

ZNACZENIE KAPITAŁU ZAGRANICZNEGO W ZAGOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA

Roman Kisiel, Wiesława Lizińska, Renata Marks-Bielska

Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego
w Olsztynie

Kierownik: prof. dr hab. Roman Kisiel

Słowa kluczowe: kapitał zagraniczny, nieruchomości rolne, Agencja Nieruchomości Rolnych
Key words: foreign capital, agricultural land, Agricultural Property Agency

S y n o p s i s. Zbadano skalę i skutki zaangażowania kapitału zagranicznego przy zagospodarowywaniu nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddziału Terenowego w Olsztynie. Według danych ANR OT w Olsztynie we władaniu cudzoziemców (własność i dzierżawa) znajduje się 15417,08 ha gruntów z jej zasobu. Kapitał zagraniczny wpłynął na poprawę sytuacji finansowej badanych przedsiębiorstw (75%), zwiększenie inwestycji na zakup nowych środków trwałych (37,5 %), wprowadzenie nowych, własnych technologii (75% – głównie w celu obniżenia kosztów produkcji). Tylko 23% badanych polskich rolników stale obserwuje aktywność podmiotów zagranicznych, które stanowią dla nich konkurencję (efekt konkurencji BIZ), natomiast 40% polskich respondentów przyznaje, iż wykorzystuje doświadczenia takiego przedsiębiorstwa. Aż 73,3% polskich respondentów twierdzi, iż warunki nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców są zbyt łatwe.

WSTĘP

Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ) są zjawiskiem mającym duże znaczenie dla gospodarki światowej, zwłaszcza dla państw, które przechodzą transformację ustrojową bądź modernizują gospodarkę, gdyż właśnie one potrzebują dodatkowych źródeł kapitału [Górniewicz, Siemiątkowski 2007]. Szczególne znaczenie BIZ wynika dodatkowo z faktu, iż lokowanie kapitału w tej formie jest uznawane za bezpieczny rodzaj inwestowania (długookresowy charakter BIZ) [Piszewski 2008]. Bezpośrednie inwestycje zagraniczne przez zachodnich liberalnych ekonomistów takich jak Stanley Fisher i Alan Gelb [1991], Peter Gowan [1999], ale też przez Jeffrey Sachs'a [1992] uważane są za lokomotywę rozwoju, dzięki której mogła się dokonać transformacja gospodarcza Europy Środkowej i Wschodniej.

W kraju przyjmującym obcy kapitał pozytywnym skutkiem jego napływu może być wzrost konkurencyjności gospodarki [Furtan, Holzman 2004]. Dla krajów, w których występuje luka konkurencyjna w porównaniu do krajów rozwiniętych, równie istotne są transferywane przez przedsiębiorstwa transnarodowe *know-how*, nowe metody w zarządzaniu,

marketingu oraz finansach. Powiązania pomiędzy przedsiębiorstwami zagranicznymi i krajowymi dają efekt *spillover*, zwany efektem mnożnikowym [Kupras, Czernicki 2007]. Pojawienie się zagranicznego kapitału wymusza również na krajowych firmach konieczność sprostaniania nowej konkurencji [Umiński 2007].

Spśród zasobu nieruchomości oferowanych na polskim rynku, grunty należą do szczególnie ważnych składników, gdyż każda działalność inwestycyjna ma swój początek w nabyciu i przystosowaniu gruntu. Pomimo nowych i często zmieniających się warunków gospodarowania, ziemia nadal pozostaje podstawowym zasobem produkcyjnym w rolnictwie. Kwestia regulacji nabywania nieruchomości przez cudzoziemców wywołuje wiele dyskusji i to nie tylko w Polsce. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż możliwość swobodnego nabywania nieruchomości przez cudzoziemców stanowi element wolności w prowadzeniu działalności gospodarczej i przepływu czynników produkcji [Kisiel i inni 2007, Pałasz 2005]. Analiza zainteresowania cudzoziemców nieruchomościami rolnymi w Polsce w pierwszym okresie po akcesji wskazuje, iż skala tego zjawiska nie daje podstaw do tworzenia poczucia zagrożenia [Lizińska, Bartniczuk 2005].

Zagraniczni inwestorzy mogą stać się użytkownikami nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przez zakup lub dzierżawę nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) bądź przez nabycie akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości rolnych. Sprzyja to zmianom skali i struktury sektora prywatnego [Szewc-Rogalska 2004]. Wymogi dotyczące uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości określa ustawa *o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* oraz *ustawa o opłacie skarbowej* z 20 lutego 2004 r. [Dz.U. 2004.49.466, Oleszko 2009]. Sprzedaż nieruchomości jest trwałym i najbardziej pożądanym sposobem wykorzystania majątku państwowego [Kozłowska-Burdziak 2005]. Cudzoziemcy mogą brać udział w przetargu, jeżeli mają zgodę ministra spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości stosownie do przepisów o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Niezmiennie od kilku lat głównymi nabywcami gruntów ZWRSP są inwestorzy niemieccy, holenderscy, fińscy i duńscy [Marks-Bielska, Woźniak 2009].

