

Jacek Maśniak

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

KONIUNKTURA GOSPODARCZA A RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

BUSINESS CYCLE AND AGRICULTURAL LAND MARKET

Słowa kluczowe: ceny ziemi rolniczej, cykl koniunkturalny, struktura cen

Key words: agricultural land prices, business cycle, price structure

Abstrakt. Celem badań było przedstawienie wpływu koniunktury gospodarczej na funkcjonowanie rynku ziemi rolniczej. Badanie koncentrowało się głównie na cenach nominalnych gruntów rolnych. Teorią ekonomiczną, która posłużyła do wyjaśnienia zjawiska cykliczności we współczesnych gospodarkach była austriacka teoria cyklu koniunkturalnego. W Polsce w latach 1992-2011 w okresach dobrej koniunktury ceny ziemi wzrastały znacznie szybciej niż w fazach spadkowych i okresach stagnacji. W poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego zmieniała się również struktura cen. Ceny ziemi kształtowały się w sposób typowy dla dóbr inwestycyjnych, czyli podległy silniejszym wahanom niż ceny dóbr konsumpcyjnych.

Wstęp

Ziemia jest przedmiotem obrotu rynkowego, wobec czego ma swoją cenę. Cena jest bardzo ważną kategorią rynku i ma zasadnicze znaczenie dla praktyki gospodarowania każdym zasobem, gdyż odzwierciedla relację pomiędzy użytecznością zasobu w procesie zaspokajania potrzeb konsumentów a jego dostępnością. Zmieniające się ceny ziemi wpływają na opłacać inwestowania w ten czynnik produkcji i sterują procesem alokacji.

Stosunki popytowo-podażowe kształtujące ceny ziemi podlegają długookresowym trendom, związanym z rozwojem gospodarki narodowej. Powiązanie rolnictwa z jego otoczeniem makroekonomicznym oznacza, że wraz ze wzrostem produktywności gospodarki muszą mieć miejsce również przekształcenia strukturalne w rolnictwie. Wzrost powierzchni gospodarstw, zwłaszcza w przypadku rozdrobnionego obszarowo rolnictwa polskiego, jest niezbędny, aby mogła wzrosnąć produktywność pracy [Maśniak 2008]. Powyższe trendy długookresowe w połączeniu ze względnie stałą podażą ziemi prowadzą do wzrostu realnych cen tego zasobu.

Niezależnie od długookresowych trendów rynek ziemi podlega cyklicznym wahanom. Zmieniająca się koniunktura gospodarcza opisywana najczęściej za pomocą wzrostu PKB, cen, płac i zatrudnienia, oddziałuje również na decyzje produkcyjne i inwestycyjne w rolnictwie.

Celem badań było przedstawienie wpływu koniunktury gospodarczej na funkcjonowanie rynku ziemi rolniczej. Badanie koncentrowało się głównie na cenach nominalnych gruntów rolnych.

Materiał i metodyka badań

Opisanie mechanizmu oddziaływania otoczenia makroekonomicznego na kształtowanie się cen gruntów rolnych wymagało teoretycznego pogłębienia tego zagadnienia. Teorią ekonomiczną, która posłużyła do wyjaśnienia zjawiska cykliczności we współczesnych gospodarkach była austriacka teoria cyklu koniunkturalnego. Na podstawie literatury omówiono główne twierdzenia wysuwane w tej teorii, a następnie przedstawiono specyfikę ziemi, jej miejsce w strukturze produkcji oraz funkcjonowanie rynku ziemi w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego.

Do badań empirycznych wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), dotyczące cen nominalnych gruntów ornych znajdujących się w obrocie prywatnym, inflacji i wzrostu PKB. Dane statystyczne obejmowały lata 1992-2011.

Cykl koniunkturalny i struktura cen

Kryzys gospodarczy zapoczątkowany w 2008 r. niewątpliwie miał swoje źródła w funkcjonowaniu systemu bankowego. Wielu autorów zwraca uwagę, że głównym powodem niestabilności systemu bankowo-pięniężnego była gwałtowna ekspansja kredytowa banków komercyjnych. Mechanizm tego zjawiska wyjaśniany jest brakiem dostatecznej kontroli instytucji państwa nad działalnością banków komercyjnych [Rosati 2009, Sławiński 2010, Szpunar 2012]. Wskazuje się również, że kryzys jest znacznie szerszy i dotyczy całego państwa, jako instytucji pełniącej centralną rolę we współczesnych gospodarkach [Barro 2011].

