



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

*No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.*

**Joanna Szymańska**

*Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu*

## **CZYNsze ZA DZIERŻAWIONE GRUNTY ROLNE W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM I ICH ZMIANY W LATACH 1998-2012**

*RENTS FOR AGRICULTURAL LAND LEASED IN THE DOLNOŚLĄSKIE  
PROVINCE AND THEIR CHANGES IN THE YEARS 1998-2012*

**Słowa kluczowe:** czynsz dzierżawny za grunty rolne z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, czynsz dzierżawny za grunty w obrocie międzysąsiedzkim, województwo dolnośląskie

*Key words:* the rent for agricultural land leased by the ANR, the rent for agricultural land leased in private trade, Dolnośląskie province

**Abstrakt.** Celem badań była ocena zmian wysokości czynszów za grunty rolne dzierżawione zarówno z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz za grunty w obrocie międzysąsiedzkim. Szczególną uwagę zwrócono na sytuację, która wystąpiła w badanym zakresie w województwie dolnośląskim. Wyeksponowano czynniki wpływające na zmiany tego czynszu tak w okresie przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, jak po akcesji. Podkreślono znaczenie integracji europejskiej w kształtowaniu się poziomu czynszu za dzierżawione grunty rolne w woj. dolnośląskim na tle ogólnej sytuacji w Polsce.

### **Wstęp**

Dzierżawa gruntów oznacza przekazanie ich w czasowe użytkowanie w zamian za określoną opłatę, bez przeniesienia praw własności. Uwarunkowania historyczne przyczyniły się do tego, że w warunkach polskiego rolnictwa preferowana jest własność w rolniczym użytkowaniu gruntów [Marks-Bielska 2010, Tańska-Hus 2009].

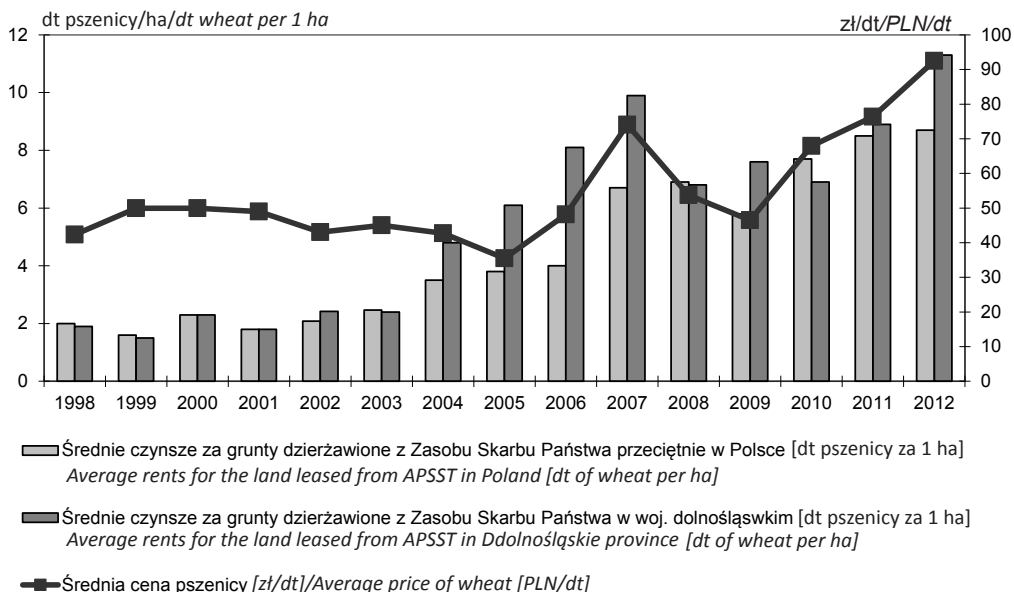
W literaturze przedmiotu wskazuje się, że wysokość renty gruntowej odzwierciedla czynsz dzierżawny. W nawiązaniu do tego stwierdzenia, Czyżewski stawia interesującą hipotezę, że przed 2004 rokiem: „Prawdziwe (...) było (...) stwierdzenie, że rynkowa renta gruntowa zbliżona jest do czynszu dzierżawnego. Po 2004 r. (...) udział czynszu dzierżawnego w cenach ziemi wyraźnie spada na niższy poziom i odbiega od udziału renty rynkowej. (...) Różnica (...) jest swoistym kosztem wytworzenia dóbr publicznych, które *de facto* „zidentyfikowała” wspólna polityka rolna UE” [Czyżewski 2013, s. 181].