Znaczącą rolę w obrocie nieruchomościami z udziałem cudzoziemców odgrywa również dzierżawa [Ziętara 2001]. Dla wielu rolników, w tym cudzoziemców, dzierżawa jest dogodnym i stosunkowo łatwo dostępnym sposobem użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, ponieważ wymaga mniejszych nakładów finansowych niż zakup ziemi [Marks-Bielska, Kisiel 2003]. Jednak podstawowym warunkiem właściwego funkcjonowania systemu dzierżawy są jej stabilne warunki [Ziętara 2009].

CEL PRACY I METODYKA BADAŃ

Głównym celem pracy jest ustalenie skali i skutków zaangażowania kapitału zagranicznego przy zagospodarowywaniu nieruchomości z ZWRSP OT ANR w Olsztynie. Cele szczegółowe to ocena zmiany liczby nabytych przez cudzoziemców nieruchomości rolnych i leśnych (za zezwoleniem i bez konieczności jego uzyskiwania) w latach 2000-2009 na tle liczby pozostałych nieruchomości gruntowych, charakterystyka zmian i zróżnicowania nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców z ZWRSP OT w Olsztynie (liczba transakcji w latach 1993-2009, rodzaj transakcji, kraj pochodzenia nabywcy, powierzchnia nabytych nieruchomości, liczba podmiotów i transakcji ze względu na wielkość powierzch-

ni rolnej objętej transakcją). Natomiast celem przeprowadzonych badań empirycznych była ocena aktywności rozwojowej gospodarstw (przedsiębiorstw) powstałych w wyniku nabycia nieruchomości oraz ocena skutków ilościowych i jakościowych napływu kapitału zagranicznego do badanych podmiotów, jak również ich oddziaływania na gospodarstwa czy też przedsiębiorstwa funkcjonujące w najbliższym otoczeniu.

Ze względu na potrzebę szerszego scharakteryzowania problemu wykorzystano dane wtórne, dla zgromadzenia których posłużono się *Sprawozdaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* [Sprawozdania z lat 2001-2010], a także danymi uzyskanymi z ANR OT w Olsztynie dotyczącymi struktury rodzajów zawieranych umów (kupno lub dzierżawa), statusu prawnego strony zawierającej umowę z ANR, kraju pochodzenia kapitału zagranicznego oraz zmiany zawieranych umów.

Dane pierwotne gromadzone były na podstawie wywiadów bezpośrednich z inwestorami zagranicznymi (producentami) lub przedstawicielami inwestorów, którzy prowadzili na przełomie lat 2009/2010 swoją działalność na obszarze OT ANR w Olsztynie po nabyciu nieruchomości. Badania pierwotne były przeprowadzone w formie kwestionariusza wywiadu. Przy wyborze respondentów określano, czy cudzoziemiec prowadzi przedsiębiorstwo (gospodarstwo) rolne i, zgodnie z definicją BIZ, bezpośrednio zarządza gospodarstwem a nabyte nieruchomości są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Z 170 transakcji kupna lub dzierżawy nieruchomości zawartych pomiędzy cudzoziemcami a ANR OT w Olsztynie, których dokonały 63 podmioty, kryteria grupy badawczej spełniło 35 podmiotów, a badaniami objęto 10 przedsiębiorstw (28,6%).

Głównym problemem, którego dotyczyły pytania zawarte w kwestionariuszu, były zmiany które zaszły w gospodarstwach i przedsiębiorstwach rolnych po wejściu do nich kapitału zagranicznego. Kwestionariusz składał się z 21 pytań otwartych oraz zamkniętych. Ankieta pozwoliła na uzyskanie informacji dotyczących oceny aktywności rozwojowej gospodarstw (przedsiębiorstw) powstałych w wyniku nabycia nieruchomości oraz na określenie skutków ilościowych i jakościowych napływu kapitału zagranicznego do badanych podmiotów. W kwestionariuszu uwzględniono również inne skutki wynikające z napływu kapitału zagranicznego do gospodarstwa (przedsiębiorstwa) odnoszące się do wzrostu ich konkurencyjności czy pozycji konkurencyjnej: zwiększenie zasobów kapitału, wniesienie nowych technik i technologii, wprowadzanie nowoczesnych metod zarządzania i organizacji czy też rozwój infrastruktury gospodarstwa.

Uwzględniając cel, którym było wskazanie oddziaływania inwestorów zagranicznych w badanym sektorze na podmioty krajowe, badania bezpośrednie przeprowadzono w tym samym okresie również wśród 30 krajowych gospodarstw (przedsiębiorstw). Ich głównym celem była ocena skutków napływu kapitału zagranicznego dla wskazanych podmiotów przez analizę m.in.: efektu demonstracji, konkurencji i *learning by watching* (uczenie się przez podpatrywanie).

