


 **Bazyli Czyżewski**
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
bazyli.czyzewski@ue.poznan.pl

 **Aleksander Grzelak**
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
aleksander.grzelak@ue.poznan.pl

 **Anna Matuszczak**
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
anna.matuszczak@ue.poznan.pl

11. CZY ZIEMIA I KAPITAŁ TO WCIĄŻ ODREBNE CZYNNIKI PRODUKCJI? INSTYTUCJONALNE UWARUNKOWANIA FINANSYZACJI ZIEMI NA OBSZARACH WIEJSKICH

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-237-5/11>

Are land and capital still separate factors of production? Institutional determinants of land financialisation in rural areas

Abstract: The chapter is a voice in the discussion of the need to develop a separate theory for the factor of land and land rent, arguing the thesis that the institutional constraints of land financialisation in rural areas are so persistent and socially adequate that reducing land to another type of capital is theoretically inappropriate. The financialisation of agricultural land results in its inevitable outflow to other uses, which is socially undesirable both from the perspective of environmental common goods, as well as from the perspective of food security and the agrarian question viewed through the lens of agricultural income deprivation. The financialisation of land thus provides a rationale for deeper and more precise regulation of agricultural land circulation. From the farmer's point of view, land will never be just an income stream discounted by an alternative rate of return, at least not in the European Model of Agriculture. In conclusion, the development of land factor economics and land rent theory is needed as the sources of land rent evolve, particularly in the context of global criteria that will inevitably determine the individual perspective over time.

Keywords: land, capital, financialisation in rural areas.

Sugerowane cytowanie: Czyżewski, B., Grzelak, A. i Matuszczak, A. (2024). Czy ziemia i kapitał to wciąż odrębne czynniki produkcji? Instytucjonalne uwarunkowania finansyzacji ziemi na obszarach wiejskich. W: Szarzec, K. i Woźniak-Jęchorek, B. (red.), *Instytucjonalne i historyczne wymiary dyskusji o ekonomii i gospodarce* (s. 155–169). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-237-5/11>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons – Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe

Wstęp

Dyskusja nad potrzebą wyodrębnienia ziemi jako trzeciego czynnika produkcji rozpoczęła się po rewolucji marginalistycznej. Wcześniej odrębność trzech czynników produkcji właściwie nie była podważana. Marginaliści natomiast zakwestionowali potrzebę rozróżniania kapitału i ziemi, twierdząc, że nie ma konieczności tworzenia odrębnej teorii renty gruntowej – wystarczające są teorie płac i procentu. Renta gruntowa jako nadwyżka dochodu danego czynnika nad jego ceną podaży jest możliwa tylko w przypadku czynników charakteryzujących się nieelastyczną podażą. Tak więc każdy hektar ziemi ma swoją cenę transferową ustaloną na podstawie popytu na ziemię, powiększoną o rentę różniczkową występującą w sytuacji, gdy dochód z ziemi przekracza jej cenę transferową (Robinson, 1948).

W rezultacie rolnik, który jest właścicielem ziemi, powinien uzyskać nadwyżkę operacyjną (dochód netto po opłaceniu wszystkich czynników produkcji, w tym pracy własnej) lub czynsz dzierżawny co najmniej równy potencjalnemu dochodowi zdyskontowanemu w rynkowych cenach ziemi. W przeciwnym razie bardziej opłaca się mu sprzedać ziemię. Jak pokażemy dalej na przykładzie doświadczeń z Polski, ta reguła nijak się ma do rzeczywistości, biorąc pod uwagę średnie rynkowe ceny ziemi i stawki czynszów dzierżawnych.

Reasumując, w ekonomii głównego nurtu przyjmuje się, że niedobory podaży ziemi tworzą renty ekonomiczne związane z nieelastyczną jej podażą, a większa urodzajność danej działki przekłada się na rentę różniczkową. Tak więc ziemia niczym nie różni się od innych form kapitału. Na pytanie, czy ziemia ma jakieś unikatowe cechy, które uzasadniają budowanie odrębnej teorii dla tego czynnika, wielu ekonomistów głównego nurtu odpowiada definitywnie: nie (Blaug, 1985, s. 79–83). Niemniej konsensus w tym zakresie nadal nie został osiągnięty w szczególności w obszarze ekonomii przestrzennej, geografii ekonomicznej i prawa, których przedstawiciele zwracają uwagę na często występujące zjawisko luki renty gruntowej (*rent gap theory*) (Clark, 1988; Ward i Aalbers, 2016).

W tym rozdziale autorzy zabrali głos w dyskusji na temat potrzeby rozwijania odrębnej teorii dla czynnika ziemi i renty gruntowej, dowodząc tezy, że instytucjonalne ograniczenia finansyzacji ziemi na obszarach wiejskich są tak trwałe i społecznie adekwatne, że sprowadzanie ziemi do kolejnego rodzaju kapitału jest teoretycznie niewłaściwe, a odrębna teoria renty gruntowej powinna być rozwijana.

11.1. Geneza odrębności ziemi jako trzeciego czynnika produkcji i ewolucja poglądów w tym zakresie

W klasycznym podejściu występują w ekonomii trzy czynniki produkcji – praca, kapitał i ziemia, których wynagrodzeniem są odpowiednio płaca, procent i czynsz dzierżawny (renta gruntowa). Mechanizmy wynagradzania tych czynników uznano za jakościowo różne i wymagające odrębnych teorii (tj. teorii płac, procentu i renty gruntowej). Teoria renty gruntowej od początków rozwoju ekonomii jako nauki budziła jednak kontrowersje.