Rozpowszechnienie dzierżaw ma na celu przyspieszenie procesów koncentracji w polskim rolnictwie. Skala tego zjawiska jest dodatnio skorelowana z wielkością użytkowanej ziemi. Wśród gospodarstw o obszarze powyżej 30 ha użytków rolnych (UR) liczba dzierżawców stanowiła ponad 70% pod koniec 2012 roku. Z kolei częstotliwość występowania dzierżaw jest zdeterminowana sytuacją popytowo-podażową. W pasie ziem zachodnich i północnych ziemie dzierżawi obecnie co piąte gospodarstwo indywidualne, a na obszarach południowo-wschodnich – co dziesiąte [Rynek ziemi... 2011-2012].

Celem pracy była analiza czynników wpływających na zmiany czynszu za dzierżawione grunty rolne w województwie dolnośląskim w latach 1998-2012. Materiał do badań zgromadzono, wykorzystując informacje publikowane przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (IERiGŻ-PIB) w Warszawie, prezentowane w specjalistycznych raportach rynkowych. Do analizy danych wykorzystano metody analizy porównawczej.

### **Czynsze dzierżawne za grunty z Zasobu WRSP**

Średni czynsz za nowo dzierżawione grunty rolne (przeciętny dla gruntów dobrych, średnich i słabych) Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) w województwie dolnośląskim przed przystąpieniem do Unii Europejskiej (UE) w latach 1998-2003 wyniósł rocznie około 2 dt



Rysunek 1. Średnie czynsze za grunty dzierżawione z ZWRSP ogółem w Polsce i w województwie dolnośląskim [dt pszenicy za 1 ha] oraz cena pszenicy w II półroczu za lata 1998-2012 [zł/dt]

Figure 1. Average rent for agricultural land leased by the ANR total in Poland and in the Dolnośląskie Province [dt of wheat per 1 ha] and the price of wheat in the second half of the year for the years 1998-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Rynek ziemi... 2000-2012]

Source: own study based on [Rynek ziemi... 2000-2012]

pszenicy za 1 ha. Przeciętnie w Polsce kształtował się on na porównywalnym poziomie. Stosunkowo niewysoki poziom tego czynszu był pochodną utrzymującej się dekoniunktury w rolnictwie (niska opłacalność produkcji rolnej, brak właściwej polityki wobec wsi i rolnictwa) i ogólnie niekorzystnej sytuacji gospodarczej w tym okresie [Czyżewski, Henisz-Matuszczak 2004]. Dodatkowo, na wysokość tego czynszu w województwie dolnośląskim miały wpływ regionalne uwarunkowania popytowo-podażowe powiązane z relatywnie wysoką podażą gruntów skarbowych, przede wszystkim po zlikwidowanych PGR-ach. Podobna sytuacja wystąpiła w regionach, w których udział sektora państwowego w rolnictwie był również duży przed jego restrukturyzacją i prywatyzacją. Działki oferowane do dzierżawy przez obecną ANR były w tym okresie mniej atrakcyjne (m.in. z uwagi na jakość gruntów, rozłóg i lokalizację) niż we wcześniejszych latach, zwłaszcza w latach 1993-1994 [Rynek ziemi... 1999-2004].

Na wysokość czynszu za grunty rolne dzierżawione z ZWRSP wpływają wahania cen pszenicy, z uwagi na przyjęty i powszechnie używany przelicznik zbożowy (możliwy też kwotowy). Ujawniło się to np. w 2002 roku, gdy obniżeniu uległa cena interwencyjna pszenicy (z 51 zł/dt w 2001 roku do 44 zł/dt w 2002 roku), co spowodowało wzrost tego czynszu (rys. 1). Dodatkowo na wysokość czynszu miała wpływ sytuacja na międzysąsiedzkim rynku ziemi, na co szerzej zwrócono uwagę w dalszej części tego opracowania.