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH I LEŚNYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców wywołuje spore kontrowersje w większości państw, ponieważ sprzedaż taka wiąże się z pozbyciem się narodowego majątku. We wszystkich państwach Unii Europejskiej istnieją ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości. W Polsce okresy przejściowe na nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych są

Tabela 1. Liczba transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia w latach 2000-2009

Lata	Liczba transakcji realizowanych przez cudzoziemców			
	grunty rolne i leśne		pozostałe nieruchomości gruntowe	
	bez zezwolenia	za zezwoleniem	bez zezwolenia	za zezwoleniem
2009	218	188	3063	140
2008	190	250	3248	115
2007	195	294	4410	136
2006	106	283	3190	123
2005	119	128	2338	348
2004	96	75	1341	1042
2003	73	107	321	1602
2002	56	100	313	1601
2001	47	74	348	1198
2000	95	27	515	929

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Sprawozdanie... kolejne lata].

w 2007 r. (489), natomiast najmniej (121) w 2001 r. Największa liczba transakcji kupna pozostałych nieruchomości gruntowych (4546) zawarta została w 2007 r., a najmniej (1444) w 2000 r. Według danych z raportów ministra spraw wewnętrznych i administracji cudzoziemcy w latach 2000-2009 nabyli nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 2783,23 ha (za zezwoleniem i bez niego). Największą powierzchnię gruntów cudzoziemcy nabyli za zezwoleniem w 2006 r., natomiast bez zezwolenia w 2007 r. Najmniej gruntów cudzoziemcy nabyli w 2004 r.

najdłuższe w porównaniu z tymi państwami, które przystąpiły razem z Polską do Unii Europejskiej. Liczbę nabytych nieruchomości w skali całego kraju w latach 2000-2009 przez cudzoziemców przedstawiono w tabeli 1.

W ostatnich latach znaczna część transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców odbywa się bez zezwolenia, natomiast przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej proporcje były odwrotne. Spowodowane to było zmianą przepisów dotyczących nabycia nieruchomości przez obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej. Udział gruntów rolnych i leśnych w ogólnej liczbie transakcji w 2009 roku wynosił 11% i był znacznie mniejszy niż w pozostałych nieruchomościach gruntowych. Najwięcej transakcji kupna gruntów rolnych i leśnych zawarto

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI Z ZWRSP OT ANR W OLSZTYNIE Z UDZIAŁEM CUDZOZIEMCÓW

Cudzoziemcy chcący nabyć nieruchomości rolne zobowiązani są do spełnienia warunków określonych w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego. Znaczącą rolę w obrocie nieruchomościami z udziałem cudzoziemców odgrywa również dzierżawa. Jej skala jednak ulega zmniejszeniu na korzyść przede wszystkim sprzedaży. Na 170 transakcji odnotowanych przez ANR OT w Olsztynie w latach 1993-2009 63 z nich dotyczyło dzierżawy.

W związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej zostały złagodzone przepisy dotyczące nabywania nieruchomości, co zwiększyło możliwości nabycia nieruchomości przez przedstawicieli państw należących do Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Od 1993 do 2009 r. doszło do 107 transakcji sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom i 61 transakcji dzierżawy nieruchomości z udziałem cudzoziemców. Nieruchomości rolne zostały nabyte przez przedstawicieli 14 krajów, z czego 12 należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego. W transakcjach kupna nieruchomości rolnych wzięły udział 63 podmioty, z czego: 16 to osoby prawne, 10 osób fizycznych oraz 37 spółek z udziałem cudzoziemców. Często jeden podmiot dokonywał więcej niż jednej transakcji. W obrocie nieruchomościami z ZWRSP uczestniczyli obywatele 17 krajów. Dokonywali transakcji zarówno w formie dzierżawy, jak i na podstawie umowy kupna (tab. 2.).

Tabela 2. Forma transakcji obrotu nieruchomościami z ZWRSP (stan na 30.09.2009 r.)

Kraj	Powierzchnia [ha]		
	kupno	dzierżawa	razem
Armenia	0,29	0,16	0,45
Austria	-	493,27	493,27
Belgia	-	968,65	968,65
Białoruś	0,01	-	0,01
Cypr	8,25	-	8,25
Dania	204,08	438,19	642,27
Finlandia	166,15	16,19	182,34
Francja	0,39	1229,89	1230,28
Holandia	673,20	-	673,20
Irlandia	316,97	634,63	951,60
Luksemburg	299,70	-	299,70
Niemcy	2690,43	1089,08	3779,51
Szwajcaria	47,24	-	47,24
Szwecja	4675,72	-	4675,72
USA	187,74	-	187,74
Wielka Brytania	0,38	1274,26	1274,64
Włochy	2,21	-	2,21
Suma	9272,77	6144,31	15417,08

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Olsztynie.

Tabela 3. Liczba podmiotów i transakcji ze względu na wielkość powierzchni rolnej objętej transakcją

Wyszczególnienie	Powierzchnia nieruchomości w przedziale [ha]					
	0-1	1-5	5-10	10-15	15-20	powyżej 20
Liczba podmiotów	7	4	5	1	3	15
Liczba transakcji	19	19	15	6	5	35

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Olsztynie.

Najwięcej gruntów nabyły podmioty pochodzące ze Szwecji, Niemiec oraz Holandii. Natomiast najwięcej ziemi wydzierżawiono podmiotom pochodzącym z Wielkiej Brytanii. Najwięcej transakcji kupna jak i dzierżawy nieruchomości rolnych z udziałem cudzoziemców dotyczyło areалу o powierzchni przekraczającej 20 ha, z czego 8 dotyczyło umów dzierżawy, a 27 kupna, również liczba podmiotów w tym przedziale była największa (15) (tab. 3.).

