gruntów rolnych sprzedanych cudzoziemcom i spółkom z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego z zasobu ANR w latach 1992-2013

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR w Warszawie (ryc. 1, 2).

Oprócz liczby umów i wielkości areалу, silne zróżnicowanie regionalne aktywności kapitału zagranicznego w zakresie nabywania gruntów rolnych dotyczyło udziałów umów zakupu:

- zrealizowanych po przystąpieniu Polski do UE – od braku transakcji w woj. kujawsko-pomorskim, lubelskim i podlaskim do 100% udziału w śląskim (średnia krajowa 56%);
- obejmujących nieruchomości rolne zabudowane – od braku transakcji w woj. lubelskim, podlaskim i świętokrzyskim do 100% udziału w śląskim (średnia krajowa 30,1%, 37,8 tys. ha);
- dotyczących cudzoziemców – od braku transakcji w woj. dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, podlaskim, podkarpackim i śląskim do 100% udziału w świętokrzyskim (średnia krajowa – 13,5% liczby umów, 0,9% sprzedanej powierzchni, 1,8 tys. ha; por. tab. 2).

Tabela 2

Sprzedż nieruchomości rolnych z zasobu ANR cudzoziemcom i spółkom z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego (stan na 31.12.2013 r.)

Województwo	Liczba zawartych umów					Powierzchnia		
	razem	w tym %				razem ha	w tym %	
		ogólna liczba	po wejściu Polski do UE	nieruchomości rolne zabudowane	cudzoziemcy		ogólna pow.	cudzoziemcy
Dolnośląskie	52	10,0	34,6	32,7	-	4 245	7,3	-
Kujawsko-Pomorskie	5	1,0	-	40,0	-	8	0,0	-
Lubelskie	1	0,2	-	-	-	641	1,1	-
Lubuskie	37	7,1	51,4	32,4	29,7	2 910	5,0	2,6
Łódzkie	3	0,6	-	66,7	33,3	159	0,3	0,9
Małopolskie	6	1,2	66,7	50,0	50,0	302	0,5	14,8
Mazowieckie	11	2,1	9,1	36,4	18,2	458	0,8	1,0
Opolskie	11	2,1	36,4	36,4	45,5	795	1,4	2,3
Podkarpackie	10	1,9	40,0	60,0	-	2 162	3,7	-
Podlaskie	1	0,2	-	-	-	0	0,0	-
Pomorskie	49	9,4	63,3	34,7	16,3	6 841	11,8	1,2
Śląskie	1	0,2	100,0	100,0	-	264	0,5	-
Świętokrzyskie	8	1,5	87,5	-	100,0	79	0,1	100,0
Warmińsko-Mazurskie	77	14,8	49,4	23,4	7,8	11 839	20,4	0,9
Wielkopolskie	21	4,0	14,3	33,3	38,1	551	0,9	7,3
Zachodniopomorskie	226	43,5	70,8	27,9	8,0	26 786	46,2	0,3
Polska – razem	519	100,0	56,0	30,1	13,5	58 042	100,0	0,9

### 3. Struktura obszarowa gruntów rolnych nabytych przez kapitał zagraniczny

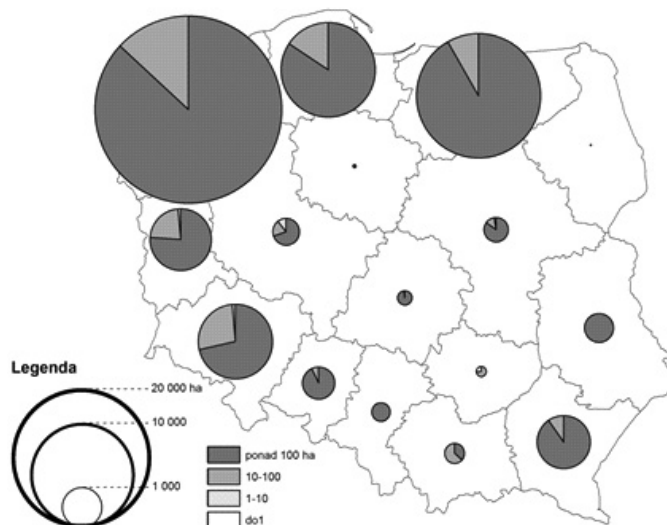
Przeciętna wielkość areалу zakupionego przez podmioty zagraniczne wynosiła 111,8 ha i była znacznie wyższa od średniej dla ogółu gospodarstw rolnych w Polsce (6,8 ha). Wskazuje to, że omawiana grupa kontrahentów z reguły przyjmuje standardy agrarne państw Europy Zachodniej, zapewniające wysoką efektywność działalności produkcyjnej w rolnictwie. Jednak przeprowadzona analiza wykazała silne zróżnicowanie regionalne struktury obszarowej nabytych gruntów (por. tab. 3, ryc. 2).