Według fizjokratów i Adama Smitha renta gruntowa była wartością kreowaną samoistnie przez naturę. Niemniej twierdzenie, że ziemia jest samoistnym źródłem wartości, stało się niezgodne z teoriami wartości opartymi na pracy, które zdominowały klasyczną ekonomię. Dlatego też powstała teoria renty różniczkowej po raz pierwszy sformułowana przez Jamesa Andersona (1777/1984), która zakładała, że renta wynika z różnic w żyzności gleby. Jako że dla Ricarda praca była jedynym źródłem wartości, cała renta gruntowa musiała mieć charakter renty różniczkowej i nie mogła konstituować cen zboża. W teorii Ricarda marginalne działki określają cenę rynkową zboża i jeśli tak ustalona wartość jest na innych działkach wyższa od poniesionych kosztów produkcji rolnej plus premii za ryzyko, to powstaje renta różniczkowa (nie ma innego rodzaju renty).

Takie podejście zakwestionował Marks, twierdząc, że źródła renty gruntowej mają głównie monopolowy charakter. Monopolizacja ziemi zachodzi w wyniku działania instytucji państwa, które stwarza możliwość dzierżawy gruntu poprzez prawa własności utrzymywane przez państwo i system prawny (Marks, (1894/1981). Renta z pewnością więc konstituuje cenę zboża, ustalając ją tak, żeby najgorsze ziemie mogły również otrzymać rentę.

Mniej więcej w tym samym czasie amerykański ekonomista Henry George definiował ziemię znacznie szerzej niż ekonomiści klasyczni, tj. jako zasób, którego nie można zaklasyfikować ani jako kapitał, ani jako pracę, kładąc nacisk, poza ziemią uprawną, na zasoby naturalne: powietrze, wodę, surowce naturalne, łańcuchy górskie, ale również dziedzictwo kulturowe czy fale radiowe. Co ciekawe, w podejściu George'a tak zdefiniowany zasób ziemi nie ma wartości, dopóki właściciel nie przypisze mu określonych użyteczności. Renta gruntowa wynika więc w całości z monopolu własności zasobów, których człowiek nie może wyprodukować (Backhaus, 1997). W tym kontekście rezydualne podejście George'a jest zbliżone do renty monopolu własności Marksa, aczkolwiek pozbawione kontekstu walki klasowej.

Marginaliści, jak już wyżej wspomniano, uznali, że w sumie ziemia niczym nie różni się od kapitału i każdy hektar, podobnie jak majątek innego rodzaju,

ma swoją cenę transferową ustaloną na podstawie popytu i podaży, powiększoną o rentę różniczkową, w sytuacji gdy dochód z ziemi przekracza tę cenę transferową. Niemniej marginalistyczne rozumienie renty gruntowej nie było jednolite i można wyróżnić w nim dwa nurty wspierające sens „odrębności czynnika ziemi”.

Po pierwsze Knut Wicksell przyjął, próbując włączyć czynnik ziemi w teorię kapitału, że o produktywności ziemi decyduje nie tyle wielkość przepływu kapitału, ile szybkość jego obrotu (Wicksell, 1934). Jego zdaniem odmiennosc rynku ziemi w porównaniu z innymi rynkami polega na tym, że wykorzystanie łącznie zasobów ziemi i kapitału uniemożliwia przyspieszenie obrotu tego ostatniego. Długość cyklu konwersji aktywów obrotowych związanych z ziemią jest znacznie skrócona w porównaniu z innymi sektorami gospodarki.

Po drugie, Martin Faustmann, przypisywał ziemi dodatkowe funkcje ekonomiczno-społeczne, a mianowicie traktował ją jako środek tezauryzacji (Gaffney, 2006). Jego zdaniem na wartość ziemi składa się zdyskontowany strumień dochodów z jej obecnego zastosowania (w jednym pokoleniu) oraz zdyskontowana renta rzadkości z tytułu nieuchronnego wzrostu popytu na ziemię w następnych pokoleniach (aczkolwiek to twierdzenie bardziej odnosiło się w jego pracach do lasów).

Z kolei współczesne teorie renty gruntowej ukształtowane w obszarze ekonomii przestrzennej, geografii ekonomicznej i prawa podnoszą problem niepewności co do przyszłego użytkowania gruntów i ich wartości w czasie (Neutze, 1987). Harvey (1982/2006) dowodzi, że renta gruntowa odgrywa kluczową rolę w procesie akumulacji kapitału i koordynacji przestrzennej przepływów kapitału, zachęcając właścicieli ziemskich do zwiększenia produktywności gruntów i przechwytywania rent różniczkowych. Punkt ciężkości dyskusji został zatem przeniesiony na identyfikację barier w procesie przekształcania ziemi w aktywa finansowe (Haila, 1990).

Jeśli więc można mówić o interdyscyplinarnym konsensusie co do odrębności trzeciego czynnika produkcji, to na ogół uznaje się rynkowy mechanizm określania wartości renty gruntowej jako efektu nieelastycznej podaży ziemi (plus renty różniczkowe), ale dodaje się przy tym, że swoiste otoczenie instytucjonalne gruntu znacząco ogranicza racjonalność strony popytowej i podażowej, tworząc tym samym przesłanki do funkcjonowania odrębnej teorii tego czynnika.

Wspominane uwarunkowania instytucjonalnie kreowane są przez państwo, prawne regulacje rynku ziemi, normy społeczno-kulturowe i politykę gospodarczą. W warunkach metropolitalnych nieelastyczna podaż gruntów w lokalizacjach bliskich centrum tworzy rosnącą rentę quasi-monopolową. Z drugiej strony jednak potencjalna renta gruntowa nie staje się automatycznie ceną równowagi z uwagi na instytucjonalne ograniczenia na rynku nieruchomości. Tym samym kształtuje się swoista dychotomia wartości trudna do zaakcepto-

wania przez teorię równowagi, której prymat przyznaje ekonomia głównego nurtu. Z jednej strony mamy potencjalną wartość nieruchomości, którą przykładowo rynek określa dla wyremontowanych przedwojennych kamienic „bez lokatorów”. Z drugiej strony właściciele wciąż otrzymują czynsz najmu znacznie niższy od czynszu zdyskontowanego w tej potencjalnej rynkowej wartości, bo jednak dotychczasowi mieszkańcy nadal egzystują i podlegają ochronie prawnej, podobnie jak budynki podlegają ochronie konserwatora zabytków, która znacznie ogranicza swobodę renowacji. Różnica między czynszem potencjalnym i realnym jest określana jako luka renty gruntowej (teoria *rent gap* autorstwa Clarka 1988, 1995). Zgodnie z teorią luki renty taka sytuacja powinna mieć charakter tymczasowy, choć zależy to od rodzaju ograniczeń instytucjonalnych.

