

MAGDALENA SZYMAŃSKA

## STOPIEŃ WYKORZYSTANIA KREDYTÓW NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

*Z Katedry Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej  
Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu*

ABSTRACT. In this article we analyze the degree of consuming loans for the purpose of purchasing farming land.

**Key words:** loans, purchasing farming land

### Wstęp

Inwestowanie w nieruchomości pociąga za sobą konieczność mobilizacji kapitału zewnętrznego. W sprawnie funkcjonującej gospodarce rynkowej głównym instrumentem finansowania nieruchomości jest kredyt bankowy.

Szczególne znaczenie w finansowaniu rolnictwa ma występowanie w nim przeciętnie długich cykli produkcyjnych, podatność na szoki przyrodnicze oraz dominacja wartości ziemi w wartości łącznej aktywów (40% i więcej). Okoliczności te kreują bardzo duże zapotrzebowanie na długoterminowe źródła finansowania majątku, powodują fluktuację wpłat i wypłat pieniężnych oraz dochodów i stwarzają iluzję dysponowania przez rolnictwo bardzo dobrymi zabezpieczeniami kredytów i wysokim poziomem wypłacalności. W rzeczywistości sektor jako całość najczęściej ma chroniczne problemy z utrzymaniem zadowalającej płynności, stąd duże znaczenie dla bieżącego funkcjonowania rolnictwa, a tym bardziej dla przyspieszenia tempa wzrostu i rozwoju, ma kwestia łatwości dostępu do tanich źródeł finansowania zewnętrznego, a szczególnie do różnego typu kredytów (**Kulawik** 1997).

Zapóźnienie cywilizacyjne i ekonomiczne rolnictwa doprowadziło do pojawienia się w nim charakterystycznej postawy wobec kredytów, którą określa się jako przedkapita-listyczną mentalność kredytową (**Łuczka** 1995). Rolnicy z taką postawą i świadomością wykazują dużą awersję do ryzyka zaciągania kredytów bankowych, nawet w sytuacji, gdy są one dostępne na szczególnie korzystnych warunkach. Tym samym świadomie decydują się na powolne akumulowanie kapitału i związane z tym niewielkie i cyklicz-

ne inwestowanie oraz tracą udział w redystrybucji środków budżetowych, np. w postaci kredytów preferencyjnych (Kulawik 1997). Co do oceny efektywności preferencyjnego kredytowania rolnictwa obserwuje się różne podejścia. Według badań niemieckich (Loy i in. 1996) interwencjonizm kredytowy ma określone konsekwencje dla struktury obszarowej gospodarstw rolnych. Generalnie hamuje on spadek liczby gospodarstw i utrudnia proces koncentracji ziemi. Jest to wypadkowa kilku cząstkowych procesów: ograniczania rozwoju gospodarstw niewspomaganych (głównie poprzez wzrost cen czynników produkcji), większego relatywnego uprzywilejowania we wspomaganie mniejszych obiektów (stosowanie wyłączeń z preferencyjnego kredytowania większych gospodarstw na skutek tzw. klauzuli prosperity), w istocie szerszego korzystania ze wsparcia przez większe gospodarstwa (racjonowanie kredytów przez banki). Celem niniejszego artykułu jest pokazanie, w jakim stopniu rolnicy korzystali z kredytów przy zakupie gruntów rolniczych. Analizę tę przeprowadzono w latach 1993-1997 na wybranym obszarze Wielkopolski.