Przyczyny wahań cyklicznych w gospodarce wyjaśniane są przez różne teorie. Spośród monetarnych teorii cykli koniunkturalnych najbardziej rozwiniętą i logicznie spójną teorię wypracowała austriacka szkoła ekonomii. Fundamenty tej teorii przedstawił Mises w *The theory of money and credit* [1953], opublikowanej po raz pierwszy w 1912 r., natomiast pełną wersję przedstawił w traktacie ekonomicznym *Ludzkie działanie* [2007]. Jego dorobek rozwinięli głównie tacy ekonomiści, jak Hayek [1967], Rothbard [2007], Garrison [2001], Huerta de Soto [2009].

Austriacka teoria cyklu koniunkturalnego za główny impuls wywołujący okresowe wzrosty i spadki produkcji uważa ekspansję kredytową banków połączoną ze wzrostem podaży pieniądza. Natomiast centralną rolę w wyjaśnianiu mechanizmu powodującego wahania aktywności gospodarczej odgrywają preferencja czasowa oraz struktura produkcji i cen.

Struktura produkcji, to inaczej etapy produkcji od pierwotnych czynników produkcji (praca i ziemia) do gotowych dóbr konsumpcyjnych. Dobra konsumpcyjne mogą być wytwarzane metodami, w których pierwotne czynniki produkcji przechodzą niewiele etapów produkcji i szybko osiągają postać dóbr konsumpcyjnych albo przy użyciu metod okrężnych, w których pierwotne czynniki produkcji przechodzą długą drogę od wyższych do niższych etapów produkcji. Okrężne metody produkcji angażują większy zasób kapitału, wydłużają proces produkcji w czasie, ale pozwalają na wytworzenie większej masy dóbr konsumpcyjnych.

Decyzje odnośnie konsumpcji teraźniejszej i przyszłej koordynowane są za pośrednictwem rynkowej stopy procentowej. W warunkach stałej podaży pieniądza, jaką zapewnia np. standard złota, zwiększenie akcji kredytowej banków możliwe jest tylko na skutek zwiększenia się oszczędności społeczeństwa. Jeżeli ludzie cenią bardziej teraźniejszą niż przyszłą konsumpcję (wysoka preferencja czasowa), to zgromadzą niewielkie oszczędności, przez co rynkowa cena środków pożyczkowych będzie wysoka. Wysoka stopa procentowa spowoduje, że tylko niewielka liczba inwestycji będzie zyskowna, przez co struktura kapitałowa nie będzie intensywnie rozbudowywana. Jeśli konsumenci obniżają swoje preferencje czasowe i zaczynają gromadzić oszczędności, to wzrost podaży wolnych środków pożyczkowych obniża rynkową stopę procentową, a niska stopa procentowa pobudza inwestycje. W ten sposób zwiększone oszczędności oznaczają mniejszą konsumpcję, w wyniku czego więcej zasobów może być przeznaczonych na cele inwestycyjne. Jest to bodziec dla przedsiębiorców do zwiększenia inwestycji w sektorach dóbr kapitałowych. Po zrealizowaniu tych inwestycji struktura produkcji w gospodarce staje się bardziej kapitałochłonna i pozwala na produkcję większej ilości dóbr.

Cykl koniunkturalny w gospodarce powstaje w sytuacji, gdy ekspansja kredytu bankowego nie ma pokrycia w zwiększonych oszczędnościach społeczeństwa. Sytuacja taka ma miejsce we społecznych systemach monetarnych, nazywanych przez austriacką szkołę ekonomii pieniądzem fiducyjnym. System taki opiera się na monopolu państwa na produkcję pieniądza i usankcjonowanej przez prawo bankowości rezerwy częściowej. Rozwiązania takie skutkują tym, że podaż pieniądza może szybko zmieniać się w czasie.

W okresie pobudzania koniunktury bank centralny prowadzi politykę łatwego pieniądza, czyli przez obniżanie stóp procentowych chce uruchomić wzrost akcji kredytowej banków komercyjnych. Pieniężna stopa procentowa spada poniżej naturalnej stopy procentowej, a na rynku pojawia się więcej wolnych środków pieniężnych dostępnych dla przedsiębiorców. Następuje szybki wzrost inwestycji finansowanych kredytami bankowymi. Największy rozkwit przeżywiają sektory produkcji dóbr kapitałowych. W tych sektorach następuje największy wzrost cen, a niekiedy pojawiają się „bańki spekulacyjne”.

