

Bazyli Czyżewski

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## RYNKOWA WARTOŚĆ RENTY GRUNTOWEJ A PROCES JEJ REALIZACJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH W POLSCE

### RENT AND THE PROCESS OF ITS UTILIZATION IN AGRICULTURAL FARMS IN POLAND

**Słowa kluczowe:** renty gruntowe, ekonomia instytucjonalna, czynnik ziemi

*Key words:* land rents, institutional economics, land factor

**Synopsis.** Renta gruntowa jest podstawowym źródłem przewag komparatywnych. Warunkuje reprodukcję rozszerzoną w rolnictwie oraz dalszą restrukturyzację tego sektora. Proces tworzenia renty gruntowej nie pokrywa się jednak z jej realizacją. Głównym celem opracowania jest porównanie tych procesów w rolnictwie w Polsce i sformułowanie na tej podstawie rekomendacji dla polityki rolnej. Stawia się tezę, że mechanizm rynkowy transferuje część wytworzonych rent gruntowych z rolnictwa do jego otoczenia, co stanowi barierę rozwojową dla indywidualnych gospodarstw rolnych.

### Wstęp

Kategoria renty gruntowej nabiera coraz większego znaczenia w ekonomii rolnej. Z jednej strony jest podstawowym źródłem przewag komparatywnych, warunkuje procesy reprodukcji rozszerzonej w rolnictwie oraz dalszą restrukturyzację tego sektora, co staje się szczególnie widoczne w warunkach rosnących cen ziemi. Z drugiej strony, globalizacja ekonomiczna prowadzi do zanikania rent różniczkowych lub do przejmowania ich przez podmioty silniejsze kapitałowo. Dlatego też proces tworzenia renty gruntowej nie pokrywa się z jej realizacją. Wartość wytworzoną renty gruntowej określają uwarunkowania popytowo-podażowe na rynkach ziemi i surowców rolnych. Wartość zrealizowana przez właściciela ziemi rolniczej zależy zdaniem autora od struktury instytucjonalnej, w której funkcjonuje gospodarstwo rolne. Nieefektywne struktury nie zabezpieczają wartości dodanej przed drenażem przez mechanizm rynkowy. Głównym celem opracowania było porównanie procesu tworzenia i realizacji renty gruntowej w przekroju typów produkcyjnych i regionów oraz sformułowanie na tej podstawie rekomendacji dla polityki rolnej. Pojęcie renty gruntowej przypisano do czynnika ziemi rolniczej, która pełni dwojaką funkcję – jest podstawowym czynnikiem produkcji surowców rolnych oraz usług środowiskowych świadczonych przez sektor rolny. Mechanizm tworzenia renty nigdy nie został jednoznacznie zdefiniowany i budzi kontrowersje [Mieszczankowski 1964]. Jednym z celów szczegółowych jest więc opracowanie metodologii waloryzacji renty gruntowej. Wymaga to przyjęcia określonych założeń, m.in. założeń o efektywności rynku ziemi rolniczej. Stawia się tezę, że mechanizm rynkowy transferuje część wytworzonych rent gruntowych z rolnictwa do jego otoczenia, co stanowi barierę rozwojową dla indywidualnych gospodarstw rolnych w Polsce. Stopień realizacji renty gruntowej w rolnictwie zależy od efektywności struktury instytucjonalnej, w której funkcjonują gospodarstwa.

### Pojęcie renty gruntowej i jej wartość

W literaturze ekonomicznej spotyka się dwa podejścia do kategorii renty ekonomicznej wywodzące się z ekonomii neoklasycznej. Renta ekonomiczna jest to [Begg, Fischer, Dornbusch 1993]:

- dodatkowa wypłata, jaką otrzymuje dany czynnik produkcji, ponad dochód transferowy konieczny do skłonienia go do świadczenia swych usług właśnie w tym zastosowaniu,
- wszelka długookresowa płatność otrzymywana za użytkowanie zasobu czynnika produkcji, która przekracza jego koszt alternatywny.