Analizując zmiany wysokości średniego czynszu za wydzierżawione grunty ZWRSP w poszczególnych kwartałach roku w badanych latach przed przystąpieniem do UE, stwierdzono jego niewielkie wahania, zarówno dla województwa dolnośląskiego, jak i Polski [Rynek ziemi... 1999-2004]. Duże zróżnicowanie wysokości analizowanego czynszu występowało zaś w tym okresie w ujęciu przestrzennym, według województw. Województwo dolnośląskie należało do jednostek terytorialnych o średniej wysokości czynszu za wydzierżawione grunty ZWRSP. Natomiast był on z reguły niższy w tych województwach, gdzie oferowano grunty słabsze jakościowo, a zarazem niewielkie powierzchniowo, zwykle pochodzące z byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ), np. w województwie podlaskim.

Analizowany czynsz przed przystąpieniem do UE był także zróżnicowany ze względu na wielkość powierzchni dzierżawy. Wraz z jej wzrostem wzrastał też czynsz dzierżawny 1 ha UR. W efekcie najmniej można było zapłacić, dzierżawiąc najmniejsze działki, do 1 ha (w przypadku sprzedaży gruntów miało miejsce odwrotne zjawisko – najwięcej trzeba było zapłacić za 1 ha gruntów w najmniejszej działce). Taka sytuacja wystąpiła zarówno w województwie dolnośląskim, jak i przeciętnie w kraju.

Okres bezpośredni poprzedzający przystąpienie Polski do UE ujawnił, że zasadniczym czynnikiem wpływającym na wysokość czynszu za wydzierżawione grunty ZWRSP okazał się rosnący popyt na ziemię rolniczą i oczekiwane korzyści z uwagi na przewidywaną poprawę koniunktury w rolnictwie (mechanizmy wspólnej polityki rolnej UE, zwłaszcza dopłaty bezpośrednie oraz wzrost opłacalności produkcji) i ogólne polepszenie sytuacji gospodarczej. Warto zwrócić uwagę, że w latach 2003-2004 analizowany czynsz wzrósł w województwie dolnośląskim aż 2-krotnie (do 4,8 dt pszenicy za 1 ha gruntów rolnych dzierżawionych z ZWRSP). Zwiększył się on także przeciętnie w Polsce, jednak mniej dynamicznie – 1,4 razy (odpowiednio do 3,5 dt pszenicy za 1 ha) – rysunek 1.

Z uwagi na wartość średniego czynszu za wydzierżawione grunty ZWRSP, województwo dolnośląskie zajęło w 2004 roku w rankingu bardzo wysokie, 4. miejsce (najwyższy tego typu czynsz notowano wówczas w województwie świętokrzyskim – 8,1 dt pszenicy za 1 ha, a najniższy w województwie lubelskim). W kolejnych analizowanych latach województwo dolnośląskie nie tylko utrzymało wysoką pozycję pod względem wysokości czynszu, ale nawet ją poprawiało w niektórych okresach (np. w 2006 roku zajęło najwyższe, 1. miejsce w Polsce, przy średnim czynszu za wydzierżawione grunty ZWRSP na poziomie 8,1 dt pszenicy za 1 ha).

Przystąpienie Polski do UE wywarło istotny wpływ na wyraźny wzrost średniego czynszu za grunty rolne wydzierżawione z ZWRSP (zwiększyły się też ceny zakupu ziemi rolniczej). Wzrostowa tendencja tego czynszu utrzymała się zarówno w województwie dolnośląskim, jak i przeciętnie w Polsce do końca analizowanego okresu. Pod koniec 2012 roku w województwie dolnośląskim wynosił on już 11,3 dt pszenicy za 1 ha (średnio w kraju – 8,7 dt pszenicy za 1 ha). Rosło zainteresowanie ziemią rolniczą, związane z korzystniejszymi warunkami gospodarowania w rolnictwie niż miało to miejsce we wcześniejszym okresie (wpływ mechanizmów wspólnej polityki rolnej UE, w tym głównie dopłat bezpośrednich i utrzymująca się koniunktura w rolnictwie) [Czyżewski 2013]. Istotnie w tym zakresie oddziaływała także ograniczona podaż lepszych jakościowo gruntów rolnych i dogodniej zlokalizowanych. Wzrost tego czynszu był także następstwem początkowo stosunkowo dużego spadku cen pszenicy (lata 2004-2005) – rysunek 1. Na wysokość średniego czynszu za grunty dzierżawione z ZWRSP wpływała zwłaszcza sytuacja w zakresie popytu (rosnące zainteresowanie) i podaży tych gruntów (brak lepszej oferty), będące pochodną utrzymującej się koniunktury na rynku rolnym [Rynek ziemi...2004-2009].