W tym przypadku jednak ekspansji kredytu nie towarzyszy wzrost oszczędności (i odpowiedni spadek konsumpcji) w społeczeństwie. Preferencje konsumentów pozostały niezmienione i wydają oni swoje dochody zgodnie z dotychczasowymi preferencjami czasowymi. Utrzymywanie się obecnej konsumpcji na stałym poziomie nie pozwala na przesunięcie zasobów do nowych przedsięwzięć produkcyjnych. Rosnące ceny czynników produkcji podnoszą koszty wytwarzania. Także zwiększone płace pracowników zatrudnionych w sektorach przeżywających *boom*, są wydawane zgodnie z dotychczasową relacją konsumpcji i oszczędności. Wkrótce następuje wzrost cen dóbr konsumpcyjnych.

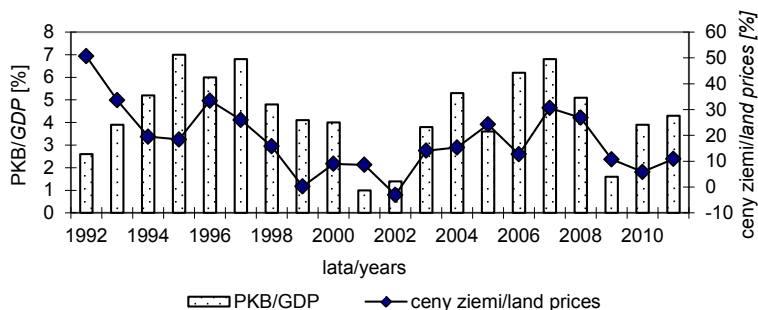
Okazuje się, że w gospodarce jest za mało zasobów, aby ukończyć wszystkie projekty inwestycyjne rozpoczęte dzięki ekspansji kredytowej. Pojawiająca się inflacja cenowa zmusza bank centralny do podniesienia stóp procentowych, co definitywnie kończy fazę boomu. W okresie recesji rośnie bezrobocie i następuje spadek wyceny dóbr kapitałowych. Jest to okres likwidowania nietrafionych inwestycji i realokacji zasobów do sektorów, w których mogą znaleźć produktywnie zastosowanie.

Analiza struktury cen i produkcji w cyklu koniunkturalnym pozwala zaobserwować następującą prawidłowość. Ceny i produkcja dóbr kapitałowych wykazują bardzo duże wahania – silnie wzrastają w fazie wzrostowej gospodarki, a następnie odnotowują wyraźne spadki w fazie recesji. Natomiast rynki dóbr konsumpcyjnych są bardziej stabilne – ceny i produkcja nie podlegają tak silnym wahaniom.

W świetle austriackiej teorii cyklu koniunkturalnego zasoby naturalne, w tym również ziemię rolniczą, zalicza się do pierwotnych czynników wytwórczych. W związku z tym w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego ceny ziemi rolniczej będą kształtować się podobnie, jak dóbr kapitałowych. Z badań przeprowadzonych dla polskiej gospodarki w latach 2002-2011 wynika, że struktura cen zmieniała się i była silnie związana z koniunkturą gospodarczą. W fazach wzrostowych gospodarki surowce drożały znacznie szybciej niż artykuły spożywcze [Jędruchniewicz 2013]. Potwierdziła się ogólna prawidłowość, że wahania cen i produkcji na rynkach oddalonych od konsumenta są znacznie silniejsze niż na rynkach dóbr konsumpcyjnych.

Koniunktura gospodarcza i ceny ziemi rolniczej w Polsce w latach 1992-2011

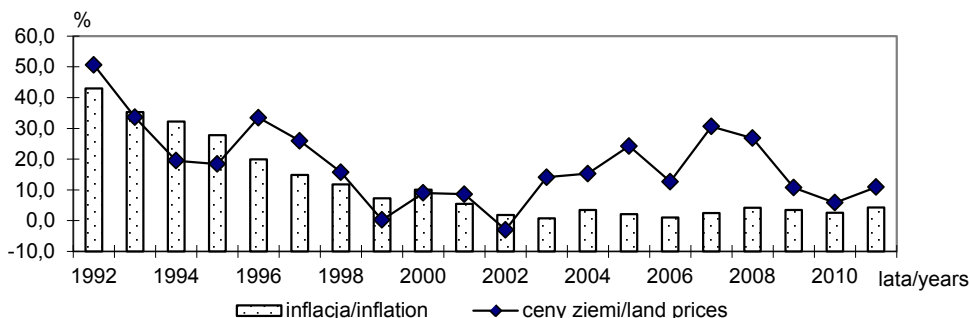
Badanie cen ziemi rolniczej w warunkach zmieniającej się koniunktury gospodarczej w Polsce obejmuje lata 1992-2011. Jako miernik koniunktury wykorzystana została roczna dynamika realnego PKB. Kształtowanie się nominalnych cen gruntów rolnych w poszczególnych fazach cyklu gospodarczego przedstawiono na rysunku 1. Analiza tych danych wskazuje, że w okresach dobrej koniunktury ceny ziemi wzrastały znacznie szybciej niż w fazach spadkowych i okresach stagnacji. Wysokie tempo wzrostu cen, na poziomie 50-26% w skali roku, występowało w latach 1992-1997. Była to faza wzrostowa cyklu koniunkturalnego, w której wzrost PKB w fazie szczytowej wyniósł 6-7% rocznie. Niewątpliwie wysokie tempo zmiany cen gruntów rolnych w tym