Reasumując, renta ekonomiczna występuje w sytuacji trwałej rzadkości zasobów (np. ziemi), bądź braku możliwości wyceny zasobu przez rynek i uwzględnienia *ex ante* w rachunku ekonomicznym. Jeśli zasób zostanie wyceniony przez rynek, a jego względna podaż może się zwiększyć renta ekonomiczna zanika i staje się kosztem. Teoretycznie renta nie może być ujemna. Jeśli jednak proces jej tworzenia nie pokrywa się z realizacją, to ujemny dochód rezydualny z rzadkich zasobów oznacza przejście renty przez inne podmioty.

W powyższym rozumieniu zrealizowaną rentą gruntową jest nadwyżka przychodów z gospodarstwa rolnego (łącznie z subwencjami) ponad sumę nakładów materiałowo-pieniężnych, opłatę pracy własnej rodziny rolniczej oraz alternatywny koszt majątku obrotowego. Innymi słowy zrealizowana renta gruntowa stanowi dochód rezydualny gospodarstwa rolnego. Nawiązując do tez rozpatrywanych we wcześniejszych opracowaniach autora, jeśli renty absolutne i różniczkowe są choć częściowo realizowane w gospodarstwach indywidualnych, tzn. „mają pokrycie” w dochodzie rezydualnym, utożsamia się je z tzw. rentą instytucjonalną [Czyżewski 2008], ponieważ tylko właściwa struktura instytucjonalna zabezpiecza je przed drenażem przez mechanizm rynkowy. Tak więc przyjmijmy, że dodatni dochód rezydualny gospodarstwa rolnego, równa się rencie instytucjonalnej, która w efektywnych strukturach powinna być większa lub równa rynkowej wartości renty gruntowej.

Należy jednak pamiętać, że w rachunku wyników gospodarstwa na ogół zawiera się tylko część wytworzonej renty gruntowej, podczas gdy druga część jest przechwytywana przez otoczenie rolnictwa. Wartość wytworzona renty, stanowiąca sumę rent absolutnych i różniczkowych, jest wyceniana przez rynek ziemi rolniczej – stąd tytułowa „wartość rynkowa”. Rynek dyskontuje potencjalne renty z tytułu posiadania ziemi i w ten sposób wyznacza ceny gruntów. Oczywiście jest to możliwe przy założeniu efektywności tego rynku, o czym traktuje kolejna część opracowania.

### **Efektywność rynku ziemi rolniczej**

Pojęcie efektywności w ekonomii ma dwa podstawowe wymiary. Najczęściej rozpatruje się tzw. efektywność alokacyjną lub informacyjną. Pierwsza z nich jest kategorią kojarzoną z pracami Vifredo Pareto [Stiglitz 2006, Blaug 2000], druga z hipotezami racjonalnych oczekiwań [Snowdon, Vane, Wymarczyk 1998] i efektywnego rynku tzw. EMH [Fama 1965, 1995]. Specyficzne cechy czynnika ziemi nie przekreślają spełnienia założeń powyższych hipotez, a wręcz je ułatwiają. W przypadku kupna ziemi rolniczej nabywca bierze na ogół pod uwagę atrybuty z następującego zbioru: wartość bonitacyjną, położenie, rodzaj użytku rolnego, wielkość i kształt działki, odległość od rynku zbytu, przydatność do upraw intensywnych, popyt na ziemię na rynku lokalnym, podaż ziemi, infrastrukturę techniczną działki, możliwość alternatywnego wykorzystania, atrakcyjność otoczenia, urządzenia melioracyjne [Weil 2003]. Są to jak widać czynniki, które w każdym przypadku można indywidualnie i obiektywnie ocenić na podstawie dostępnych, a zarazem trudnych do zmanipulowania informacji. Co więcej, relatywnie łatwy i powszechny dostęp do tych informacji urealnia nawet „najsilniejszą” wersję EMH [Fama 1970] i umożliwia formułowanie racjonalnych oczekiwań co do przyszłych stóp zwrotu.