W 2008 roku pojawiły się także na analizowanym rynku symptomy globalnego kryzysu gospodarczego). W II półroczu tego roku ceny pszenicy obniżyły się w porównaniu z jego I półroczem prawie o 40%. Jednak średni analizowany czynsz w tym okresie w województwie dolnośląskim nie wzrósł, a obniżył się gwałtownie – prawie o 1/3 (z 9,9 do 6,8 dt pszenicy za 1 ha). Natomiast przeciętnie w Polsce ten czynsz wzrósł, chociaż nieznacznie (z 6,7 do 6,9 dt pszenicy za 1 ha).

W okresie naszej obecności w strukturach UE, podobnie jak przed akcesją, duże zróżnicowanie wysokości analizowanego czynszu występowało:

- w ujęciu przestrzennym, np. województwo dolnośląskie po przystąpieniu do UE należało do jednostek terytorialnych o wysokim czynszu (przed akcesją było raczej zaliczane do województw o średnim czynszu);
- ze względu na wielkość powierzchni dzierżawy – wraz ze wzrostem dzierżawionej powierzchni rósł czynsz dzierżawny 1 ha gruntów (dodatnia korelacja).

Warto zwrócić uwagę, że średni czynsz za grunty rolne dzierżawione z ZWRSP w sytuacji przedłużenia umowy (bezprzetargowo) kształtował się na zdecydowanie niższym poziomie i do końca 2012 roku nie przekroczył przeciętnie w Polsce 3,2 dt pszenicy za 1 ha.

## Czynsze za grunty rolne dzierżawione w obrocie międzysąsiedzkim

Przed przystąpieniem Polski do UE czynsz za dzierżawione grunty rolne w obrocie międzysąsiedzkim na terenie województwa dolnośląskiego, podobnie jak przeciętnie w Polsce, utrzymywał się na stosunkowo niskim poziomie. Czynniki, które o tym zdecydowały wymieniono już wcześniej. Według analityków, od 1996 do 2000 roku roczna opłata za dzierżawę ziemi w obrotach międzysąsiedzkich przeciętnie w Polsce (w 87% ogółu transakcji) nie przekraczała 400 zł/ha, a większość dzierżaw stanowiły umowy krótkookresowe (do 3 lat, najczęściej ze względu na sytuację osobistą oferenta). W wielu przypadkach (średnio 1/3) wysokość tego czynszu równoważyła łączną wartość podatku rolnego i uzgodnionych umownie tzw. naturaliów, często ziemia była dzierżawiona dodatkowo (lub wyłącznie) tylko za świadczoną pomoc międzysąsiedzką (np. za wsparcie w różnego typu pracach w gospodarstwie lub usługi pielęgnacyjne na rzecz osób starszych) [*Rynki ziemi... 1999-2004*].