Wykazano silne zróżnicowanie regionalne struktury wielkościowej gruntów zakupionych przez kapitał zagraniczny, w tym według grup obszarowych:

Tabela 3

Struktura wielkościowa nieruchomości rolnych sprzedanych przez ANR cudzoziemcom i spółkom z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego – zestawienie według liczby (L) i powierzchni (P) sprzedanych gruntów

Województwo	Zawarte umowy sprzedaży			W tym według grup obszarowych sprzedanych gruntów							
	liczba (L)	powierzchnia (P)	średnia	liczba umów sprzedaży				powierzchnia gruntów sprzedanych			
				do 1 ha	1-10 ha	10-100 ha	pow. 100 ha	do 1 ha	1-10 ha	10-100 ha	powyżej 100 ha
Dolnośląskie	52	4 245	81,6	7,7	17,3	55,8	19,2	0,0	1,3	27,2	71,5
Kujawsko-Pomorskie	5	8	1,6	60,0	40,0	–	–	18,6	81,4	–	–
Lubelskie	1	641	641,2	–	–	–	100,0	–	–	–	100,0
Lubuskie	37	2 910	78,6	8,1	35,1	43,2	13,5	0,0	1,4	22,5	76,0
Łódzkie	3	159	52,9	–	66,7	–	33,3	–	1,8	–	98,2
Małopolskie	6	302	50,3	16,7	16,7	50,0	16,7	0,2	0,5	62,7	36,5
Mazowieckie	11	458	41,7	18,2	27,3	36,4	18,2	0,1	2,6	12,9	84,4
Opolskie	11	795	72,3	36,4	9,1	27,3	27,3	0,2	1,0	7,3	91,6
Podkarpackie	10	2 162	216,2	–	10,0	50,0	40,0	–	0,1	9,8	90,1
Podlaskie	1	0	0,1	100,0	–	–	–	100,0	–	–	–
Pomorskie	49	6 841	139,6	4,1	22,4	46,9	26,5	0,0	0,9	15,5	83,6
Śląskie	1	264	264,3	–	–	–	100,0	–	–	–	100,0
Świętokrzyskie	8	79	9,9	12,5	75,0	12,5	–	0,0	26,5	73,5	–
Warmińsko-Mazurskie	77	11 839	153,7	7,8	23,4	39,0	29,9	0,0	0,7	8,2	91,1
Wielkopolskie	21	551	26,2	14,3	52,4	23,8	9,5	0,3	10,7	19,4	69,6
Zachodniopomorskie	226	26 786	118,5	7,1	20,4	47,8	24,8	0,0	0,8	13,0	86,2
Polska – razem	519	58 042	111,8	8,9	23,9	43,7	23,5	0,0	1,0	13,8	85,2



Ryc. 2. Struktura obszarowa gruntów z zasobu ANR nabytych przez cudzoziemców i spółki z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego (stan na 31.12.2013 r.)

- do 1 ha – od braku umów sprzedaży w woj. lubelskim, łódzkim, podkarpackim i śląskim do 100% udziału w woj. podlaskim (średnio w kraju ww. grupa obszarowa objęła 8,9% liczby umów i zaledwie 0,04 sprzedanej powierzchni);
- od 1 do 10 ha – od braku umów sprzedaży w woj. lubelskim, podlaskim i śląskim do 75% liczby umów sprzedaży w woj. świętokrzyskim oraz 81,4% powierzchni sprzedanych gruntów w woj. kujawsko-pomorskim (średnio w kraju ww. grupa obszarowa objęła 23,9% liczby umów i 1% sprzedanej powierzchni);
- od 10 do 100 ha – od braku umów sprzedaży w woj. kujawsko-pomorskim, lubelskim, łódzkim, podlaskim i śląskim do 55,8% liczby umów sprzedaży w woj. dolnośląskim oraz 62,7% powierzchni sprzedanych gruntów w woj. małopolskim (średnio w kraju ww. grupa obszarowa objęła 43,7% liczby umów i 13,8% sprzedanej powierzchni);
- powyżej 100 ha – od braku umów sprzedaży w woj. kujawsko-pomorskim, podlaskim i świętokrzyskim do 100% udziału w woj. lubelskim i śląskim (średnio w kraju ww. grupa obszarowa objęła 23,5% liczby umów i 85,2% sprzedanej powierzchni; por. tab. 3).

Przeprowadzona analiza wykazała, że struktura obszarowa nieruchomości rolnych sprzedanych z zasobu ANR wyróżnia się wyraźną przewagą arealów wielkoobszarowych. Jest to także efektem transakcji przeprowadzonych przez 3 spółki z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego obejmujących ponad 1000 ha (1210 ha w woj. podkarpackim oraz 1029 ha i 1545 ha w woj. warmińsko-mazurskim) [Rudnicki 2005].