### Material i metoda

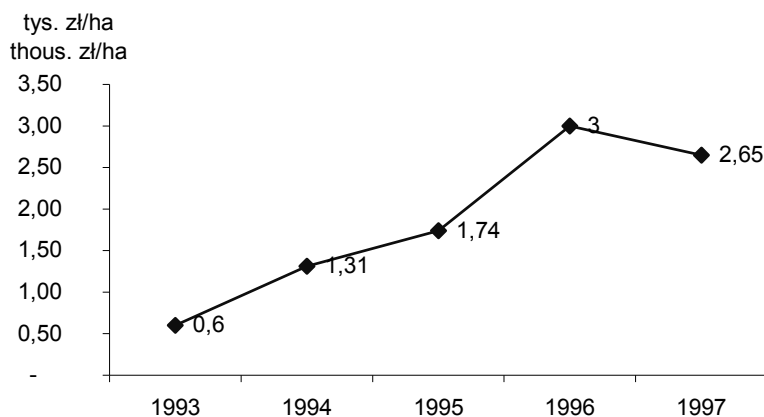
Analizę przeprowadzono na terenie trzech rejonów geodezyjnych Wielkopolski: Szamotuł, Środy Wielkopolskiej oraz Wrześni. Gminy tworzące poszczególne rejony zlokalizowano w pięciu powiatach województwa wielkopolskiego: międzychodzkiem (Chrzypsko Wielkie, Kwilcz), poznańskim (Kleszczewo, Kostrzyn), szamotulskim (Duszynki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły), średzkim (Dominowo, Krzykosy, Nowe Miasto, Środa Wlkp., Zaniemyśl) i wrzesińskim (Kołaczkowo, Miłosław, Nekla, Września). Analiza polegała na prześledzeniu wszystkich aktów notarialnych rejestrujących transakcje dokonane z udziałem kredytu w latach 1993-1997.

### Wyniki

W jakim stopniu rolnicy korzystali z kredytów na zakup nieruchomości rolnych, przedstawia rycina 1. W latach 1993, 1994 oraz częściowo 1995 rolnicy nie mieli możliwości korzystania ze specjalnych, preferencyjnych kredytów na zakup nieruchomości rolnych. Rolnicy pobierali zwykle kredyty komercyjne lub dewizowe. W 1994 roku rolnicy mogli zakupić grunty rolne w ramach kredytów udzielanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z linii „inwestycje podstawowe”. Transakcje finansowane tym kredytem sięgały 18%.

Zdecydowanie wzrósł popyt na kredyty w 1996 roku. Prawie 25% spośród dokonujących transakcji kupna gruntów rolnych skorzystało w tym roku z tej możliwości finansowania. Niewątpliwie tak duży popyt był spowodowany uruchomieniem kredytów preferencyjnych. Od połowy 1995 roku banki we współpracy z ARiMR udostępniły na zasadach preferencyjnych kredyty na zakup ziemi.

Oprocentowanie kredytów jest zmienne i zależne od stopy kredytu refinansowego. Rolnik płaci część tego oprocentowania, tj. 0,25 stopy redyskonta weksli w stosunku rocznym, dopłaty zaś Agencji do oprocentowania kredytu ustalonego przez bank wynoszą



Ryc. 1. Zainteresowanie kredytami wśród nabywców nieruchomości rolnych w latach 1993-1997

Fig. 1. The interest in loans among the buyers of land realties in 1993-1997

0,95-1,25 stopy redyskonta weksli. Jest to linia kredytowa przeznaczona wyłącznie na finansowanie zakupu gruntów rolnych w celu powiększenia istniejącego gospodarstwa rolnego lub utworzenia nowego o powierzchni nie mniejszej niż średnia powierzchnia gospodarstwa w danym województwie. O kredyt ten mogą się ubiegać osoby fizyczne i prawne prowadzące lub podejmujące działalność w rolnictwie pod warunkiem, że:

- nabywane grunty nie spowodują przekroczenia powierzchni gospodarstwa rolnego ponad 100 ha przeliczeniowych gruntów rolnych,
- cena umowna nabywanych gruntów nie przewyższa średnich cen rynkowych gruntów rolnych w danym województwie według danych GUS,
- nabywca gruntów pochodzących z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie korzysta z rozłożenia spłaty należności na raty, stosowanego przez AWRSP.