Ograniczenia instytucjonalne wiążą się z ochroną określonych grup społecznych i ich praw obywatelskich, a także z zabezpieczeniem dziedzictwa kulturowego. Bariery płynności mogą mieć również charakter behawioralny związany z lokalną tradycją i kulturą, które kształtują podejście do prawa własności nieruchomości. Tak więc gdyby nie powyższy kontekst instytucjonalny, ograniczający w pewnym sensie racjonalność, *rent gap* nie miałyby racji bytu (Bourassa, 1993; Clark, 1995).

Analogiczna sytuacja dotyczy rynku ziemi na obszarach wiejskich, choć przesłanki występowania luki renty i jej trwałość są w tym przypadku odmienne. Aproksymację realnej renty gruntowej stanowi czynsz dzierżawny albo nadwyżka operacyjna w rolnictwie (uzyskana po wynagrodzeniu wszystkich czynników produkcji, w tym pracy własnej rolnika). Strumień tak rozumianej renty gruntowej powinien określać ceny ziemi. Jeśli jednak potencjalna wartość rynkowa ziemi jest wyższa, niż wynikałoby to z dyskontowania realnego czynszu dzierżawny, to występuje luka renty.

11.2. Jak finansyzacja ziemi rolnej prowadzi do luki renty gruntowej?

Potencjalną wartość ziemi na obszarach wiejskich kształtuje postępujący proces finansyzacji tego czynnika. Finansyzacja definiowana jest szeroko (Urban, 2020), wskazując na rosnącą rolę motywów finansowych, rynków finansowych, aktorów finansowych i instytucji finansowych w funkcjonowaniu gospodarki oraz postępującą dominację sektora finansowego w działalności jednostek gospodarujących (Gostomski, 2014; Kamela-Sowińska, 2014; Ratajczak, 2014; Rydzewska, 2017), a także stosowanie logiki finansowej w procesach społeczno-gospodarczych (Adamczyk, 2016). Finansyzację obszarów wiejskich stymuluje szereg nakładających się na siebie procesów, takich jak:

- urbanizacja obszarów podmiejskich;
- rozwój turystyki wiejskiej i rekreacyjnych funkcji wsi;
- pozyskiwanie gruntów na inwestycje związane z odnawialnymi źródłami energii;
- rozwój nowych, niszowych kierunków produkcji rolnej związanych z gentryfikacją obszarów wiejskich (na przykład winnice w Polsce) (Drozda, 2023);
- rosnąca globalna walka o dostęp do kluczowych zasobów (*land grabbing*);
- starzenie się populacji wiejskiej, brak sukcesji, w gospodarstwach rolnych, które powodują porzucanie ziemi i wycofywanie z produkcji rolnej, szczególnie w warunkach rozdrobnionej struktury agrarnej.

Wszystkie wyżej wymienione procesy tworzą popyt na nowe użyteczności ziemi rolnej. W rezultacie udział użyteczności typowo produkcyjnych zdyskontowanych w cenie ziemi rolnej maleje na rzecz innych usług. Zjawisko to było obserwowane i badane przez wielu autorów, którzy wskazywali na rosnący udział pozarolniczych użyteczności w wartości ziemi rolnej (Delbecq i in., 2014; Wasson i in., 2013). W wielu pracach zauważono też, że korelacja między cenami ziemi rolnej a czynszem dzierżawnym staje się coraz słabsza i obie wartości odrywają się od siebie (Baldoni i Ciaian, 2023; Ciaian i in., 2021; O'Neill i Hanrahan, 2016).

Zgodnie z logiką marginalistyczną nadwyżka operacyjna w rolnictwie powinna wystarczać na stworzenie „funduszu” na inwestycję w ziemię, która jest niezbędna dla rozwoju gospodarstw i osiągnięcia progu opłacalnej produkcji. Jeżeli tak się nie dzieje, to z czasem ziemia „wypada” z produkcji rolnej. Zatem w sytuacji występowania luki renty gruntowej (tj. różnicy między bieżącą nadwyżką operacyjną lub czynszem dzierżawnym a potencjalną rentą zdyskontowaną w cenach ziemi) rolnik musi podnieść efektywność, aby wypełnić lukę renty, albo pogodzić się ze stopniową względną deprywacją dochodu rolniczego, szukając innych źródeł dochodów. Racjonalną alternatywą jest wówczas sprzedaż ziemi tak, aby skapitalizować potencjalną rentę gruntową. Można ją łatwo oszacować metodami dochodowymi.

Podejście do wartości ziemi jako zdyskontowanego strumienia renty jest często stosowane. Dochodowe określanie wartości wywodzi się z prac Turgota (1898), następnie Fishera (1908) i szkoły austriackiej. Obecnie podejście dochodowe (tzw. model wartości bieżącej PV) jest jedną z najczęściej stosowanych metod modelowania cen gruntów (Baldoni i Ciaian, 2023; Borchers i in., 2014; Ciaian i in., 2021; Goodwin i in., 2003; Weersink i in., 1999).

Kluczowe znaczenie ma jednak sposób ustalania stopy dyskonta w modelach PV. Stopa dyskonta powinna odzwierciedlać stopę zwrotu z działalności o porównywalnym poziomie ryzyka do działalności generującej dany dochód.

Jeśli przyjmiemy, że ziemia jest formą kapitału, należy zastosować podejście do oceny ryzyka stosowanego na rynkach kapitałowych.

Biorąc to pod uwagę, w tabeli 11.1 oszacowaliśmy potencjalną rentę gruntową w Polsce w latach 2017–2022 na podstawie modelu renty wieczystej ze stopą dyskonta obliczoną według modelu CAPM (*capital asset pricing model*) (Damodaran, 2023), a następnie zestawiliśmy ją z wartościami bieżącego czynszu dzierżawnego (bieżąca renta gruntowa).