### **Metodologia waloryzacji renty gruntowej**

Analizy empiryczne przeprowadzono w oparciu o dane FADN oraz wyniki badań ankietowych adresowanych do kierowników gospodarstw indywidualnych, mających na celu ocenę oddziaływania zmiennych instytucjonalnych na alokację zasobów w rolnictwie w Polsce. Badania te przeprowadzono w 2008 roku na próbie 400 gospodarstw indywidualnych, przy czym po 100 jednostek przypadło na każdy z czterech makroregionów i zostało skierowane do subpopulacji gospodarstw o dominującym ESU w danym regionie. Dobór próby w każdym makroregionie miał charakter losowy i spełniał kryteria doboru warstwowego proporcjonalnego. Losowanie polegało na podzieleniu subpopulacji na warstwy w zależności od typu produkcyjnego i pobieraniu próby proporcjonalnie do udziału danego typu w zbiorowości gospodarstw o dominującym ESU. Uwzględniono 4 typy – uprawy polowe (zbożowe, okopowe, oleiste i białkowe), uprawy ogrodnicze i sadownicze, chów i hodowla bydła mlecznego, chów i hodowla trzody chlewnej.

Jak wynika z wcześniejszych rozważań renty gruntowe są rozpatrywane w dwóch kategoriach – jako renty zrealizowane w gospodarstwach indywidualnych, które zostały nazwane rentami instytucjonalnymi oraz jako renty rynkowe wyceniane przez rynek ziemi, które powstają w rolnictwie, ale są niekoniecznie realizowane w tym sektorze. Zawodności rynku sprawiają, że duża ich część jest przechwytywana przez otoczenie rolnictwa. W szczególności sektor przetwórstwa rolno-spożywczego. Celem analizy było pokazanie różnic między rentami zrealizowanymi, a rynkowymi w przekroju województw i typów produkcyjnych. Różnica między rentą zrealizowaną, a rynkową została nazwana „nadwyżką instytucjonalną” i stanowi ważną przesłankę dla polityki rolnej, ponieważ:

- świadczy o skali o drenażu wartości dodanej z rolnictwa i zawodności rynku (w przypadku ujemnej różnicy),
- pozwala na ocenę skuteczności retransferów budżetowych w ramach WPR i wskazuje kierunki ich reorientacji,

- pozwala na ocenę efektywności struktur instytucjonalnych działających w sektorze rolnym,
- wskazuje na bariery rozwojowe gospodarstw indywidualnych lub trwałą ich restrukturyzację (w przypadku dodatniej różnicy).

Renty zrealizowane w gospodarstwach indywidualnych obliczono przez odjęcie od dochodu rolniczego netto opłaty pracy własnej rodziny rolniczej oraz alternatywnego kosztu zaangażowanego majątku obrotowego. Opłatę pracy własnej oszacowano parytetowo jako iloczyn przeciętnej godzinowej stawki wynagrodzenia netto w województwie i liczby przepracowanych godzin. Alternatywny koszt majątku obliczono przy założeniu, że fundusz równy sumie poniesionych kosztów bezpośrednich oraz kosztów czynników zewnętrznych został alternatywnie zainwestowany w formie rocznej lokaty bankowej i wygenerował w skali roku stopę dochodu równą jej oprocentowaniu.

Renty rynkowe natomiast oszacowano na podstawie przeciętnych cen ziemi rolniczej w powiecie – wskazanych przez ankietowanych, zakładając efektywność rynku ziemi, racjonalne oczekiwania jego uczestników oraz tzw. dochodowe podejście w jej wycenie [Mączyńska, Prystupa, Rygiel 2007]. W świetle powyższego rentę rynkową wyznaczono na podstawie formuły 1a dyskontującej renty wieczyste:

$$R_0 = L_0 \cdot s \quad (1a) \quad k = \frac{L_i \cdot s - R_0}{R_0 + L_i} \quad \text{zakładając, że } k < s \quad (1b)$$

gdzie:

$R_0$  – roczna wartość rynkowej renty gruntowej,

$L_0$  – rynkowa cena ziemi rolniczej (zaktualizowana wartość rent gruntowych),

$s$  – roczna stopa zwrotu z alternatywnych aktywów (tzw. długookresowa stopa procentowa),

$L_i$  – teoretyczna cena ziemi w warunkach występowania nadwyżki instytucjonalnej,

$k$  – mnożnik instytucjonalny, tj. stała stopa wzrostu dochodu rezydualnego z tytułu instytucjonalizacji struktury wytwórczej.

