

Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego
Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej nr 124 (2018), 5–14
DOI 10.22630/EIOGZ.2018.124.26

Andrzej Czyżewski  

Wydział Ekonomii i Zarządzania
Uniwersytet Zielonogórski

Bazyli Czyżewski , **Adam Majchrzak** 

Wydział Ekonomii
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu





Absolutna renta gruntowa – ujęcie retrospektywne i współczesne

Abstrakt: W artykule Autorzy nawiązują do teorii renty gruntowej ze szczególnym uwzględnieniem renty absolutnej, co do istnienia, której w ekonomii nie ma zgodności. Celem rozważań jest ocena, jak współcześnie kształtuje się renta z tytułu rzadkości ziemi rolniczej w warunkach aktualnych tendencji na rynku ziemi w Unii Europejskiej i dylematów w tym zakresie. Podjęto się przy tym weryfikacji tezy, że konieczne jest odmienne podejście do absolutnej renty z ziemi, uzależniając ją od struktury obszarowej i własnościowej czy celów produkcyjnych gospodarstw rolnych. Obserwowane prawidłowości mogą jednak ulegać zmianom w wyniku wprowadzania lub zwiększania ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi unormowanych prawem europejskim lub poszczególnych państw członkowskich UE, jak i postulowanych instrumentów wspólnej polityki rolnej.

Słowa kluczowe: rzadkość ziemi, renty gruntowe, renta absolutna, procesy koncentracji
Kody JEL: B00, Q15

Wprowadzenie

Renta ekonomiczna definiowana jest w ekonomii dwojako. Po pierwsze jest dodatkową wypłatą, którą otrzymuje dany czynnik produkcji ponad dochód transferowy konieczny do skłonienia go do świadczenia swych usług właśnie w tym zastoso-

Andrzej Czyżewski  <https://orcid.org/0000-0002-6233-6824>; Bazyli Czyżewski  <https://orcid.org/0000-0002-6324-2723>; Adam Majchrzak  <https://orcid.org/0000-0001-6486-0585>
 a.czyzewski@ue.poznan.pl, UZ, WEA, ul Podgórna 50, 65-246 Zielona Góra

waniu [Begg i in. 1993, s. 316, Woś, 1996, s. 221]. Po drugie rentę stanowi wszelka długookresowa płatność otrzymywana za użytkowanie zasobu czynnika produkcji, która przekracza jego koszt alternatywny. Mając na uwadze, że renta występuje jedynie w sytuacji trwałej rzadkości zasobów, jest ona nierozzerwalnie powiązana z czynnikiem ziemi rolniczej. Jej szczególny charakter jest zaś rezultatem specyfiki tego zasobu [Majchrzak 2015, s. 15–19]. Stąd też pierwowzorem dla renty ekonomicznej jest renta gruntowa, która jako jedyna ma charakter trwały. Pomimo tego, w ekonomii brak jest zgodności w zakresie źródeł renty gruntowej, rozumianej, jako potencjalny, nadwyżkowy dochód właściciela ziemi ponad ten, który skłania zaangażowane przez niego czynniki produkcji (pracę i kapitał) do świadczenia usług.

Zgodnie z rezolucją Parlamentu Europejskiego z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualnego stanu koncentracji gruntów rolnych w UE, ziemia jest coraz bardziej deficytowym zasobem. Użytki rolne zostają wyłączane z produkcji rolnej na cele rozwoju miast (zasklepienia), urbanizacji, turystyki, rozwoju infrastruktury, zalesiania, ale także w wyniku pustoszczenia, czy zmiany sposobu użytkowania. Ze względu zaś na funkcję produkcyjną żywności, jak i dostarczania usług ekosystemowych ziemia nie może być uważana za zwykły towar.

Celem niniejszego opracowania jest próba oceny teorii renty gruntowej, ze szczególnym uwzględnieniem renty absolutnej z tytułu rzadkości ziemi rolniczej, w kontekście aktualnych tendencji na rynkach ziemi w Unii Europejskiej. Autorzy stawiają tezę, że w odniesieniu do ziemi wykorzystywanej w drobnym rolnictwie, zastosowanie może mieć klasyczne podejście do rent gruntowych z uwzględnieniem aktualnych jej źródeł [Czyżewski 2010, s. 227–242; Czyżewski 2012, s. 33–37]. Tu bowiem ziemia utrzymuje szczególne znaczenie dla produkcji zdrowej żywności, gospodarki wodnej, różnorodności biologicznej, żyzności gleby i ochrony klimatu [Aktualny... 2017]. W przypadku zaś procesów koncentracji ziemi, w tym przede wszystkim masowego wykupu gruntów w celach samozaopatrzenia inwestorów (*land grabbing*) czy nabywania gruntów jako lokaty kapitału, potencjalna renta powinna być analizowana w kontekście renty absolutnej, z tytułu rzadkości czynnika.