Tabela 11.1. Luka renty gruntowej w rolnictwie w Polsce i jej determinanty w podejściu CAPM (w zł na ha, 2017–2022)

Lata	Cena ziemi ornej	Ryzyko bazowe ¹	Premia za ryzyko ²	Parametr Beta ³	Stopa dyskonta ⁴	Potencjalna renta gruntowa (Pr) ⁵	Bieżąca renta gruntowa (Cr) ⁶	Luka renty gruntowej (Pr-Cr) i w % CR
2017	41287	0,013	0,061	0,409	0,038	1559	1023	536 (52%)
2018	44381	0,015	0,071	0,370	0,041	1827	1134	693 (61%)
2019	47233	0,013	0,060	0,317	0,032	1517	1284	233 (18%)
2020	47589	0,013	0,055	0,359	0,033	1565	1219	346 (28%)
2021	49929	0,013	0,051	0,414	0,034	1700	1304	396 (30%)
2022	59387	0,013	0,074	0,400	0,043	2530	1502	1028 (68%)

¹ Na podstawie średniej rocznej rentowności 10-letnich obligacji skarbowych skorygowanej o stopę inflacji (CPI) i podatek od dochodów kapitałowych; dla ryzyka bazowego poniżej 1% obligacji, zastosowano bezpieczną marżę odsetkową, która wynosiła średnio 1,3% netto powyżej stopy inflacji.

² Na podstawie *rating-based default spread*, premii za ryzyko dla dojrzałego rynku akcji i mnożnika zmienności dla rynków wschodzących według podejścia Damodarana (2023).

³ Zastosowano średnią nielewarowaną wartość Beta dla sektora nieruchomości (operacje/usługi) w Europie. Współczynniki Beta zostały skorygowane w celu odzwierciedlenia całkowitej ekspozycji firmy na ryzyko, a nie tylko składnika ryzyka rynkowego – są więc funkcją rynkowej bety i części całkowitego ryzyka, dając lepsze szacunki kosztów kapitału własnego dla niezdywersyfikowanych właścicieli prywatnych firm (Damodaran, 2023);

⁴ Na podstawie *capital asset pricing model*, gdzie $r_d = r_b + \beta (r_m - r_b)$; r_d – stopa dyskonta, r_b – ryzyko bazowe, β – j.w., r_m – ryzyko rynkowe, $(r_m - r_b)$ – premia za ryzyko.

⁵ Według modelu renty wieczystej (PV): $L = R/rd$, gdzie L – rynkowa cena ziemi, R – roczna potencjalna renta gruntowa.

⁶ Ceny dzierżawy gruntów ornych w obrocie prywatnym (Eurostat; GUS; Szymańska, 2023).

Źródło: na podstawie (Czyżewski i in., 2024).

Z wycień wynika, że luka renty gruntowej jest stosunkowo wysoka (stanowi od około 18% do około 68% bieżącej renty gruntowej) i ma trwały charakter w badanym okresie. Pokazuje to, że neoklasyczny model równowagi rynku nie działał w tym obszarze, czego przyczyną są, jak wcześniej założyliśmy, uwarun-

kowania instytucjonalne ograniczające ekonomiczną racjonalność wyborów właścicieli ziemi oraz społeczną adekwatność procesu wycofywania ziemi z produkcji rolnej. Zostaną one poddane dyskusji w kolejnym punkcie.

11.3. Instytucjonalne ograniczenia finansyzacji ziemi rolnej

11.3.1. Środowiskowe dobra wspólne

Dobra wspólne według definicji podręcznikowych cechują się atrybutami rywalizacyjności i niewykluczalności. Niemniej w literaturze zagranicznej tak pojmowane dobra wspólne często są określane po prostu jako *public goods*, które jednak *ex definitione* powinny być przypisane do atrybutów nierywalizacyjności i niewykluczalności, czyli „czystych” dóbr publicznych. W dobie kryzysu klimatycznego i wyczerpywania się zasobów naturalnych rywalizacyjność dotyczy już praktycznie wszystkich dóbr środowiskowych, które dotychczas były dobrami wolnymi (na przykład czyste powietrze, bioróżnorodność, woda, energia odnawialna). Tak więc „czyste” dobra publiczne praktycznie nie występują. Niemniej w dalszej części rozważań posługujemy się bardziej precyzyjnym pojęciem dóbr wspólnych.

Instytucjonalne ramy finansyzacji ziemi rolnej należy rozpatrywać w szerokim ujęciu, biorąc pod uwagę skodyfikowane i nieskodyfikowane normy społeczne, które są instytucjami ograniczającymi wybory indywidualne, jak też mobilność czynników wytwórczych w gospodarce. Z jednej strony występowanie środowiskowych dóbr wspólnych, a z drugiej potrzeba ich dostarczania społeczeństwu jest istotnym instytucjonalnym ograniczeniem finansyzacji ziemi rolnej. Większość środowiskowych dóbr wspólnych jest zlokalizowana na obszarach wiejskich, a ich dostarczanie jest silnie związane z produkcją rolną, która nie może się odbyć bez ziemi. Szacuje się, że 80% powierzchni UE stanowią obszary wiejskie, natomiast blisko połowę z tego* zajmuje rolnictwo europejskie odpowiedzialne za dostarczanie żywności i surowców oraz środowiskowych dóbr wspólnych. Jego wpływ na środowisko i dobrobyt społeczny jest zatem ogromny. Tym, co wyróżnia dobra wspólne związane z rolnictwem i obszarami wiejskimi, jest fakt, że mogą one być efektem zewnętrznym „regularnej” produkcji rolnej, efektem celowej działalności ukierunkowanej na ich tworzenie (Hvid, 2015) lub wynikać z zaniechania konkretnej, niepożądanego środowiskowo aktywności, służąc tym samym ich kreacji, a nade wszystko – wspólnym