Z kolei formułę 1b opracowano na podstawie tzw. modelu Gordona [Bringham, Gapenski 1990], który zakłada stałą stopę wzrostu renty wieczystej. Sytuacja taka zdaniem autora może wystąpić w gospodarstwach, które realizują nadwyżkę instytucjonalną, tzn. dochód rezydualny jest wyższy niż rynkowa renta gruntowa. Nadwyżkę tą przypisuje się efektywności struktury instytucjonalnej, w której zachodzą procesy produkcji i zbytu surowców rolnych. W tej sytuacji wysoki poziom instytucjonalizacji procesów gwarantuje nie tylko realizację renty gruntowej w rynkowej wysokości, ale generuje ponadprzeciętne dochody, które są trwałe, ponieważ nie podlegają wycenie przez mechanizm rynkowy. Ich źródłem są bowiem czynniki *ex ante* niemierzalne np. niższy poziom kosztów transakcyjnych lub specyficzna wiedza i umiejętności [Czyżewski 2008b]. Można przyjąć, że mnożnik instytucjonalny określa jednocześnie, o ile możliwe jest zmniejszenie retransferu budżetowego do określonych typów gospodarstw z uwagi na dokonaną już restrukturyzację, co pozwoliłoby na realokację nadwyżki instytucjonalnej według bieżących potrzeb sektora rolnego.

### Nadwyżka instytucjonalna w gospodarstwach indywidualnych w Polsce

Zgodnie z przyjętymi wyżej założeniami, poziom realizacji wytworzonych rent gruntowych w badanych gospodarstwach należy ocenić jako niewystarczający, ponieważ przeciętnie odbiega on od wycen rynkowych. Jednocześnie potwierdza się teza o drenażu nadwyżki w gospodarce żywnościowej w Polsce. Nadwyżka instytucjonalna wypracowana przez ogół badanych gospodarstw jest ujemna i wynosi – 113 zł na ha, co określa skalę drenażu wartości dodanej przez mechanizm rynkowych (tab.1). Żeby zatrzymać ten niekorzystny proces niezbędny byłby przyrost produktywności pracy własnej w ujęciu pieniężnym (!) o 1,66 zł na godzinę, tj. minimum o 6% obecnego dochodu netto na godzinę (taki wzrost produktywności jest „oczekiwany” przez rynek ziemi rolniczej). Problem tkwi jednak nie tyle w zbyt niskim dochodzie, ile w zbyt wysokich nakładach pracy własnej ponoszonych na jego wytworzenie. Przeciętne miary wskaźników dla badanych gospodarstw (mediana) wypadają jeszcze gorzej, co jest spowodowane silnym oddziaływaniem skrajnych wartości – por. tabela 1. Zastosowano medianę z uwagi na dużą polaryzację wskaźników i rozkład znacznie odbiegający od normalnego. W przeciętnym gospodarstwie aż 494 zł/ha „przechwytuje” mechanizm rynkowy, co jest równoznaczne z koniecznością wzrostu produktywności pracy o 21% do utrzymania reprodukcji rozszerzonej. W tym świetle negatywnie należy ocenić zarówno skuteczność retransferu budżetowego, jak i efektywność sfery instytucjonalnej, która zabezpiecza jak się okazuje tylko część wytworzonej nadwyżki. Oszacowane wskaźniki należy więc potraktować jako rekomendację w zakresie wzrostu wartości przepływów z WPR do gospodarstw indywidualnych w Polsce umożliwiającego trwałą ich restrukturyzację i rozwój. Ujemna nadwyżka

instytucjonalna oznacza, że producenci rolni nie realizują wartości dodanej wystarczającej do zakupu ziemi, co stanowi istotną barierę w procesie koncentracji zasobów w rolnictwie. Ma to szczególne znaczenie w perspektywie negocjacji z Komisją Europejską dotyczących Wspólnej Polityki Rolnej po 2013 roku. Nasuwa się też wniosek, że należy stymulować za pomocą narzędzi polityki rolnej tworzenie instytucji, które w większym stopniu będą zabezpieczać sektor rolny przed drenażem rynkowym i podnosić produktywność pracy w rolnictwie.