Znaczna liczba transakcji obejmowała umowy, które dotyczyły nieruchomości o powierzchni w przedziałach 0-1 ha (19) i 1-5 ha (19). W obydwu przedziałach obszarowych liczba umów dzierżawy wynosiła 4, a umów kupna 15. Najmniej transakcji dokonano w przedziale od 15-20 ha, w którym dokonano jedynie 5

transakcji kupna. Tylko jeden podmiot nabył nieruchomość o powierzchni z przedziału 10-15 ha i brał udział w 6 transakcjach kupna nieruchomości rolnych.

NAPŁYW KAPITAŁU ZAGRANICZNEGO A ZMIANY W GOSPODARSTWACH ROLNYCH

Bezpośrednie inwestycje zagraniczne są pożądanym zewnętrznym źródłem kapitału dla wielu krajów, gdyż przyczyniają się do rozwoju gospodarczego. Oprócz kapitału wnoszą do gospodarki danego kraju ważne składniki, które wpływają na wzrost gospodarczy. Do tych elementów możemy zaliczyć m.in.: nowe technologie, zdolności organizacyjne, dostęp do międzynarodowych rynków.

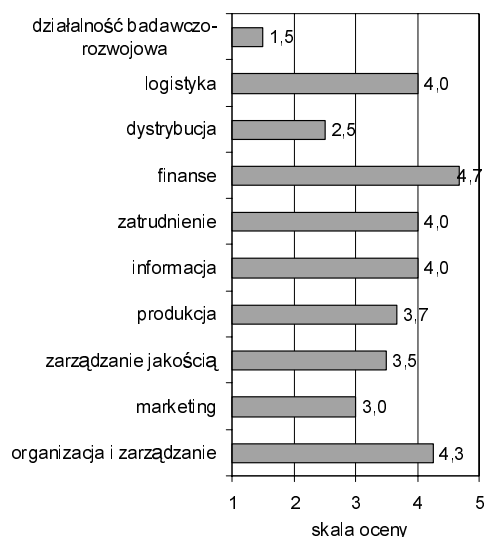
W Polsce napływ inwestycji zagranicznych rozpoczął się wraz z procesem transformacji gospodarki. W tym okresie nastąpiła liberalizacja przepisów regulujących napływ obcego kapitału. Regulacje te umożliwiały również zagranicznym inwestorom prowadzenie działalności gospodarczej oraz włączanie polskiej gospodarki do międzynarodowego systemu finansowego. Te zmiany spowodowały wzrost zainteresowania przedsiębiorców zagranicznych polskim rynkiem.

Z przeprowadzonych badań wynika, że w przedsiębiorstwach rolnych z udziałem kapitału zagranicznego, dla wszystkich badanych jednostek motywem najistotniejszym w podjęciu działalności w Polsce był rozwój danej działalności gospodarczej (75% wskazań), a w niektórych przypadkach także poszukiwanie rynków zbytu (50% wskazań). Według opinii polskich rolników cudzoziemcy decydujący się na nabycie lub dzierżawę nieruchomości w Polsce kierowali się głównie motywem rozwoju działalności (43% wskazań) czy też chęcią osiągania wyższej efektywności dzięki możliwości obniżania kosztów produkcji (21% wskazań), choć zdarzały się opinie, iż było to uwarunkowane możliwością uzyskania dopłat bezpośrednich (7% wskazań).

W badanych przedsiębiorstwach po wprowadzeniu kapitału zagranicznego skutkiem, który w opinii respondentów w największym wpłynął na zmianę potencjału konkurencyjnego badanego przedsiębiorstwa, była poprawa sytuacji finansowej (ocena 4,7 w skali 1-5). W literaturze przedmiotu często podkreśla się, iż podstawowym efektem napływu kapitału zagranicznego do gospodarki danego kraju jest właśnie sam napływ kapitału obcego, pozostałe skutki są natomiast tylko jego logiczną konsekwencją. Istotnym efektem napływu kapitału zagranicznego do badanych przedsiębiorstw dla poprawy potencjału konkurencyjnego była zmiana organizacji i zarządzania (ocena 4,3), ponieważ jest jednym z podstawowych działań zagranicznego inwestora, który nabywa przedsiębiorstwo krajowe i chcąc poprawić jego potencjał konkurencyjny musi dokonać w nim zmian organizacyjnych oraz ulepszeń w sferze zarządzania (rys. 1.).

Duże znaczenie w oddziaływaniu kapitału zagranicznego na potencjał konkurencyjny przypisano również logistyce, zatrudnieniu i informacji (wszystkie otrzymały ocenę 4,0). W literaturze dotyczącej znaczenia napływu kapitału zagranicznego w formie inwestycji bezpośrednich wskazuje się m.in. na istotne znaczenie podmiotów zagranicznych, które mają lepszy dostęp do informacji. Restrukturyzacja przedsiębiorstwa w wyniku napływu kapitału zagranicznego często umożliwia również usprawnienie logistyki oraz ilościowe i jakościowe oddziaływanie na zatrudnienie. Potwierdzają to również inne dane dotyczące kształcenia kadr, gdyż 50% badanych przy wprowadzaniu nowych technologii dodatkowo kształci swoje kadry.