#### 4. Podmioty zagraniczne nabywające nieruchomości zasobu ANR - struktura według państw

W odniesieniu do cudzoziemców (osoby fizyczne będące obywatelami innych państw oraz spółki z większościovym udziałem kapitału zagranicznego) wykaz umów sprzedaży nieruchomości rolnych ANR obejmuje także informację o pochodzeniu kapitału według państw (w przypadku spółek z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego informacje takie nie są podawane). Ogółem analizą objęto 266 umów dotyczących zakupu 1793 ha nieruchomości rolnych i nierolnych ANR zrealizowanych przez podmioty zagraniczne z 24 państw.

- Największe – ponad 85 ha – przejęcia gruntów dotyczyły kontrahentów z 6 państw:
- Niemiec – 76 umów, 486,6 ha – w 11 województwach, najwięcej w woj. dolnośląskim i śląskim;
  - Holandii – 41 umów, 261,3 ha – głównie w woj. warmińsko-mazurskim, lubuskim i małopolskim;

Tabela 4

Nieruchomości gruntowe zasobu ANR zakupione przez cudzoziemców  
według powierzchni i kraju pochodzenia kapitału (stan na 31.12.2013 r.)

Województwo	Powierzchnia ogółem (w ha)	W tym państwa (w ha)						
		Niemcy	Holandia	Irlandia	Finlandia	Dania	Austria	Pozostałe
Dolnośląskie	193,1	161,7	1,5	1,7	–	–	0,9	27,9
Kujawsko-Pomorskie	16,0	–	–	–	–	–	–	16,0
Lubelskie	8,9	–	–	–	–	–	8,9	–
Lubuskie	160,5	33,9	47,5	9,1	–	10,0	–	60,1
Łódzkie	1,4	1,4	–	–	–	–	–	–
Małopolskie	46,4	–	44,9	–	–	–	–	1,5
Mazowieckie	43,4	3,6	3,6	–	–	10,6	–	25,7
Opolskie	145,0	43,0	6,4	–	–	–	–	95,7
Podkarpackie	0,0	–	–	–	–	–	–	–
Podlaskie	0,0	–	–	–	–	–	–	–
Pomorskie	125,7	3,5	31,9	–	–	66,8	–	23,5
Śląskie	276,1	104,8	19,7	3,9	–	–	4,5	143,3
Świętokrzyskie	80,6	3,8	–	–	–	–	65,6	11,2
Warmińsko-Mazurskie	444,0	31,4	73,3	158,9	159,1	–	0,0	21,3
Wielkopolskie	85,5	39,5	9,2	–	–	1,5	6,0	29,3
Zachodniopomorskie	166,4	60,0	23,4	–	–	46,9	–	36,2
Polska – razem	1793,3	486,6	261,3	173,6	159,1	135,8	85,9	491,6

- Irlandii – 14 umów, 173,6 ha – głównie w woj. warmińsko-mazurskim;
- Finlandii – 10 umów, 159,1 ha – tylko w woj. warmińsko-mazurskim;
- Danii – 20 umów, 135,8 ha – głównie w woj. pomorskim i zachodniopomorskim;
- Austrii – 9 umów, 85,9 ha – głównie w woj. świętokrzyskim (por. tab. 4).

Pozostałe 491,6 ha zostały zakupione przez podmioty z 18 państw, tj.: Belgii, Szwecji, USA, Japonii, Francji, Wielkiej Brytanii, Włoch, Portugalii, Hiszpanii, Cypru, Luksemburga, Szwajcarii, Ukrainy, Bułgarii, Czech, Norwegii, Armenii i Białorusi.

## **Podsumowanie**

Powyższe opracowanie oparto jedynie na danych ANR, przez co jest analizą tylko części badanego zjawiska. Uzupełnieniem badania może być zestawienie tych danych z rejestrem Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, tworzonym na podstawie wypisów z aktów notarialnych przenoszących prawo własności nieruchomości na cudzoziemców. Jednak liczne wyjątki zezwalające na zakup ziemi bez zezwolenia powodują, że rejestry ministerialne nie dają pełnej wiedzy na temat przejmowania ziemi przez cudzoziemców [Kozłowski *et al.* 2014]. Według danych MSW w latach 2002-2012 cudzoziemcy kupili łącznie ponad 3 tys. ha nieruchomości rolnych w wyniku ponad 2,5 tys. transakcji. Byli to obywatele 70 różnych państw głównie z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Podczas gdy transakcje wykazane przez ANR dotyczyły znacznie większego areалу (60 tys. ha), na podstawie mniejszej liczby umów (799), transakcje te dotyczyły kontrahentów z 24 państw.