Od 2000 roku obserwuje się wzrost wysokości tego czynszu, chociaż początkowo był on stosunkowo mało dynamiczny (do 2002 roku ograniczona skala dzierżaw międzysąsiedzkich). Należy to łączyć ze stopniową poprawą opłacalności produkcji rolnej oraz sytuacją w zakresie podaży ziemi, zwłaszcza z ZWRSP (początkowo duża podaż tej ziemi na obszarach tzw. Ziemi Odzyskanych, a zatem i w województwie dolnośląskim, ale stopniowo zmniejszająca się). Z badań prowadzonych przez IERiGŻ-PIB wynika, że w latach 2000-2005 już tylko w 63% analizowanych transakcji ten czynsz nie przekraczał rocznie 400 zł/ha, w pozostałych przypadkach był on wyższy. Zmieniała się stopniowo forma opłat za dzierżawę. Coraz większego znaczenia zaczynał nabierać realny pieniądź, a traciła na znaczeniu dzierżawa tylko za podatek rolny. W 2002 roku przeciętnie w Polsce nieco ponad połowa rozliczeń za dzierżawy międzysąsiedzkie odbywała się w formie gotówkowej. W makroregionie południowo-zachodnim, do którego należy m.in. województwo dolnośląskie, było ich zdecydowanie więcej (średnio 84%). Sposób realizacji opłat dzierżawnych w obrotach międzysąsiedzkich zależy od stopnia opłacalności produkcji rolnej. W okresach dekonunktury wzrastała liczba dzierżaw gruntów tylko za podatek rolny [*Rynek ziemi... 2003*].

Tym, co było niezmiennie ze względu na analizowany problem dla całego okresu przed przystąpieniem do UE, okazało się położenie gruntów względem aglomeracji miejskiej. Lokalizacja w zdecydowanie większym stopniu wpływała na wysokość tego czynszu niż jakość dzierżawionych gruntów. Ponadto, brak było pełnych informacji odnośnie do wysokości analizowanego czynszu i jego regionalnego zróżnicowania. Nie prowadzono formalnego monitoringu na tym rynku.

Po przystąpieniu do UE i objęciu polskiego rolnictwa mechanizmami wspólnej polityki rolnej (WPR) sformalizowano rejestrację umów dzierżawnych na rynku międzysąsiedzkim. Mimo to część właścicieli, zwłaszcza w początkowym okresie, nie była skłonna tego czynić (nieufność wobec nowej polityki rolnej). Do ogółu zarejestrowanych umów dzierżawnych na rynku międzysąsiedzkim w 2005 roku tylko do niespełna 2/5 przypadków zostały ustalone warunki transakcji, m.in. wysokość tego czynszu. Jak podkreślają analitycy, można to łączyć z rosnącą atrakcyjnością dzierżaw i powiązanego z tym wzrostem roszczeń właścicieli gruntów [*Rynek ziemi... 2006*]. W 2012 roku, w porównaniu do roku 2005, średni czynsz za dzierżawione grunty w Polsce (średni dla gruntów dobrych, średnich i słabych) wzrósł prawie 3-krotnie (do 767,5 zł/ha). Podobna tendencja wystąpiła w województwie dolnośląskim, z tym, że był on wyższy (w 2012 roku wynosił 834,3 zł/ha). Pod względem wysokości tego czynszu województwo dolnośląskie zajmowało w Polsce (lata 2005-2012) bardzo wysokie, 3. miejsce. Wyższy czynsz dzierżawny w obrocie międzysąsiedzkim notowano tylko w województwach wielkopolskim i kujawsko-pomorskim (np. w 2012 roku wynosił on odpowiednio: 1048,1 zł/ha i 1040 zł/ha). Istotny wpływ na to miała utrzymująca się koniunktura w rolnictwie.

Ceny dzierżawionej ziemi rolniczej, oferowanej zarówno z ZWRSP, jak i na rynku międzysąsiedzkim, rosły w skali województw w zróżnicowany sposób. Zaczęło się pogłębiać regionalne zróżnicowanie wysokości tego czynszu. Sytuację w analizowanym zakresie odzwierciedla wysokość współczynnika zmienności (VS), który w latach 2004-2008 wzrósł z 33,85 do 36,38% (regionalne różnice w wysokości tego czynszu okazały się nawet większe niż w przypadku cen ziemi oferowanej do sprzedaży) [*Rynek ziemi... 2005-2009*]. Od 2008 roku obserwuje się tendencje do ujednoczenia wysokości tych czynszów, co jest odzwierciedlone przez współczynnik zmien-



ności, który w 2012 roku wynosił 26,8%. W efekcie przestrzenne rozpiętości w cenach dzierżawy gruntów rolnych ukształtowały się na bardzo zbliżonym poziomie jak ceny zakupu gruntów.