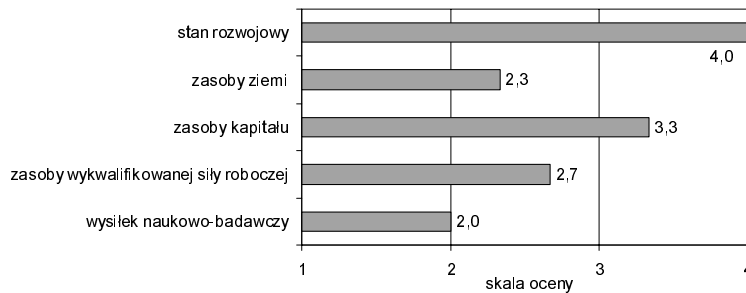
Ogromny wpływ na wzrost innowacyjności gospodarek w poszczególnych państwach ma rozwój działalności badawczo-rozwojowej (B+R), dlatego najkorzystniejsze z punktu widzenia kraju importera są inwestycje prowadzące do intensyfikacji ośrodków B+R, do zwiększenia liczby zatrudnionych osób w lokalnych komórkach B+R, a także wzrostu zapotrzebowania na usługi świadczone przez ośrodki B+R. Wśród ankietowanych przedsiębiorstw nie wskazano na istotne zna-



Rysunek 1. Stopień oddziaływania kapitału zagranicznego na potencjał konkurencyjny
Źródło: badania własne.

czenie oddziaływania napływu kapitału zagranicznego na potencjał konkurencyjny w zakresie działalności B+R (średnia ocena 1,5). Co prawda wśród ankietowanych aż 75% wskazało, iż stosuje własne nowe technologie, ale nie zawsze wymagają one prowadzenia zaangażowanych prac badawczo-rozwojowych. Ponadto 50% z nich wskazało, iż stosuje nowe technologie, ale pochodzące z zagranicy. Natomiast według opinii polskich rolników napływ kapitału zagranicznego do takich podmiotów nie spowodował żadnych zmian (75% wskazań). Jest to o tyle zastanawiające, iż w kolejnych odpowiedziach na pytania dotyczące funkcjonowania podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego nie można znaleźć potwierdzenia tej opinii.

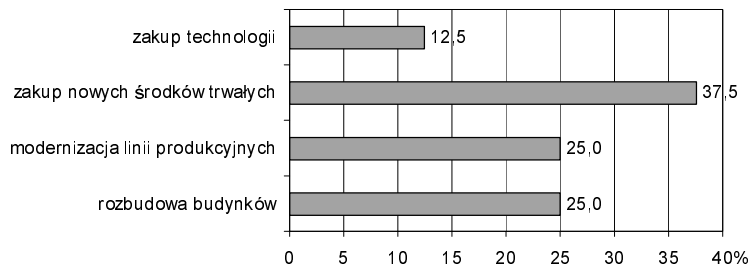
Respondenci z podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego dokonali również oceny znaczenia czynników wpływających na kształtowanie konkurencyjności ich przedsiębiorstwa (rys. 2.).



Rysunek 2. Znaczenie czynników w kształtowaniu konkurencyjności
Źródło: badania własne.

Największy wpływ na konkurencyjność analizowanych podmiotów miał stan rozwojowy firm (ocena 4,0 w skali 1-5) oraz zasoby kapitału (ocena 3,3). Najmniej istotnym czynnikiem był natomiast wysiłek naukowo-badawczy (ocena 2,0). Jak wynika z tych danych oraz danych analizowanych przy poprzedniej kwestii jednym z najistotniejszych aspektów obecności kapitału zagranicznego w podmiotach gospodarczych jest sam napływ kapitału zagranicznego.

W wyniku pojawienia się zagranicznego udziałowca przedsiębiorstwa poniosły nakłady inwestycyjne, takie jak: zakup nowych środków trwałych (37,5% wskazań) rozbudowa budynków przedsiębiorstwa (25%), modernizacja linii produkcyjnej (25%) oraz zakup nowych technologii (12,5%) (rys. 3.).



Rysunek 3. Struktura wydatków inwestycyjnych przedsiębiorstw po wejściu kapitału zagranicznego
Źródło: badania własne.

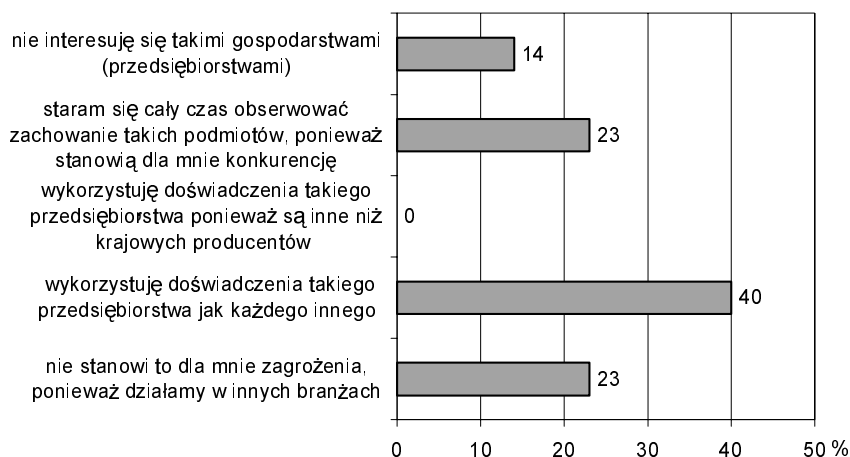
Działania inwestycyjne inwestorów zagranicznych są zauważane również przez polskich rolników, którzy zdają sobie sprawę, iż podmioty zagraniczne dysponują zdecydowanie większymi zasobami kapitału, a w związku z tym ich działania inwestycyjne są intensywniejsze.