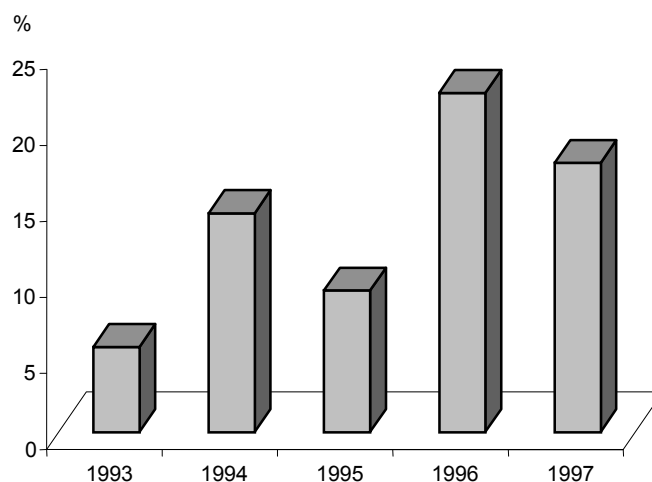
O kredyt mogą się ubiegać rolnicy nabywający grunty należące do SP oraz grunty w obrocie prywatnym. Jedyne ograniczenie, jakie wprowadziło rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1996 roku w sprawie szczegółowych kierunków działania ARiMR i sposobów ich realizacji, dotyczy umów zawartych pomiędzy małżonkami oraz pomiędzy rolnikiem a następcą, jeśli umowa stanowi spełnienie warunków do otrzymania emerytury (renty) rolniczej w pełnej wysokości. W takich przypadkach dopłaty Agencji w wysokości maksymalnie trzy razy większej niż oprocentowanie nie przysługują kredytobiorcy. Warunkiem uzyskania kredytu na zakup gruntów jest posiadanie środków własnych w wysokości co najmniej 20% ceny umownej nabywanych gruntów rolnych oraz przygotowanie planu przedsięwzięcia inwestycyjnego, który następnie opiniuje ODR. Niezbędne jest również uzyskanie pozytywnej aplikacji banku finansującego przedsięwzięcie.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1996 roku w sprawie szczegółowych kierunków działania ARiMR oraz sposobów ich realizacji wprowadziło zasadę ograniczenia kwoty kredytu przypadającej na zakup 1 ha gruntów rolnych do wysokości średniej ceny rynkowej gruntów za 1 ha w danym województwie, którą ustala GUS na podstawie badań cen gruntów rolnych, prowadzonych przez swoich korespondentów. Równocześnie to samo rozporządzenie wprowadziło zapis umożliwiający inwestorom

powiększającym gospodarstwa rolne, w regionach kraju większym popycie na grunty rolne, a tym samym i wyższych cenach, na sfinansowanie części transakcji z wykorzystaniem tzw. podstawowego kredytu inwestycyjnego. Oznacza to, że rolnik może uzyskać kredyt ze zwiększonymi dopłatami do kwoty nie przekraczającej średnich cen rynkowych gruntów według GUS oraz kredyt podstawowy na pokrycie różnicy pomiędzy ceną umowną a ceną GUS-owską.

Spadek popytu na kredyty w 1997 roku był spowodowany trudną sytuacją dochodową wsi. Poza tym producenci rolni mieli coraz większe problemy ze zbytem produktów rolnych.

Rycina 2 przedstawia procent pokrycia kredytem ogólnej wartości transakcji zawartych w poszczególnych latach badań.



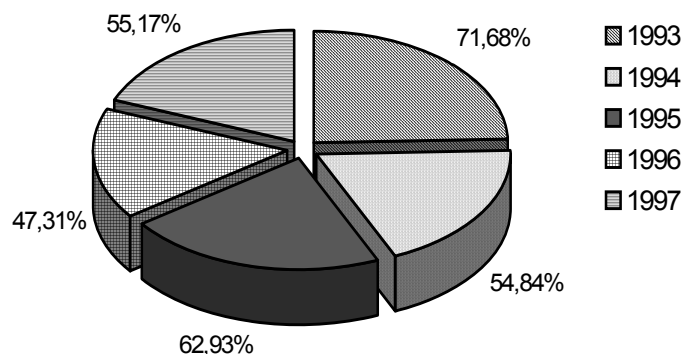
Ryc. 2. Procent pokrycia kredytem zawartych transakcji w ogólnej ich liczbie  
Fig. 2. The percentage of loans in the global value of made transactions

Porównując tę analizę z analizą rejestrującą zainteresowanie kredytami wśród nabywców nieruchomości rolnych, można stwierdzić odwrócenie trendów. W latach, w których rósł popyt na kredyty, malał równocześnie procent pokrycia kredytem ogólnej wartości zawartych transakcji.