* Szersze dane na temat europejskiego rolnictwa w: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Farms_and_farmland_in_the_European_Union_-_statistics

zasobem w posiadaniu społeczeństwa (Geoghegan i in., 1997; Plantinga i Miller, 2001; Shi i in., 1997). Trzeba także zauważyć, że w przypadku rolnictwa i obszarów wiejskich wyraźnie występują zewnętrzne efekty gospodarowania, których część – tych pozytywnych (zgodnie z teorematem Coase'a) – możemy zaliczyć do dóbr wspólnych. Tym samym niektóre korzyści wynikające z działalności rolnika, prowadzonej na prywatnym gruncie, są przenoszone na osoby trzecie bez jakiegokolwiek rekompensaty dla ich producenta. Koncepcję dóbr wspólnych oraz rolę gospodarowania użytkami rolnymi i WPR w ich dostarczaniu zbadano dogłębnie w szeregu opracowań, między innymi: Cooper i in. (2007), ENRD (2010), RISE (2009), Baum i Śleszyński (2009).

Krzywa użyteczności zbiorowej (obrazująca zbiorową skłonność do zapłaty, *willingness to pay* – WTP) przebiega powyżej indywidualnej WTP, co oznacza, że rynkowa cena równowagi ziemi zawsze będzie się kształtować w warunkach deficytu dóbr wspólnych. Podczas gdy część środowiskowych dóbr wspólnych, na przykład krajobraz, może w jakimś stopniu podlegać waloryzacji w rynkowych cenach ziemi wykorzystywanej na cele pozarolnicze (na przykład mieszkaniowe), to już kwestie sekwestracji węgla w glebie i związane z tym ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, bioróżnorodność ekosystemów czy retencja wody są pomijane przez mechanizm rynkowy. W tym przypadku konieczne są quasi-rynkowe lub instytucjonalne mechanizmy waloryzacji i finansowania dóbr wspólnych związanych z wymienionymi procesami. W jeszcze gorszej sytuacji znajduje się rolnik, który wykorzystuje ziemię głównie w celu produkcji rolnej. Mechanizm rynkowy określa jego dochody poprzez ceny zbytu produkowanych surowców rolnych. Ewentualna dbałość o środowisko lub jej brak ma niewielkie odzwierciedlenie w cenach surowców rolnych. Pewnym wyjątkiem w tym zakresie może być żywność ekologiczna, która jest jednak produktem niszowym i bardzo kosztownym. Wyższe ceny produktów ekologicznych w wielu przypadkach zaledwie rekompensują wyższe koszty produkcji. Tym samym pozytywne efekty zewnętrzne rolnictwa ekologicznego nie są w ogóle kapitalizowane.

Reasumując, pełna finansyzacja ziemi rolnej doprowadziłaby do znacznego pogorszenia dobrostanu środowiska naturalnego w obszarach zależnych od zrównoważonych praktyk rolniczych.

11.3.2. Bezpieczeństwo żywnościowe

W bezpieczeństwie żywnościowym chodzi głównie o trzy jego wymiary: osiągalność cenową, dostęp do żywności oraz jej jakość. Ostatni z wymienionych staje się coraz większym wyzwaniem. Wynika to z nasilenia zagrożeń wynikających z pozostałości w żywności chemikaliów, w tym pestycydów, dioksyn, hormonów,

bakterii *E. coli*, leków (Zegar, 2015). Jakość i bezpieczeństwo żywności zależą od wszystkich etapów łańcucha żywnościowego i są ważnymi czynnikami wpływającymi na zdrowie publiczne (Kwasek, 2011).

W obecnym wieku odnotować można wzrost wahań cen produktów rolnych i żywności, co utrudnia osiągnięcie bezpieczeństwa żywnościowego (Gałązka i Grzelak, 2015). Jednocześnie wahania cen na rynkach żywnościowych wzmacniane są zjawiskami grabieży ziemi (*land grabbing*) zwłaszcza w regionach o znacznych arealach UR i słabo rozwiniętych prawach własności (Łuczyk, 2022). Zrównanie więc czynnika ziemi z kapitałem i tym samym zwiększenie zakresu finansyzacji w obrocie żywnością i gruntami rolnymi spowodowałoby daleko posunięte straty społeczne oraz wzrost nierówności dochodowych w układzie globalnym. W tym przypadku rozdźwięk między sferą finansową a realną objawiałby się bowiem dodatkowo utratą bezpieczeństwa żywnościowego.

Okazuje się, że zlikwidowanie głodu do zera w roku 2030, co zostało wyznaczone przez ONZ w 2015 roku w ramach tzw. Celów Zrównoważonego Rozwoju, jest niewykonalne. O ile w roku 2001 udział osób głodujących w populacji ludzi na świecie wynosił 13,1%, o tyle w roku 2020 było to 9,3%, przy czym od roku 2017 odnotowano wzrost tego udziału, a pandemia COVID-19 jeszcze bardziej pogorszyła tę sytuację. Do głównych przyczyn tego zjawiska zaliczyć można: niestabilność polityczną, słaby rozwój infrastruktury magazynowej, rynkowej i przetwórstwa spożywczego, klęski żywiołowe, niedostateczny dostęp do środków produkcji i zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji, wahania i wzrost cen żywności, nasilenie się negatywnych zjawisk klimatycznych.

Powyższe przesłanki odnoszące się do bezpieczeństwa żywnościowego potwierdzają, że finansyzacja ziemi nie jest wskazana, ponieważ jej negatywne skutki oddziałują na podstawowy wymiar egzystencjalny człowieka, jakim jest bezpieczeństwo żywnościowe. Stąd stanowi to argument do regulacji rynku ziemi rolnej, funkcjonowania szeregu instytucji (także związanych z bezpieczeństwem żywnościowym) i traktowania tego czynnika jako wyraźnie odmiennego od pozostałych, tym bardziej że ze względu na uwarunkowania demograficzne (wzrost liczby populacji) oraz związane ze zmianami klimatycznymi napięcia na rynku żywnościowym będą w najbliższych dekadach się nasilać.