Napływ kapitału zagranicznego nie miał natomiast wpływu na zachowanie się konkurencyjnych przedsiębiorstw, liczbę kooperantów oraz zasięg prowadzonej działalności. Potwierdzają to opinie przedstawicieli polskich podmiotów, ponieważ aż 77% nie zauważyło zmian zwłaszcza w pozycji konkurencyjnej innych przedsiębiorstw, a 23% uznało nawet, iż uległa ona poprawie.

W podmiotach z udziałem kapitału zagranicznego stosowano metody podniesienia wydajności pracy, do których zaliczano najczęściej: poprawę organizacji i zarządzania, wprowadzenie nowych technologii oraz zwiększenie dyscypliny pracy (po 22,2% wskazań).

Po wniesieniu kapitału zagranicznego do polskich przedsiębiorstw we wszystkich podmiotach zostały wprowadzone nowe technologie, głównie były to własne technologie (75% wskazań), bądź też zakupione za granicą (50%). Miały one na celu obniżenie kosztów produkcji, a przez to zwiększenie udziału w rynku badanych przedsiębiorstw. W przypadku polskich podmiotów nie wszystkie z nich wprowadzały nowoczesne technologie, ale zdecydowana większość (80%) wykorzystywała głównie technologie pochodzące z zagranicy (63%), aby obniżyć koszty produkcji.

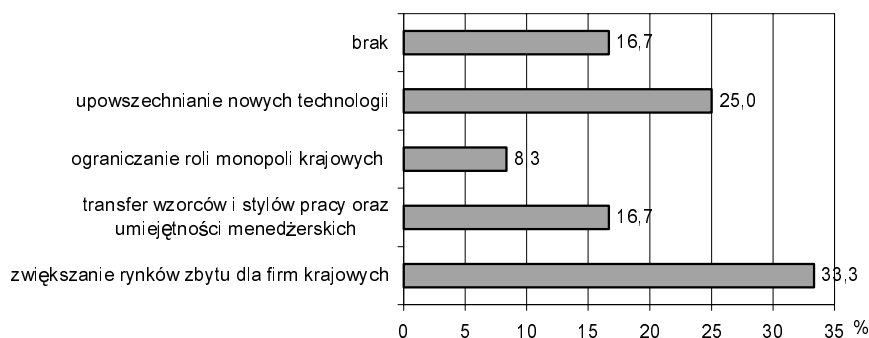
Tylko 23% respondentów badanych polskich podmiotów przyznało, iż sukcesywnie obserwuje aktywność podmiotów zagranicznych, które stanowią dla nich konkurencję (rys. 4.). W literaturze przedmiotu jest to określane jako efekt konkurencji bezpośrednich inwestycji zagranicznych [Kupras Czernicki 2007]. Natomiast 37% respondentów twierdzi, iż albo się takimi podmiotami nie interesuje, albo nie stanowią one dla nich żadnego zagrożenia. Wśród badanej grupy przeważają jednak zachowania, które można zidentyfikować jako typowe zachowania *learning by watching*, wynikające z faktu, iż 40% polskich respondentów przyznaje, iż wykorzystuje doświadczenia takiego przedsiębiorstwa, mimo że wzoruje się na nim jak na każdym innym podmiocie – bez znaczenia co do kraju pochodzenia właściciela. Można zatem stwierdzić, iż 63% badanej grupy polskich podmiotów wykorzystuje obecność podmiotów zagranicznych na rynku.



Rysunek 4. Ocena znaczenia oddziaływania przedsiębiorstw (gospodarstw) z udziałem kapitału zagranicznego wobec polskich

Źródło: badania własne.

W opinii przedstawicieli polskich podmiotów najważniejszymi korzyściami wynikającymi z napływu kapitału zagranicznego do badanego sektora są zwiększone możliwości ekspansji na rynek zbytu (33,3% wskazań), jednak należy podkreślić, że aby było to możliwe, to podmioty zagraniczne powinny kooperować z podmiotami krajowymi. Jednym z istotnych aspektów oddziaływania kapitału zagranicznego na podmioty krajowe według badanych jest upowszechnianie nowych technologii (25% wskazań) (rys. 5).



Rysunek 5. Korzyści wynikające z napływu kapitału zagranicznego do Polski w opinii polskich podmiotów
Źródło: badania własne.