Rysunek 1. Zmiany cen ziemi rolniczej i dynamika PKB w latach 1992-2011

Figure 1. Changes in agricultural land prices and GDP growth rate between 1992 and 2011

Źródło/Source: Rocznik statystyczny...1993-2012



Rysunek 2. Zmiany cen ziemi rolniczej i stopa inflacji w latach 1992-2011

Figure 2. Changes in agricultural land prices and inflation rate between 1992 and 2011

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1

czasie należy wiązać również z inflacją, która mierzona indeksem cen dóbr i usług konsumpcyjnych wynosiła 43% w 1992 r., a następnie obniżyła się do 14,9% w 1997 r. Rok 1998 odznaczył się wyraźnym spadkiem tempa wzrostu PKB, po czym w latach 1999-2002 gospodarka znalazła się w stagnacji. W tym samym czasie trend wzrostowy cen ziemi został zatrzymany, a w 2002 r. odnotowano nawet ich spadek wielkości 3%. Dalsze lata także pokazują, że ziemia drożała w szybszym tempie, gdy gospodarka przechodziła ożywienie, a wzrost cen był spowolniony w okresie dekonjunktury. W latach 2003-2008 wzrost gospodarczy sięgał 3,8-6,8% rocznie, a ziemia drożała w tempie 13-31%. Natomiast w latach 2009-2011 zarówno wzrost gospodarczy był słabszy (1,6-4,3%), jak i wzrost cen ziemi (6-11%).

Analizując związek pomiędzy cyklem gospodarczym a cenami ziemi należy dodać, że dobra koniunktura ogólnogospodarcza oddziałuje także na wielkość obrotów. W Polsce rozwój prywatnego rynku ziemi w dużym stopniu powiązany był z sytuacją makroekonomiczną [Maśniak 2009].

W celu zbadania, jak cykl koniunkturalny wpływał na ceny ziemi porównano roczne wskaźniki zmiany cen ziemi z odpowiednimi wskaźnikami cen dóbr i usług konsumpcyjnych (CPI). Wyniki analizy porównawczej przedstawiono na rysunku 2. W latach 1992-1998 ceny ziemi miały tendencję do kształtowania się nieco powyżej inflacji. Następnie w latach 1999-2002 ceny gruntów ustabilizowały się, podczas gdy inflacja wynosiła 1,9-10,1% rocznie. Oznacza to nawet niewielki spadek cen realnych gruntów. W pozostałym okresie, tj. w latach 2003-2011 tempo wzrostu cen ziemi ciągle przewyższało inflację. Jednak w fazie wzrostowej gospodarki (2003-2008) ziemia drożała znacznie szybciej, bo o 13-31%, zaś inflacja wynosiła 0,8-4,2%. Natomiast w latach 2009-2011 wzrost cen ziemi był słabszy (o 6-11%) i zbliżył się do inflacji, która w tym czasie była wyższa i wynosiła 1,6-4,3%.

Analiza porównawcza wykazała, że ceny ziemi podległy silniejszym wahaniom niż ceny dóbr konsumpcyjnych, mierzone ogólnym wskaźnikiem. Pozwala to również stwierdzić, że w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego zmieniała się struktura cen oraz że ceny ziemi kształtowały się w sposób typowy dla dóbr kapitałowych. Zatem ziemia, podobnie jak dobra kapitałowe, jest częścią procesu inwestycyjnego w rolnictwie, na który istotny wpływ ma koniunktura ogólnogospodarcza.

Badając zmienność cen ziemi rolniczej należy zauważyć wpływ polityki sektorowej państwa. Najistotniejszym czynnikiem wydaje się włączenie Polski do systemu płatności obszarowych w rolnictwie po wstąpieniu do Unii Europejskiej. Generowanie dodatkowego dochodu przez ziemię przyczyniło się do wzrostu jej realnych cen rynkowych. Ten, jak i inne programy wspierania rolnictwa (np. kredyty preferencyjne) uniezależniają w pewnym stopniu popyt na ziemię od bieżącej sytuacji ogólnogospodarczej.