11.3.3. Ekonomiczno-społeczne osobliwości rolnictwa – kwestia agrarna

Kwestia agrarna jest różnie pojmowana, ale w ujęciu najczęściej spotykanym – *sensu stricto* – zawiera dwa uniwersalne elementy: po pierwsze problem ziemi jako źródła życia ludzkiego i związanego z nim przymusu konsumpcji, po drugie

dylemat ograniczonych dochodów wytwórców – w tym przypadku rolników, stanowiących najbardziej liczną część ludności kuli ziemskiej.

Laureat Nagrody Banku Szwecji im. Alfreda Nobla, W.A. Lewis (1979), wskazał, że czynnikiem pierwotnym, zwiększającym dysproporcje dochodowe między zatrudnieniem w rolnictwie i przemyśle, jest ich odmienna dynamika rozwoju (na niekorzyść rolnictwa powiązanego silnie z ziemią). W efekcie przeludniona, biedniejsza wieś nie była w stanie zabezpieczyć parytetowych dochodów rolników, pomimo że popyt na żywność wzrastał w związku z rozwojem miast, ale ceny nie nadążały za nim. W tych warunkach w coraz większym stopniu następowało zawłaszczanie nadwyżek wytwarzanych w rolnictwie przez właścicieli kapitału, współcześnie przez korporacje międzynarodowe.

Inny noblista, Joseph Stiglitz (1987), bezdyskusyjnie uznawał istnienie kwestii agrarnej, akceptując jej mechanizm i przejawy oraz konsekwencje dysproporcji w uzyskiwanych dochodach. W jego ocenie to niedoskonałość i zawodność mechanizmu rynkowego są przyczyną dysproporcji ekonomicznych, dochodowych w rolnictwie, co prowadzi do dyskryminacji i deprivacji społecznej rolników. Włączenie więc czynnika ziemi w orbitę przepływów finansowych (finansyzacja) przyspieszyłoby procesy polaryzacji dochodowej gospodarstw rolnych i tym samym pogłębiło problemy związane z kwestią agrarną.

Z kolei na poziomie mikroekonomicznym kwestia agrarna i związana z tym odrębność czynnika ziemi i kapitału objawia się między innymi poprzez amortyzację. W gospodarstwach rolnych z reguły nie jest ona wyodrębniana (brak prowadzenia pełnej księgowości) w sensie kalkulacji ekonomicznej. W przypadku ziemi jej zużycie nie wlicza się w skład kosztów produkcji*, w przeciwieństwie do pozostałych środków trwałych. Rolnik nie może operować funduszem amortyzacji od środków wyłożonych na kupno ziemi (Grzelak, 2008). Ogranicza to stymulowanie kreacji kapitału w gospodarstwie rolnym na linii amortyzacja–inwestycje.

Trudne warunki, w jakich wykorzystuje się środki trwałe w rolnictwie, w tym zwłaszcza maszyny rolnicze (kontakt z ziemią, wpływ warunków atmosferycznych), jak również sezonowość produkcji rolnej oraz związane z tym okresy intensywnego, często ponadnormatywnego wykorzystania sprawiają, że fizyczne

* W praktyce zużycie ziemi następuje, czego wyrazem może być erozja czy potrzeba nawożenia. Niemniej jednak trudno jest to porównywać ze zużyciem majątku, który w przeciwieństwie do ziemi po określonym okresie użytkowania traci swoje cechy użytkowe. Brak możliwości naliczania amortyzacji od czynnika, jakim jest ziemia, w pewnym stopniu deprecjonuje ten czynnik, choć należy zwrócić uwagę na to, że koszty ponoszone na nawożenie gleb mogą być w pewnym stopniu wyrazem tej amortyzacji. Zdaniem niektórych ekonomistów wprowadzenie tej kategorii w rachunku ekonomicznym (poprzez amortyzację gleby) mogłoby urealnić koszty produkcji rolnej (Fizel, 1957).

i ekonomiczne ich zużycie może przewyższać wartość amortyzacji*. W konsekwencji utrudnia to reprodukcję rozszerzoną tych składników mienia i przez to akumulację kapitału na poziomie gospodarstwa rolnego. Dodatkowo znaczny stopień zużycia środków trwałych w rolnictwie** wskazuje na to, że wykorzystywane są one niejednokrotnie przez okres przekraczający ich całkowite zamortyzowanie, jak i przewidziane normy. Dodatkowo w sytuacji oderwania cen ziemi rolnej od jej produktywności (co się zdarza w krajach rozwiniętych) ogranicza to substytucję czynnika ziemi kapitałem i tym samym decyduje o odrębności tych czynników (Grzelak, 2022).

Pojawia się jeszcze kwestia wrażliwości czynnika ziemi i kapitału na warunki kryzysowe. Okazuje się, że gospodarstwa rolne w zasadzie nie bankrutują (wyjątkiem mogą być gospodarstwa zorganizowane w formie spółek prawa handlowego, zatrudniające pracowników najemnych), podczas gdy „normalne” przedsiębiorstwo, opierające swoje przychody głównie na czynniku kapitału, jest narażone na bankructwo w sensie ekonomicznym (Czyżewski, 1995). Istnieje możliwość, że gospodarstwo rolne funkcjonuje przez wiele lat, osiągając stratę, odnotowując dekapitalizację majątku, utrzymując się poprzez dochody spoza gospodarstwa (Makinen i in., 2009). Wspomniane okoliczności sprawiają, że kwestia agrarna jest nadal aktualna, także w krajach o wysokim poziomie rozwoju, a ewentualna finansyzacja ziemi rolnej nasiliłaby problemy rozwojowe rolnictwa oraz z bezpieczeństwem żywnościowym, zwiększając przy tym nierówności rozwojowe. Rodzi to zapotrzebowanie na rzecz działania instytucji wspierających rozwój rolnictwa i obszarów wiejskich (jak to się dzieje w ramach WPR UE), jak również powoduje postrzeganie tych zjawisk w sposób holistyczny, co jest zbieżne z perspektywą ekonomii instytucjonalnej.