Najczęściej identyfikowanym zagrożeniem wynikającym z obecności kapitału zagranicznego w Polsce był transfer zysków za granicę (41,7% wskazań). Jest to często podnoszony argument, potwierdzający również negatywne oddziaływanie inwestycji zagranicznych na gospodarkę kraju goszczącego. Należy jednak podkreślić, iż od 2006 r. mamy do czynienia w Polsce z pozytywnym zjawiskiem reinwestowania zysków wypracowanych przez spółki z udziałem kapitału zagranicznego. Wśród zagrożeń wymieniano również wypieranie krajowych producentów z rynków zagranicznych (33,3%) oraz ryzyko stosowania nieuczciwej konkurencji (25,0%). Aż 73,3% respondentów z badanych polskich podmiotów twierdzi, iż warunki nabywania nieruchomości rolnych w Polsce przez cudzoziemców są zbyt łatwe, a w związku z tym wprowadzone okresy przejściowe są słuszne (również 73,3%), ponieważ dają szansę polskim rolnikom na zgromadzenie odpowiedniego kapitału w celu zakupu ziemi. Wprowadzone okresy przejściowe są zatem według nich instrumentem, który w niewielkim, ale chociaż minimalnym stopniu może pomóc zniwelować różnice, jakie występują pomiędzy podmiotami polskimi i zagranicznymi, które mają zdecydowaną przewagę w zasobach kapitału.

WNIOSKI

1. Udział gruntów rolnych i leśnych w ogólnej liczbie transakcji dotyczących nieruchomości nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia w latach 2000-2009 wynosił 11% i jest znacznie mniejszy niż w pozostałych nieruchomościach gruntowych. Z danych ANR OT w Olsztynie wynika, że we władaniu cudzoziemców znajdowało się 15 417,08 ha gruntów z ZWRSP, z czego w formie dzierżawy około 40%, natomiast pozostałe grunty zostały sprzedane. Najwięcej nieruchomości zakupiły podmioty pochodzące ze Szwecji (4675,72 ha), w przypadku dzierżawy dominują inwestorzy z Wielkiej Brytanii (1274,64 ha).

2. Uzyskane wyniki badań potwierdzają najważniejsze skutki napływu kapitału zagranicznego, ponieważ w opinii respondentów kapitał ten w największym stopniu wpłynął na poprawę sytuacji finansowej (ocena 4,7 w skali 1-5) i przez to potencjału konkurencyjnego. Nie potwierdzono natomiast istotnego znaczenia jednego z ważnych efektów napływu kapitału zagranicznego w postaci rozwoju działalności badawczo-rozwojowej (średnia ocena 1,5). Co prawda wśród ankietowanych aż 75% wskazało, iż stosuje własne technologie (głównie w celu obniżenia kosztów produkcji), ale nie zawsze wymagają one prowadzenia zaangażowanych prac badawczo-rozwojowych.
3. W wyniku pojawienia się zagranicznego udziałowca przedsiębiorstwa dokonały różnorodnych nakładów inwestycyjnych, co potwierdza najważniejszy motyw dokonywania inwestycji w Polsce (rozwój działalności). Istotnym jest również fakt, iż działania te są zauważane przez polskich rolników, którzy zdają sobie sprawę, iż podmioty zagraniczne dysponują zdecydowanie większymi zasobami kapitału. Napływ kapitału zagranicznego nie miał natomiast wpływu na zachowanie się konkurencyjnych przedsiębiorstw, liczbę kooperantów oraz zasięg prowadzonej działalności. Potwierdzają to opinie przedstawicieli polskich podmiotów, bowiem aż 77% nie zauważyło zmian w pozycji konkurencyjnej innych przedsiębiorstw.
4. Wskazuje się trzy główne efekty napływu kapitału zagranicznego dla przedsiębiorstw krajowych: konkurencji, demonstracji i tzw. *learning by watching*. Jednak wyniki badań wskazują, iż tylko 23% badanych polskich podmiotów stale obserwowało aktywność podmiotów zagranicznych, które stanowią dla nich konkurencję (efekt konkurencji bezpośrednich inwestycji zagranicznych), natomiast 37% respondentów twierdziło, iż albo się takimi podmiotami nie interesuje albo nie stanowią one dla nich żadnego zagrożenia. W badanej grupie przeważały zachowania, które można zidentyfikować jako typowe zachowania *learning by watching*.
5. Napływ kapitału zagranicznego dla gospodarki kraju goszczącego oznaczać może z jednej strony korzyści, ale z drugiej również zagrożenia. W opinii przedstawicieli polskich podmiotów najważniejszymi korzyściami wynikającymi z napływu kapitału zagranicznego były zwiększone możliwości ekspansji na rynek zbytu (33,3% wskazań), natomiast najczęściej identyfikowanym zagrożeniem – transfer zysków za granicę (41,7% wskazań), chociaż w przypadku Polski od 2006 r. mamy do czynienia z pozytywnym zjawiskiem reinwestowania zysków wypracowanych przez spółki z kapitałem zagranicznym. Badana grupa polskich rolników odczuwa najprawdopodobniej konkurencję ze strony cudzoziemców w nabywaniu ziemi, ponieważ aż 73,3% respondentów z badanych polskich podmiotów twierdzi, iż warunki nabywania nieruchomości rolnych w Polsce przez cudzoziemców są zbyt łatwe, a w związku z tym wprowadzone okresy przejściowe są słuszne.

LITERATURA

- Fischer S., Gelb A. 1991: *The process of socialist economic transformation*, „Journal of Economic Perspectives”, nr 4, s. 91-106.
- Furtan W.H., Holzman J.J. 2004: *The Effect of FDI on Agriculture and Food Trade: An Empirical Analysis*, „Agriculture and Rural Working Paper Series, Working Paper”, nr. 68, Statistics Canada Agriculture Division, s. 1-31.
- Górniewicz G., Siemiątkowski P. 2007: *Bezpośrednie inwestycje zagraniczne na świecie*, „Ekonomista”, nr 3, s. 365-387.