Po przystąpieniu do UE, w odróżnieniu od okresu sprzed akcesji, istotnego znaczenia odnośnie do wysokości analizowanego czynszu nabrała jakość dzierżawionych gruntów. Dostrzega się w tym zakresie wyraźną dodatnią korelację (im lepsza jakość gruntów, tym wyższy czynsz, np. w województwie dolnośląskim czynsz za dobre grunty w 2012 roku wynosił 980,6 zł/ha, a za słabe 669,3 zł/ha). Podobne zależności dostrzega się, co podkreślają analitycy, w zakresie kultury rolnej (im wyższa kultura rolna, tym wyższy czynsz) i koncentracji silnych ekonomicznie gospodarstw (im większa ich koncentracja, tym wyższy czynsz), czego najlepszym przykładem jest województwo wielkopolskie.

Natomiast niezmiennie na wysokość tego czynszu oddziaływały uwarunkowania podażowe i to zarówno przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, jak i po akcesji.

### Podsumowanie

W początkowym badanym okresie, przed przystąpieniem Polski do UE, czynsz za dzierżawione grunty rolne w województwie dolnośląskim kształtował się na niskim poziomie, podobnie jak ogółem w Polsce. Taka sytuacja dotyczyła zarówno gruntów oferowanych z ZWRSP jak i na rynku międzysąsiedzkim (np. czynsz tylko za podatek rolny lub/i za tzw. naturalia). Było to pochodną niewłaściwej polityki względem wsi i rolnictwa oraz ogólnie niekorzystnej sytuacji gospodarczej Polski (niska opłacalność produkcji rolnej, spadek wydatków z budżetu państwa na rolnictwo i gospodarkę żywnościową).

Po akcesji dolnośląskie należało już do jednostek terytorialnych o wysokim czynszu. Zdecydowały o tym pojawienie się koniunktury w rolnictwie oraz ogólna poprawa sytuacji społeczno-gospodarczej kraju, w warunkach coraz bardziej ograniczonej podaży dobrej oferty na rynku ziemi rolniczej.

Należy się liczyć z dalszym utrzymaniem wzrostowej tendencji czynszu za dzierżawione grunty, podobnie jak cen ziemi rolniczej. Zwiększa się bowiem popyt, zwłaszcza ze strony dużych gospodarstw chcących rozwijać produkcję towarową. Dodatkowym czynnikiem stymulującym wzrost tego czynszu może się okazać wygaśnięcie 1 maja 2016 roku zakazu nabywania nieruchomości rolnych przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

### Literatura

- Czyżewski A., Henisz-Matuszczak A. 2004: *Rolnictwo Unii Europejskiej i Polski*, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- Czyżewski B. 2013: *Renty ekonomiczne w gospodarce żywnościowej w Polsce*, PWE. Warszawa, 181.
- Marks-Bielska R. 2010: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Olsztyn.
- Rynek ziemi rolniczej*. Analizy rynkowe za lata 2000-2012, nr 3-15, IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Rynki ziemi rolniczej*. Analizy rynkowe za lata 1999-2013, nr 2-10, IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Tańska-Hus B. 2009: *Dzierżawa rolnicza w Polsce na przestrzeni wieków*, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.
- Urban S. 2009: Zmiany w użytkowaniu ziemi rolniczej w Polsce, *J. Agribus. Rural Dev.*, nr 2.
- Wilkin J. 2000: *Polskie rolnictwo w procesie transformacji-mechanizmy, tendencje i efekty przemian*, Roczn. SERiA, t. 2, z. 1.

### Summary

*Article was devoted to the assessment of changes in the amount of rent for agricultural land leased by the ANR and in private trade. Particular attention was paid to the situation that occurred in the tested range in Dolnośląskie province. Exposed to changes in the factors affecting the rent as in the period before the Polish accession to the European Union and the accession. Stressed the importance of European integration in shaping the level of rent for leased agricultural land in Dolnośląskie province on the general situation in Poland.*

Adres do korespondencji  
dr hab. inż. Joanna Szymańska  
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Instytut Nauk Ekonomicznych, Katedra Ekonomiki i Organizacji Gospodarki Żywnościowej  
ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław  
tel. (71) 368 05 00, e-mail: joanna.szymanska@ue.wroc.pl