Podsumowanie

Kryzys gospodarczy zapoczątkowany w 2008 r. wskazuje, że monetarne przyczyny występowania cyklicznych wahań w aktywności gospodarczej społeczeństw zasługują na szczególną uwagę. Austriacka teoria cyklu koniunkturalnego wpływ ekspansji kredytowej banków (połączonej ze wzrostem podaży pieniądza) na gospodarkę tłumaczy przy pomocy preferencji czasowej oraz struktury produkcji i cen. W świetle tej teorii ziemię należy zaliczyć do pierwotnych czynników, które w procesie wytwórczym znajdują się daleko od konsumentów. Z tego wynika, że podatność cen ziemi na cykliczne wahania jest wysoka.

W Polsce w latach 1992-2011 w okresach dobrej koniunktury ceny ziemi wzrastały znacznie szybciej niż w fazach spadkowych i okresach stagnacji. W poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego zmieniała się również struktura cen. Ceny ziemi kształtowały się w sposób typowy dla dóbr inwestycyjnych, czyli podległy silniejszym wahanom niż ceny dóbr konsumpcyjnych.

W latach 1992-1998, kiedy gospodarka przeżywała ożywienie, wzrost cen ziemi był nieco wyższy od inflacji. Następnie w latach 1999-2002 w warunkach stagnacji odnotowano niewielki spadek cen realnych gruntów. W kolejnych latach w fazie wzrostowej gospodarki (2003-2008) ziemia drożała znacznie szybciej (o 13-31%) niż wynosiła inflacja. Natomiast w latach 2009-2011 wzrost cen ziemi był słabszy (6-11%) i zbliżył się do inflacji.

Literatura

- Barro R. 2011: *Crises of Governments. The Ongoing Global Financial Crisis and Recession*, The Institute of Economic Affairs, London, s. 26-41.
- Garrison R.W. 2001: *Time and Money. The Macroeconomics of Capital Structure*, Routledge, London.
- Hayek F.A. 1967: *Prices and Production*, Augustus M. Kelly Publishers, New York.
- Huerta de Soto J. 2009: *Pieniądz, kredyt bankowy i cykle koniunkturalne*, Instytut Ludwiga von Misesa, Warszawa.
- Jędruchiewicz A. 2013: *Struktura cen w polskim cyklu gospodarczym. Faza wzrostu*, Bank i Kredyt, 44(1), s. 99-118.
- Maśniak J. 2008: *Koncentracja ziemi rolniczej jako czynnik poprawy konkurencyjności polskiego rolnictwa*, Roczn. Nauk. SERiA, t. 10, z. 1, s. 254-258.
- Maśniak J. 2009: *Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku ziemi rolniczej w Polsce*, [W:] A. Borowska, A. Daniłowska (red.), *Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju gospodarki żywnościowej*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa, s. 66-76.
- Mises L. 1953: *The theory of money and credit*, Yale University Press, New Haven.
- Mises L. 2007: *Ludzkie działanie. Traktat o ekonomii*, Instytut Ludwiga von Misesa, Warszawa.
- Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*. 1993-2012: GUS, Warszawa.
- Rosati D. 2009: *Przyczyny i mechanizm kryzysu finansowego w USA*, Ekonomista, nr 3, s. 315-352.
- Rothbard M.N. 2007: *Ekonomia wolnego rynku*, t. II i III, Fijor Publishing, Chicago.
- Sławiński A. 2010: *Wpływ globalnego kryzysu bankowego na bankowość centralną*, Ekonomista, nr 2, s. 145-162.
- Szpunar P.J. 2012: *Rola polityki makroostrożnościowej w zapobieganiu kryzysom finansowym*, Materiały i Studia, nr 278, NBP, Warszawa, s. 3-7.

Summary

The paper presents the impact of the business cycle on the agricultural land market. The study focused mainly on the nominal prices of agricultural land. The theoretical background of research was an Austrian theory of the business cycle. In Poland between 1992 and 2011 the increase of land prices was fast in economic boom. In the economic stagnations the increase of land prices was slow. In the phases of the business cycle the price structure was changed. The fluctuations of the land prices were higher than the consumer goods prices.

Adres do korespondencji
dr inż. Jacek Maśniak
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
Katedra Ekonomii i Polityki Gospodarczej
ul. Nowoursynowska 166
02-787 Warszawa
tel. (22) 593 40 33
e-mail: jacek_masniak@sggw.pl