Podsumowanie

Neoklasyczna teoria równowagi nie tylko nie sprawdza się empirycznie w ustalaniu rynkowych cen ziemi i czynszu dzierżawnego (czego dowodem jest trwale utrzymująca się luka renty gruntowej), ale również z normatywnego punktu widzenia nie powinna mieć zastosowania w przypadku tego czynnika produkcji.

* O ile taka jest szacowana jak na przykład, w przypadku gospodarstw rolnych prowadzących rachunkowość rolną. Z drugiej jednak strony w gospodarstwach tych brak jest możliwości wykorzystania amortyzacji w sensie odliczeń kosztowych i podatkowych. Dopiero gospodarstwa prowadzące działalność w formie spółek prawa handlowego mogą to uczynić, ale jest ich w Polsce mniej niż 1% w stosunku do ogółu prowadzących działalność rolną.

** Z danych GUS wynika, że w roku 2022 stopień zużycia środków trwałych w rolnictwie wynosił 77,4%.

Wartość ziemi i renty gruntowej nie może być wypadkową mało elastycznej podaży ziemi, popytu na nią i rent różniczkowych. Ziemia nie jest kolejną odmianą kapitału, podlegającego globalnym procesom finansyzacji. Przesłanki tego stanu rzeczy są trojkiego rodzaju. Po pierwsze w grę wchodzi behawioralne ograniczenia racjonalności oraz bariery płynności związane z ochroną praw obywatelskich i dziedzictwa kulturowego. Po drugie ziemia jest nierozzerwalnie związana z dobrami wspólnymi, które nie podlegają waloryzacji rynkowej i nie są brane pod uwagę w ustalaniu ceny równowagi. Po trzecie percepcja wartości ziemi wykracza poza kryteria indywidualne i łączy się z procesami o znaczeniu globalnym, takimi jak problem nierówności społecznych (kwestia agrarna) czy bezpieczeństwo żywnościowe. Dlatego też rysuje się potrzeba rozwijania teorii renty gruntowej w kontekście samoistnych użyteczności ziemi jako rezerwuaru środowiskowych dóbr wspólnych oraz katalizatora zrównoważonego rozwoju na płaszczyźnie globalnych wyzwań społecznych.

Bibliografia

- Adamczyk, P. (2016). *Finansyzacja przedsiębiorstwa jako czynnik jego alienacji od sfery realnej* (autoreferat niepublikowanej rozprawy doktorskiej). Szkoła Główna Handlowa w Warszawie.
- Anderson, J. (1984). *On differential rent and economic development*. Discussion Papers in Economics, Finance and Investment, 166, s. 13–24.
- Backhaus, J. G. (1997). Ingenious tax: A contemporary restatement. Special Issue: Commemorating the 100th Anniversary of the death of Henry George. *American Journal of Economics and Sociology*, 4, 453–474.
- Baldoni, E. i Ciaian, P. (2023). The capitalization of CAP subsidies into land prices in the EU. *Land Use Policy*, 134, 1–29. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106900>
- Baum, R. i Śleszyński, J. (2009). Nowe funkcje rolnictwa – dostarczanie dóbr publicznych, *Stowarzyszenie Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu. Roczniki Naukowe*, 11(2), 19–23.
- Blaug, M. (1985). *Economic theory in retrospect* (4th ed.). Cambridge University Press.
- Borchers, A., Ifft, J. i Kuethe, T. (2014). Linking the price of agricultural land to use values and amenities. *American Journal of Agricultural Economics*, 96(5), 1307–1320. <https://doi.org/10.1093/ajae/aau041>
- Bourassa, S. (1993). The rent gap debunked. *Urban Studies*, 30(10), 1731–1744, <https://doi.org/10.1080/00420989320081691>
- Ciaian, P., Baldoni, E., Kancs, D. A. i Drabik, D. (2021). The capitalization of agricultural subsidies into land prices. *Annual Review of Resource Economics*, 13, 17–38. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-102020-100625>
- Clark, E. (1988). The rent gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö 1860–1985. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 70(2), 241–254. <https://doi.org/10.1080/04353684.1988.11879569>
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489–1503. <https://www.jstor.org/stable/43198126>