W przekroju typów produkcyjnych zwracają uwagę relatywnie najlepsze wyniki gospodarstw zajmujących się uprawami polowymi, które jako ogół realizują nadwyżkę instytucjonalną rzędu 103 zł/ha, co jest równoznaczne z nadwyżką produktywności pracy własnej w wysokości 2,31 zł na godzinę, tj. 6% obecnej produktywności. Niemniej mediana wskaźnika nadwyżki instytucjonalnej jest już ujemna – por. tabela 1. Różnica między tymi miarami wynika z faktu, że niewielkie nadwyżki na ha w gospodarstwach o dużym areale generują znaczne efekty skali i w efekcie wysokie nadwyżki instytucjonalne na gospodarstwo, co znacznie poprawia miary przeciętne dla ogółu gospodarstw polowych. Bez względu na sposób pomiaru uprawy polowe wypadają najlepiej z analizowanych typów produkcyjnych, jeśli pominie się uprawy ogrodnicze. Te ostatnie należy wyłączyć z analizy, ponieważ w ich przypadku czynnik ziemi nie jest kluczowym zasobem produkcyjnym i pełni przede wszystkim funkcje lokalizacyjne. Innymi słowy finansowanie zakupu ziemi nie jest niezbędne dla procesu reprodukcji rozszerzonej. Relatywnie najwyższe renty gruntowe w tym kierunku produkcji, znacznie przekraczające wycenę rynkową, nie są miarodajne, ponieważ ich źródłem w większości przypadków jest nie tyle czynnik ziemi, ile znajdująca się na niej infrastruktura techniczna. Natomiast renty gruntowe w uprawach polowych świadczą o efektywności obecnego systemu wsparcia tego typu gospodarstw w ramach WPR, którego podstawą są płatności bezpośrednie. Podobnie, pozytywnie należy ocenić tendencje w zakresie rosnącej wydajności pracy i możliwości koncentracji zasobów. Trzeba jednak pamiętać, że ziemia jest kluczowym zasobem w uprawach polowych i niezwykle ważne jest zatrzymanie w tym typie gospodarstw całej wytworzonej renty gruntowej, ponieważ jest to konieczny warunek finansowania zakupu lub dzierżawy gruntu. Dotychczasowe badania potwierdzają [Czyżewski 2009], że w uprawach polowych struktury instytucjonalne wywierają istotny wpływ na alokację zasobów, stąd niezbędna jest szczególna dbałość polityki rolnej o zapewnienie wsparcia instytucjonalnego dla tego kierunku produkcji.

**Tabela 1. Nadwyżka instytucjonalna w przekroju typów produkcyjnych i regionów**

Rodzaj próby	Nadwyżka instytucjonalna [zł/ha] (wsk. 1)	Niedobór produktywności pracy [zł/godz.] (wsk.2)	Oczekiwany przyrost produktywności pracy [%] (wsk.3)
Gospodarstwa indywidualne ogółem (średnia dla ogółu/ mediana wskaźników 1-3)	-113,00 / -493,58	-1,66 / -4,76	6 / 21
Typ 1 – uprawy polowe: zbożowe, okopowe, oleiste i białkowe (średnia dla ogółu/mediana wskaźników 1-3 )	102,68 / -248,87	2,31 / -4,21	-6 / 13
Typ 4 – chów i hodowla bydła mlecznego (średnia dla ogółu/ mediana wskaźników 1-3)	-156,44 / -641,04	-1,38 / -3,44	6 / 26
Typ 5 – chów i hodowla trzody chlewnej (średnia dla ogółu/ mediana wskaźników 1-3 )	-683,53 / -1259,87	-7,38 / -9,14	43 / 55
Typ 2 – uprawy ogrodnicze (średnia dla ogółu/ mediana wskaźników 1-3)	633,88 / -430,31	1,76 / -0,54	-9 / -12
Pomorze i Mazury (średnia dla ogółu/mediana wskaźników 1-3 )	80,19 / -203,04	1,51 / -3,39	-5 / 2
Wielkopolska i Śląsk (średnia dla ogółu/mediana wskaźników 1-3)	-224,52 / -677,36	-2,74 / -8,71	10 / 26
Mazowsze i Podlasie (średnia dla ogółu/mediana wskaźników 1-3)	-235,17 / -375,89	-1,91 / -3,57	10 / 2
Małopolska i Pogórze (średnia dla ogółu/mediana wskaźników 1-3 )	-135,04 / -817,19	-1,68 / -4,81	6 / 30