Powyższe rozbieżności wskazują na potrzebę przeprowadzenia bilansu agrarnego kapitału zagranicznego w rolnictwie przed planowanym w 2016 r. uwolnieniem rynku ziemi w Polsce, opierającego się na łącznym ujęciu statystyki rolniczej GUS, ANR oraz Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Należy także zaznaczyć, że w opracowaniu analizowany jest fragment zagadnienia, ponieważ pominięto grunty dzierżawione przez cudzoziemców. W bilansie należałoby uwzględnić wszystkie elementy struktury prawno-własnościowej gruntów kapitału zagranicznego w rolnictwie.

Przeprowadzona analiza wykazała, że kapitał zagraniczny mimo ograniczeń formalno-prawnych w zakresie przejmowania gruntów stanowi obecnie ważny i rozwijający się segment rolnictwa w Polsce. Przekształcenia te wiążą się z wieloma korzyściami wynikającymi z napływu obcego kapitału, ale można je również postrzegać jako zagrożenie dla rozwoju rolnictwa w naszym kraju.

Wydaje się, że napływ kapitału zagranicznego może spowodować podniesienie konkurencyjności rodzimych przedsiębiorstw rolniczych przez dyfuzję innowacji w zakresie wprowadzania nowych technologii uprawy i hodowli oraz nowych form organizacji i zarządzania prowadzących do optymalizacji zatrudnienia. Sąsiedztwo międzynarodowego kapitału może się przyczynić do zwiększonego dostępu do zewnętrznych rynków zbytu, tym samym do usprawnienia logistyki w polskich gospo-

darstwach rolnych. Inwestorzy zagraniczni mogą mieć również wpływ na zmniejszenie się bezrobocia na obszarach wiejskich w Polsce tworząc stałe miejsca pracy dla lokalnej ludności [Rudnicki 2001].

Badane zjawisko może mieć również negatywny wpływ na krajowy sektor rolny. Cudzoziemcy nabywają nieruchomości rolne w Polsce w znacznie niższej cenie niż w krajach Europy Zachodniej. Ich potencjał inwestycyjny jest duży, dlatego po otwarciu rynku ziemi może się okazać, że szybko zmaleje zasób ziemi dla powiększenia polskich gospodarstw indywidualnych. Ograniczenie możliwości powiększenia gospodarstw może przyczynić się do spadku wydajności producentów krajowych. Poza tym istnieje ryzyko, że zyski przedsiębiorstw z kapitałem zagranicznym będą przenoszone za granicę.

W tym kontekście dobrym pomysłem wydaje się reforma zasad gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i przekazanie kompetencji rozdysponowywania zasobu samorządom województw, żeby mogły właściwie realizować politykę spójności w regionach. Otwarcie rynku ziemi rolnej wskazuje także na potrzebę wypracowania strategii rozwoju rolnictwa, uwzględniającej oddziaływanie gospodarstw zagranicznych.

## Literatura

- Kisiel R., Lizińska W., Marks-Bielska R., 2010, *Znaczenie kapitału zagranicznego w zagospodarowaniu nieruchomości rolnych skarbu państwa*. Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G, T. 97, z. 3, Warszawa, s. 128-139.
- Kozłowski L., Rudnicki R., Dubownik A., 2014, *Regional Diversification of Agricultural Land Acquisitions by Foreign Capital Entities in Poland in the Period of 2002-2012*. (w druku).
- Podgórski B., Świętochowski L., 2014, *Gospodarowanie nieruchomościami zasobu własności rolnej Skarbu Państwa*. „Wieś i Rolnictwo”, nr 2 (163), Warszawa, s. 173-189.
- Prutis S., 2008, *Struktury gospodarcze państwowej własności rolniczej*, [w:] *Prawo rolne*, A. Stelmachowski (red.). Wyd. LexisNexis, Warszawa, s. 208-224.
- Rudnicki R., 2001, *Zmiany układu przestrzennego struktury agrarnej Polski Północnej w latach 1988-1998 (uwarunkowania – dynamika – kierunki)*. Wyd. UMK, Toruń.
- Rudnicki R., 2005, *Gospodarstwa rolne spółek prawa handlowego jako nowy element struktury agrarnej w Polsce*, [w:] *Struktura przestrzenna rolnictwa Polski u progu XXI wieku*, B. Głębocki (red.). Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań, s. 101-132.
- Raporty roczne z działalności AWRSP/ANR z lat 1992-2013*, źródło: <http://www.anr.gov.pl>.
- Ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (Dz.U. 1920 nr 31, poz. 178).
- Ustawa z 28 września 1991 r. o lasach* (Dz.U. 1991 nr 101 poz. 444).
- Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw* (Dz.U. z 1991 r. nr 107, poz. 464).
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 1997 r. nr 115, poz. 741).
- Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego* (Dz.U. 2003 nr 64 poz. 592).