

Dr hab. Bazyli Czyżewski, prof. nadzw. UEP
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Dylematy waloryzacji ziemi rolnej

(streszczenie)

Seminarium w IRWiR PAN, 6 listopada 2017 r.

Wspólna polityka rolna UE doprowadziła do ujawnienia się nowego zjawiska wzmacniającego uzależnienie rolników od rynku, nazwanego kieratem rynku ziemi (*land market treadmill*). Początkowo wsparcie cen, a potem płatności bezpośrednie sprawiły, że poprawiła się dochodowość rolnictwa. To z kolei przełożyło się na wzrost popytu na ziemię rolną i tym samym na jej ceny. Rozpoczęła się swego rodzaju walka o rzadki zasób, którym jest ziemia. Stawia to w uprzywilejowanej sytuacji jej posiadaczy. Nie muszą oni martwić się tradycyjnym kieratem Cochrane'a, gdyż rosnące ceny posiadanego przez nich zasobu sprawiają, że mogą sprzedać ziemię po korzystnej cenie lub zarabiać na jej wydzierżawianiu. W tym nowym kieracie korzyści mogą odnosić nie tylko „wczesni innowatorzy” (*early adopters*), ale także słabsi ekonomicznie rolnicy, którzy mogą zmienić kierunek działalności, jednocześnie czerpiąc korzyści z dzierżawienia gruntów. W najgorszej sytuacji pozostają „przeciętni rolnicy”, którzy nadal zajmują się produkcją rolną i nie odnoszą korzyści ze wzrostu cen ziemi. Współczesne dylematy waloryzacji ziemi rolniczej biorą się więc z tego, że ceny ziemi rolniczej w krajach UE w pewnym momencie oderwały się od zdyskontowanego strumienia renty z produkcji rolnej. Ziemia w regionach o wyższej produktywności rolnictwa jest droższa, w regionach słabszego rolnictwa niekiedy tańsza (choć nie jest to regułą), ale w żadnym przypadku nie jest adekwatna do renty gruntowej zrealizowanej w dochodach z gospodarstwa rolnego. Autor identyfikuje współczesne ograniczenia podejścia dochodowego, bazującego na rencie ricardiańskiej. Sprowadzają się one do trzech kwestii: niskiej mobilności kapitału w rolnictwie (problem ustalenia stopy dyskonta), spekulacji i tezauryzacji, które zniekształcają strumień dyskontowanych dochodów z ziemi, oraz rosnącej użyteczności ziemi jako funkcji jej rzadkości. Alternatywą dla modeli dochodowych jest metoda hedoniczna. Zakłada ona, że cena dobra heterogenicznego może zostać opisana za pomocą jego cech. Podejście to nie skupia się na konkretnym typie determinantów wartości (np.: zyskach z uprawy, udogodnieniach wiejskich, prawie własności), ale uwzględnia wszystkie możliwe zmienne jakościowe, które liczą się dla potencjalnego nabywcy w chwili transakcji. Autor porównuje skuteczność obu metod w modelowaniu wpływu nowych użyteczności ziemi rolnej na jej cenę. Przeprowadzone badania potwierdziły tezę o występowaniu luki wartości ziemi, ale też pokazały, że neoklasyczny model renty wieczystej może dobrze wyjaśniać kształtowanie jej cen, przy odpowiedniej zmianie założeń.