- Gowan P. 1999: *The Theory and Practice of Neo-Liberalism for Eastern Europe*, [w:] *The Global Gamble*, Verso, New York, s. 187-247.
- Kisiel R., Lizińska W., Marks-Bielska R. 2007: *Nabywanie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w Polsce w latach 1999-2005*, „Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum”, nr 6(4), s. 47-58.
- Kozłowska-Burdziak M. 2005: *Uwarunkowania rynkowe sprzedaży gruntów rolnych Skarbu Państwa w latach 1992-2003*, „Roczniki Naukowe SERiA”, t. 7, z. 4, 193-196.
- Kupras Czernicki W. 2007: *Wybrane pozytywne efekty działalności sieci handlowych dla gospodarki polskiej*, [w:] *Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w budowaniu potencjału konkurencyjności przedsiębiorstw i regionów*, Karaszewski W. (red.), Wyd. Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, s. 367-378.
- Lizińska W., Bartniczuk A. 2005: *Uwarunkowania rynku ziemi rolnej w Polsce w aspekcie integracji europejskiej*, „Zagadnienia Ekonomiczne”, nr 3, s. 113-123.
- Lizińska W., Kisiel R. 2009: *Proces integracji europejskiej a napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski*, [w:] *Wybrane problemy integracji europejskiej* A. Stępiak, S. Umiński, A. Zabłocka (red.), Wyd. Fundacja Rozwoju Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot, s. 225-236.
- Marks-Bielska R., Kisiel R. 2003: *Wies i rolnictwo w okresie transformacji systemowej (1989-2000) ze szczególnym uwzględnieniem przekształceń rolnictwa państwowego*. Mal-Alt-Graf Jezierski, Olsztyn.
- Marks-Bielska R., Woźniak D. 2009: *Przekształcenia własnościowe w sektorze rolnictwa państwowego*, [w:] *Przemiany w polskiej gospodarce w okresie transformacji systemowej (1989-2007)*, Kisiel R., Marks-Bielska R. (red.) Wyd. Mal-Art.-Graf Jezierski, Olsztyn.
- Oleszko A. 2009: *Obrót nieruchomościami rolnymi na podstawie kodeksu cywilnego (obróć powszechny)*, [w:] *Prawo rolne*, A. Stelmachowski (red.), wyd. 5, LexisNexis, Warszawa, s. 122-144.
- Pałasz L. 2005. *Sprzedaż nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcom oraz spółkom z udziałem kapitału zagranicznego*, [w:] *Kwestia agrarna w Polsce i na świecie*, Prace naukowe, nr 36, SGGW, Warszawa, s. 466-474.
- Piszewski J. 2008: *Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w Unii Europejskiej po roku 2000*, „Marketing i Rynek” nr 15(2), s. 17-21.
- Sachs J. 1992: *The economic transformation of Eastern Europe: the case of Poland*, „Economics of Planning”, nr 25(1), s. 5-20.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, za lata 2001-2010, MSWiA, Warszawa.
- Szewc-Rogalska A. 2004: *Inwestorzy zagraniczni w rolnictwie*, „Ekonomika i Organizacja Przedsiębiorstw”, nr 12, s. 79-84.
- Umiński S. 2007: *Zagraniczne inwestycje bezpośrednie a budowa gospodarki opartej na wiedzy*, „Kontrola Narodowa”, NIK, nr 316, s. 47-55.
- Ustawa o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o płacie skarbowej z 20 lutego 2004 r.* DzU. 2004.49.466.
- Ziętara W. 2001: *Rynek ziemi w Polsce w okresie powojennym*, [w:] *Rynki wiejskie: ziemia, kapitał, praca*, IRWiR PAN, Warszawa.
- Ziętara W. 2009: *Model polskiego rolnictwa – wobec aktualnych wyzwań*, „Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej”, nr 73, s. 5-22.

Roman Kisiel, Wiesława Lizińska, Renata Marks-Bielska

THE SIGNIFICANCE OF THE FOREIGN CAPITAL IN THE MANAGEMENT
OF AGRICULTURAL PROPERTY OF THE STATE TREASURY

Summary

Conducted studies refer to the scale and results of foreign capital engaged in properties from Agricultural Property Agency Stock (office in Olsztyn). According to data received from APA Olsztyn, foreigners own and lease 15 417,08 ha of land from the State's property stock. The foreign capital inflow seemed to improve the financial condition of surveyed companies (75%), and also cause the increase of investment in new fixed assets (37,5%) and introducing new own technologies (75%, mainly aimed at decreasing production costs). Only 23% of surveyed Polish farmers successively observe the activity of foreign units, which are their competitors (the competition effect of FDI), but 40% Polish respondents admit that they benefit from experiences of such companies. Over 73% Polish respondents believe that the conditions of purchase agricultural land by foreigners are too easy.

Adres do korespondencji:
prof. dr hab. Roman Kisiel
dr Wiesława Lizińska
dr Renata Marks-Bielska
Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
ul. Oczapowskiego 4/200
10-718 Olsztyn
tel. (89) 523 45 31
e-mail: wieslawa.lizinska@uwm.edu.pl