Źródło: opracowanie własne na podstawie: wyników ogólnopolskiej ankiety przeprowadzonej wśród gospodarstw rolnych FADN pt. Zrównoważenie indywidualnych gospodarstw rolnych, Wyników standardowych uzyskanych przez indywidualne gospodarstwa rolne uczestniczące w Polskim FADN w 2007 roku, Polski FADN Warszawa 2009, Statystyki stóp procentowych, NBP, 2007, Raportów o konwergencji, EBC 2004, 2006, 2008 oraz Banku Danych Regionalnych – Wynagrodzenia i świadczenia społeczne, GUS, 2007.

Relatywnie najslabsze wyniki osiągnęły gospodarstwa zajmujące się chowem i hodowlą trzody chlewnej. W kierunku trzodowym niezbędny byłby wzrost produktywności pracy o minimum 43% w skali całej subpopulacji i o 55% na poziomie przeciętnego gospodarstwa, żeby w pełni realizować wytworzoną rentę. Jednym z powodów jest zapewne relatywnie niski poziom wsparcia z WPR w tym typie gospodarstw, jak też brak odpowiednich zabezpieczeń instytucjonalnych przed ryzykiem rynkowym, na które szczególnie narażona jest produkcja trzody chlewnej.

W przekroju regionalnym potwierdzone zostały wyniki z typów produkcyjnych. Nadwyżkę instytucjonalną 80 zł/ha realizuje Pomorze i Mazury z uwagi na dominację upraw polowych, niedobór produktywności pracy, 2,7 zł/godz – Wielkopolska i Śląsk w związku z dużym odsetkiem gospodarstw trzodowych (por. tab. 1). Dane te wydają się szczególnie istotne w przypadku wprowadzenia w ramach WPR jednolitych płatności regionalnych. Pokazują bowiem, jak alokacja środków byłaby najbardziej efektywna. Uogólniając, w projekcji polityki rolnej po 2013 roku należy dążyć do zwiększenia produktywności pracy o ok. 10% we wszystkich regionach, pomijając Pomorze i Mazury.

Ważnym uzupełnieniem powyższej analizy jest charakterystyka skupienia gospodarstw indywidualnych, które realizują nadwyżkę instytucjonalną. Można przyjąć, że są to podmioty bardzo rozwojowe, które optymalnie alokują środki z WPR, funkcjonują w efektywnych strukturach instytucjonalnych i nie napotykają barier w procesie reprodukcji rozszerzonej. W przeprowadzonych badaniach jest to 38% gospodarstw, które wypracowały przeciętnie 11 zł/godz nadwyżki produktywności pracy, co świadczy, że ich obecna produktywność o 32% przewyższa tę niezbędną do realizacji całej wytworzonej renty gruntowej (por. tab. 2). Na podstawie wyników tego grupowania

Tabela 2. Charakterystyki gospodarstw realizujących nadwyżkę instytucjonalną

Udział w ogóle badanych gospodarstw			
139 gospodarstw, tj. 38%			
Przeciętne gospodarstwo realizujące nadwyżkę instytucjonalną			
Nadwyżka instytucjonalna [zł/ha] (mediana)		935,03	
Nadwyżka produktywności pracy [zł/godz.] (mediana)		10,90	
Oczekiwany spadek produktywności pracy [%] (mediana)		-32%	
Mnożnik instytucjonalny $k$ – porównaj formuła 1b (mediana/średnia)		0,0285/0,0277	
Użytki rolne [ha] (mediana/średnia)		44,64/65,37	
Nakłady pracy własnej [godz.] (mediana/średnia)		4 150/4 237	
Dochody netto [zł] (mediana/średnia)		135 878/196 138	
Udział w regionach			
Pomorze i Mazury	Wielkopolska i Śląsk	Mazowsze i Podlasie	Małopolska i Pogórze
39 gospodarstw, tj. 28%	33 gospodarstw, tj. 24%	42 gospodarstw, tj. 30%	26 gospodarstw, tj. 18%
Udział w typach produkcyjnych			
1*	2	4	5
58 gospodarstw, tj. 43%	24 gospodarstw, tj. 48%	32 gospodarstw, tj. 36%	25 gospodarstw, tj. 29%