- Cooper, W. W., Seiford, L. M. i Tone, K. (2007). *Data envelopment analysis. A comprehensive text with models, applications, references and DEA-solver software*. Kluwer Academic Publishers. <https://doi.org/10.1007/978-0-387-45283-8>
- Czyżewski A. (1995), Makroekonomiczne uwarunkowania przedsiębiorczości w agrobiznesie. W: A. Czyżewski (red.), *Rozwój rolnictwa i agrobiznesu w skali krajowej i lokalnej* (s. 25–26). Wydawnictwo ODR.
- Czyżewski, B., Lis, P. i Czyżewska, I. (2024). Integrating the rent gap into the ground rent theory. Measurement and implications for different models of agriculture. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 63, 87–98. <https://doi.org/10.12775/bgss-2024-0007>
- Damodaran, A. (2023). *Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, estimation and implications – the 2023 edition*. Elsevier. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4398884>
- Delbecq, B. A., Kuethe, T. H. i Borchers, A. M. (2014). Identifying the extent of the urban fringe and its impact on agricultural land values. *Land Economics*, 90(4), 587–600. <https://doi.org/10.3368/le.90.4.587>
- Drozda, Ł. (2023). Gentrification in a post-socialist rural context: The case of Polish vineyards. *Regional and Local Studies*, 1(91), 43–55. <https://doi.org/10.7366/1509499519103>
- ENRD. (2010, December). *Public goods and public intervention*. Final Report of Thematic Working Group 3.
- Eurostat. (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lrnt__custom_8321980/default/table?lang=en
- Fisher, I. (1908). Precedents for defining capital. *Quarterly Journal of Economics*, 18, 386–408.
- Fiszal, H. (1957). Renta gruntowa – kandydat do rehabilitacji. *Życie Gospodarcze*, 21, 1–2.
- Gaffney, M. (2006). A simple measure of tax bias. *American Journal of Economics and Sociology*, 65(3), 733–750.
- Gałązka, M. i Grzelak, A. (2015). *Ekonomiczne i społeczne determinanty wydatków na żywność w Polsce*. Wydawnictwo KPSW w Bydgoszczy.
- Geoghegan, J., Wainger, L. A. i Bockstael, N. E. (1997). Spatial landscape indices in a hedonic framework: An ecological economics analysis using GIS. *Ecological Economics*, 23(3), 251–264. [https://doi.org/10.1016/S0921-8009\(97\)00583-1](https://doi.org/10.1016/S0921-8009(97)00583-1)
- Goodwin, B. K., Mishra, A. K. i Ortalo-Magné, F. N. (2003). What's wrong with our models of agricultural land values. *American Journal of Agricultural Economics*, 85(3), 744–752. <https://doi.org/10.1111/1467-8276.00479>
- Gostomski, E. (2014). Finansyzacja w gospodarce światowej. *Biznes Międzynarodowy w Gospodarce Globalnej*, 33, 299–311. <https://doi.org/10.4467/23539496IB.13.021.2406>
- Grzelak, A. (2008). *Związki gospodarstw rolnych z rynkiem w Polsce po roku 1990. Próba określenia intensywności i efektywności*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- Grzelak, A. (2022). *Dochody a aktywa w gospodarstwach rolnych w Polsce na tle krajów UE*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- GUS. (2023). Central Statistical Office in Poland.
- Haila, A. (1990). The theory of land rent at the crossroads. *Environment and Planning D: Society and Space*, 8(3), 275–296.
- Harvey, D. (2006). *The limits to capital*. Verso.
- Hvid, A. (2015). Increasing natural resource rents from farmland: A curse or a blessing for the rural poor? *Peace Economics, Peace Science, and Public Policy*, 21(1), 59–78. <https://doi.org/10.1515/peps-2014-0004>
- Kamela-Sowińska, A. (2014). Finansyzacja gospodarki wyzwaniem dla rachunkowości. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 329, 145–151.

- Kwasek, M. (2011). Związek między żywnością, żywieniem a zdrowiem człowieka. W: M. Kwasek (red.), *Z badań nad rolnictwem społecznie zrównoważonym. Jakość i bezpieczeństwo żywności a zdrowie konsumenta* (s. 11–16). Wydawnictwo IERiGŻ.
- Łuczyc, I. (2022). Land grabbing and food security in developing countries. *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 4(373), 22–45. <https://doi.org/10.30858/zer/155994>
- Makinen, H., Lahtinen, L., Yläalo, M. i Vehkamäki, J. (2009). Measuring the success of Finnish family farms. *Acta Agriculturae Scandinavica, Section C – Food Economics*, 6(3–4), 185–196. <https://doi.org/10.1080/16507541.2010.481900>
- Marks, K. (1981). *Capital* (t. 3). Penguin Books.
- Neutze, M. (1987). The supply of land for a particular use. *Urban Studies*, 24(5), 379–388. <https://doi.org/10.1080/00420988720080601>
- O’Neill, S. i Hanrahan, K. (2016). The capitalization of coupled and decoupled CAP payments into land rental rates. *Agricultural Economics*, 47(3), 285–294. <https://doi.org/10.1111/agec.12229>
- Plantinga, A. J. i Miller, D. (2001). Agricultural land values and future development. *Land Economics*, 77(1), 56–67.
- Ratajczak, M. (2014). Ekonomia w dobie finansyzacji gospodarki. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 76(2), 259–270. <https://doi.org/10.14746/rpeis.2014.76.2.19>
- RISE. (2009). *Public goods from private land*. RISE Foundation.
- Robinson, J. (1948). *The economics of imperfect competition*. Macmillan.
- Rydzewska, A. (2017). Finansjalizacja a klasyczne funkcje giełdy papierów wartościowych. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów SGH*, 154, 155–172.
- Shi, Y. J., Phipps, T. T. i Colyer, D. (1997). Agricultural land values under urbanizing influences. *Land Economics*, 73(1), 90–100.
- Stiglitz, J. E. (1987). Some theoretical aspects of agricultural policies. *The World Bank Research Observer*, 2(1), 43–60. <https://doi.org/10.1093/wbro/2.1.43>
- Szymańska, M. (2023, 1 października). Czysze dzierżawne przekraczają 2 tys. zł za ha ziemi. Jakie są stawki w województwach? *Tygodnik Poradnik Rolniczy*. <https://www.tygodnik-rolniczy.pl/pieniadze/ziemia-rolna/czysze-dzierzawne-przekraczaja-2-tys-zl-za-ha-ziemi-jakie-sa-stawki-w-wojewodztwach-2493255>
- Turgot, A. R. J. (1898). *Reflections on the formation and the distribution of riches*. Macmillan.
- Urban, D. (2020). Finansyzacja gospodarki w ujęciu makroekonomicznym. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 82(1), 231–245.
- Ward, C. i Aalbers, M. B. (2016). Virtual special issue editorial essay: ‘The shitty rent business’: What’s the point of land rent theory? *Urban Studies*, 53(9), 1760–1783. <https://doi.org/10.1177/0042098016638975>
- Wasson, J. R., McLeod, D. M., Bastian, C. T. i Rashford, B. S. (2013). The effects of environmental amenities on agricultural land values. *Land Economics*, 89(3), 466–478.
- Weersink, A., Clark, S., Turvey, C. i Sarker, R. (1999). The effect of agricultural policy on farmland values. *Land Economics*, 75(3), 425–439. <https://doi.org/10.2307/3147188>
- Wicksell, K. (1934). *Lectures on political economy*. Macmillan.
- Zegar J. (2015). Kwestia bezpieczeństwa żywnościowego a ekonomia. W: A. Czyżewski i B. Klepacki (red.), *Problemy rozwoju rolnictwa i gospodarki żywnościowej w pierwszej dekadzie członkostwa Polski w Unii Europejskiej* (s. 441–456). Polskie Towarzystwo Ekonomiczne.