Do 1996 roku włącznie rosła kwota kredytu przypadająca na 1 ha transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych (ryc. 3). Największy wzrost – o ponad 100% – zanotowano w 1994 roku. W 1997 roku kwota kredytu zmniejszyła się nieznacznie w stosunku do 1996 roku – z 3 tys. zł do 2,65 tys. zł/ha.

Praktycznie jedynym bankiem, z którego usług korzystali kredytobiorcy, był bank spółdzielczy. Aż 98% całej puli kredytów pobranych w analizowanym okresie na obszarze będącym przedmiotem studiów pochodziło właśnie z banków spółdzielczych. W pojedynczych przypadkach były to: Bank Gospodarki Żywnościowej, Wielkopolski Bank Kredytowy oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy.

Kredyty zaciągnięte na zakup gruntów rolnych rolnicy wykorzystali w 60% na utworzenie nowych gospodarstw oraz w 40% na powiększenie już istniejących. Średnia powierzchnia nowo utworzonego gospodarstwa finansowanego kredytem wynosiła 7,1 ha. W strukturze obszarowej nowo utworzonych gospodarstw 40% stanowiły gospodarstwa



Ryc. 3. Kwota kredytu przypadająca na 1 ha transakcji kupna-sprzedaży  
Fig. 3. The value of a loan per 1 ha of the sale and purchase transaction

o powierzchni do 5,0 ha, 35% – o powierzchni od 5,1 do 10,0 ha, 22% – o powierzchni od 10,1 do 15,0 ha oraz 3% – powyżej 15 ha. Na powiększenie gospodarstwa rolnego z udziałem kredytu w największym stopniu (29%) zdecydowali się rolnicy posiadający gospodarstwa w grupie obszarowej 5,0-10 ha oraz powyżej 15 ha, w nieco mniejszym stopniu (24%) – rolnicy z grupy obszarowej do 5 ha oraz w 18% – rolnicy z grupy 10,1 – 15,0 ha.

## Wnioski

1. W latach, w których rósł popyt na kredyty, malał równocześnie procent pokrycia kredytem ogólnej wartości zawartych transakcji.
2. Kredyty zaciągnięte na zakup gruntów rolnych rolnicy wykorzystali w 60% na utworzenie nowych gospodarstw, a w 40% – na powiększenie już istniejących.
3. Na powiększenie gospodarstwa rolnego z udziałem kredytu w największym stopniu (29%) zdecydowali się rolnicy posiadający gospodarstwa w grupach obszarowych 5,0-10 ha oraz powyżej 15 ha.

## Literatura

- Kulawik J.** (1997): Rozwój finansowy a wzrost i rozwój ekonomiczny w rolnictwie. Stud. Monogr. Inst. Ekon. Roln. Gosp. Żywn. 83.
- Loy J.P., Koester U., Striewe L.** (1996): Struktur- und Verteilungswirkungen der landwirtschaftlichen Investitionsförderung am Beispiel Schleswig-Holsteins. W: Landwirtschaftliche Investitionsförderung: Bisherige Entwicklung, aktueller Stand, Alternativen für die Zukunft. Landwirtschaftliche Rentenbank, Frankfurt am Main.
- Łuczka T.** (1995): Funkcje kapitału własnego małego i średniego przedsiębiorstwa prywatnego. Bank i Kredyt 12.

## THE DEGREE OF USING LOANS FOR PURCHASING LAND REALTY

## S u m m a r y

In this article we analyze the degree of consuming loans for the purpose of purchasing farming land. The investigation was conducted in the period 1993-1997 in the selected regions of Wielkopolska. For this reason all the notary acts recording transactions involving loans were studied.

In the years in which the demand on loans was growing, the percentage of using loans to cover the global value of the completed transactions was decreasing. The farmers used 60% of the loans taken for purchase of land for opening new farms and 40% for enlarging the existing ones. It was stated that in the highest degree (29%) farmers possessing farms of the size between 5 and 10 ha and above 15 ha, decided to increase their farms using a loan.