\* 1 – uprawy polowe, 2 – uprawy ogrodnicze i sadownicze, 4 – chów i hodowla bydła mlecznego, 5 – chów i hodowla trzody chlewnej.  
Źródło: jak w tab.1

oszacowano tzw. mnożnik instytucjonalny, zgodnie z zaproponowaną wcześniej formułą (por. formuła 1b), który wynosi przeciętnie 0,029. Oznacza to, że wytworzona w warunkach rynkowych renta gruntowa jest w całości realizowana w gospodarstwie i może dodatkowo rosnąć o stałą stopę równą 2,9% rocznie z uwagi na efektywną strukturę instytucjonalną. Przyrost ten nie podlega wycenieniu rynkowej, ponieważ jego źródłem są czynniki instytucjonalne (z założenia niemierzalne) i może być w całości internalizowany przez strukturę wytwórczą.

Na tle przeciętnych wyników systemu FADN gospodarstwa realizujące nadwyżkę instytucjonalną wyróżniają się głównie dochodem netto 136 tys. wobec 70 tys. w FADN-ie, przy zbliżonych wielkościach użytków rolnych – 45 i 42 ha (FADN) oraz nakładach pracy własnej 4 150 i 3 724 godz. (FADN). Stanowi to przyczynek do tezy, że wyższa dochodowość gospodarstw realizujących nadwyżkę instytucjonalną nie jest determinowana strukturą zasobów, ale czynnikami instytucjonalnymi.

## Podsumowanie

W opracowaniu przedstawiono metodologię pomiaru wartości rent gruntowych oraz sformułowano kryteria oceny efektywności polityki rolnej i sfery instytucjonalnej w rolnictwie. Przeprowadzone badania potwierdziły tezę o drenażu wartości dodanej z rolnictwa przez mechanizm rynkowy, przy czym pozwoliły oszacować jego skalę m.in. w odniesieniu do typów produkcyjnych gospodarstw indywidualnych i regionów. Stanowi to przesłankę negatywnej oceny zarówno skuteczności retransferu budżetowego, jak też efektywności sfery instytucjonalnej, która zabezpiecza jak się okazuje tylko część wytworzonej nadwyżki. W związku z tym jednym z priorytetów polityki rolnej w Polsce powinien być wzrost produktywności pracy (tj. dochodu na godz.) w sektorze indywidualnych gospodarstw rolnych o minimum 6% i o minimum 10% w regionach (z wyjątkiem Pomorza i Mazur). Jest to niezbędne dla zapewnienia reprodukcji rozszerzonej, koncentracji zasobów oraz dalszej restrukturyzacji sektora rolnego.

W grupowaniu według typów produkcyjnych wnioski nie są już tak jednoznaczne. Renty gruntowe realizowane w uprawach polowych świadczą o efektywności obecnego systemu wsparcia tego typu gospodarstw w ramach WPR. Podobnie, pozytywnie należy ocenić tendencje w zakresie rosnącej wydajności pracy i możliwości koncentracji zasobów w tej grupie gospodarstw. Skrajnie odmienna jest sytuacja gospodarstw trzodowych, w których niski poziom wsparcia z WPR, jak też brak odpowiednich zabezpieczeń instytucjonalnych przed ryzykiem rynkowym uniemożliwiają realizację renty gruntowej i stanowią istotną barierę rozwojową.

Warto odnotować, że 38% zbadanych gospodarstw indywidualnych zrealizowało jednak nadwyżkę instytucjonalną. Oznacza to, że wytworzona w warunkach rynkowych renta gruntowa została w całości zrealizowana i dodatkowo ma szansę rosnać o stałą stopę rocznie z uwagi na efektywną strukturę instytucjonalną. Reasumując, rozwiązania problemu ujemnej nadwyżki instytucjonalnej należy poszukiwać we wzroście produktywności pracy w rolnictwie przez zmniejszenie nakładu pracy, natomiast dodatnia nadwyżka jest warunkowana wyższym dochodem z tytułu przepliwów „instytucjonalnych”. Weryfikacja tej tezy wymaga jednak dalszych badań.

## Literatura

- Bank Danych Regionalnych, Wynagrodzenia i świadczenia społeczne. 2007: GUS, Warszawa.
- Begg D., Fischer S., Dornbusch R. 1993: *Ekonomia*. T. 1. Warszawa, PWE, s. 316.
- Blaug M. 2000: *Teoria ekonomii*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, s. 299-300.
- Bringham E.F., Gapenski L.C. 1990: *Intermediate Financial Management*. Dryden Press, Hinsdale, zał. 3A.
- Czyżewski B. 2009: Zależności między strukturą instytucjonalną a procesem alokacji zasobów w wybranych typach produkcyjnych gospodarstw rolnych w Polsce. [W:] *Zrównoważenie indywidualnych gospodarstw rolnych*, red. Kołodziejczyk D. Raport IERiGZ PIB, w ramach Programu Wieloletniego 2005-2009. IERiGZ, Warszawa, w druku.
- Czyżewski B. 2008a: Renta instytucjonalna jako wyznacznik przewag komparatywnych gospodarstw rolnych. *Roczniki Naukowe SERIA*, t. X, z. 3, Lublin, s. 109-114.
- Czyżewski B. 2008b: Metodologia neo-instytucjonalna wobec problemu zawodności rynku. *Polityka Gospodarcza*, 15-16, 169-186.
- Fama E.F. 1995: Random Walks in Stock – market prices. *Financial Analyst Journal*, 2, 55-59.
- Fama E.F. 1965: *The Journal of Business*, vol. 38, no. 1, s. 54.
- Fama E.F. 1970: Efficient Capital Markets: A Review of Empirical Work. *Journal of Finance*, 25 (2): 383-417.
- Maczyńska E., Prystupa M., Rygiel K. 2007: Ile jest warta nieruchomości. Poltext, Warszawa, 173-190.
- Mieszczankowski M. 1964: *Teoria renty absolutnej*. Warszawa, s. 18-19.
- Ogólnopolska ankieta przeprowadzona wśród gospodarstw rolnych FADN w 2008 roku pt. Zrównoważenie indywidualnych gospodarstw rolnych.
- Raporty o konwergencji EBC: 2004, 2006, 2008.
- Snowdon B., Vane H., Wymarczyk P. 1998: *Współczesne nurty teorii makroekonomii*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, s. 202.
- Statystyki stóp procentowych. 2007: NBP, Warszawa.
- Stiglitz J.E. 2006: *Ekonomia sektora publicznego*. PWN, Warszawa, s. 69-86.
- Weil E. 2003: Determinanty kształtujące cenę ziemi rolnej. *Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu*, CCCLVIII, s. 165, 167.
- Wyniki standardowe uzyskane przez indywidualne gospodarstwa rolne uczestniczące w Polskim FADN w 2007 roku. 2009: Polski FADN, Warszawa.

## Summary

*The land rent is a main source of comparative advantages. It determines the broadened reproduction in agriculture and a restructuring of agri-food sector. However the process of land rent creation doesn't coincide with the process of profit-taking. The paper aims to compare those processes in Poland and to formulate on that basis the recommendations for agricultural policy. One argues that market mechanism transfers a part of generated land rents from agriculture to its surrounding disturbing a development of individual farms.*

### Adres do korespondencji:

dr Bazyli Czyżewski  
Akademia Ekonomiczna, Katedra Makroekonomii i Gosp. Żywnościowej  
al. Niepodległości 10, 60-967 Poznań  
tel. (0 61) 854 30 17, e-mail: bazylicz@interia.pl