Renta absolutna w teorii rent gruntowych

Od XVIII wieku w ekonomii nie ma zgodności, co do źródeł renty gruntowej. Toczący się spór dążył do rozwikłania konfliktu, czy substancję renty tworzy produktywność ziemi, czy też subiektywne postrzeganie wartości wymiennej tego zasobu związane wyłącznie z jego rzadkością [Czyżewski i Czyżewski 2015, s. 27–41]. W odniesieniu do czynnika ziemi, do koncepcji rent ekonomicznych, jako jedni z pierwszych nawiązywali w swoich pracach W. Petty, A. Smith, oraz T. Malthus [Romanow 1999, s. 34–35]. W. Petty oraz T. Malthus zwracali uwagę na kwestię

renty różniczkowej i absolutnej, wskazując, iż każdy grunt uprawny przynosi rentę (renta absolutna), a jest ona tym wyższa, im ziemia są bardziej urodzajne (renta różniczkowa). Z kolei, A. Smith w „Badaniach nad naturą i przyczynami bogactwa narodów” wyróżnił rentę urodzajności, rentę położenia, rentę z tytułu dodatkowych nakładów kapitałowych oraz rentę absolutną, która była rezultatem tego, iż żadna ziemia, nawet najgorszej jakości, nie zostanie wydzierżawiona za darmo. Wśród źródeł pochodzenia renty gruntowej Smith wskazywał na pracę robotników rolnych, wynagrodzenie czynnika ziemi oraz „cenę monopolową” płaconą za użytkowanie ziemi [Mieszczankowski 1964, s. 18–31].

Odminną koncepcję przedstawiał D. Ricardo, zakładając występowanie tylko i wyłącznie rent różniczkowych, negując tym samym istnienie renty absolutnej. Zgodnie z jego stanowiskiem źródłem renty gruntowej jest ograniczoność zasobu ziemi, zróżnicowanie jakościowe tego czynnika oraz jego położenie: „Rentę więc płaci się za użytkowanie ziemi tylko dlatego, że jej ilość nie jest nieograniczona, a jakość nie jest jednolita, a także dlatego, że (...) bierze się pod uprawę ziemi niższej jakości i mniej korzystnie położone” [Ricardo 1957, s. 72–73]. W konsekwencji wysokość renty jest wynikiem zróżnicowania jakości ziem, przy czym renta równa zero jest związana z gruntem najslabszym, a każda lepsza ziemia przynosi dodatkowe wynagrodzenie – rentę różniczkową. To zaś powoduje, że cena produktu rolnictwa nie może być skutkiem istnienia renty – renta nie może determinować ceny – gdyż cena jest rezultatem nakładu największej ilości pracy włożonej w procesie produkcyjnym (na gruncie o najniższej jakości) [Landreth i Collander 1998, s. 172–180]. Istnienie zaś renty absolutnej oznaczałoby, że sprzedaż produktów rolnych następowałaby powyżej ich wartości.

Istnienie renty absolutnej uzasadniali z kolei K. Marks i K. Rodbertus. Zgodnie z koncepcją Marksa, renta absolutna konstytuuje ceny zboża, ponieważ w warunkach rosnącego popytu ceny te muszą wzrosnąć do poziomu, który umożliwi uprawę najgorszych gruntów, tzn. wypłaci ich właścicielowi rentę. W przeciwnym wypadku nie zostaną one w ogóle przeznaczone na cele produkcji rolnej. Renta z gruntów marginalnych nie jest zatem „(...) następstwem wzrostu cen zboża, lecz przeciwnie: ta okoliczność, iż najgorsza ziemia powinna przynosić rentę, aby pozwolono ją uprawiać, byłaby przyczyną wzrostu ceny zboża aż do poziomu, na którym można by spełnić ów warunek” [Marks 1959, s. 328–329]. W związku z powyższym w gospodarce kapitalistycznej właściciele najgorszych gruntów również otrzymują rentę gruntową – rentę absolutną. Różnica między nią a rentą różniczkową sprowadza się z jednej strony do oderwania od różnic w urodzajności gruntów i od różnic w krańcowej produktywności kapitału zainwestowanego w daną działkę [Basu 2018]. Z drugiej zaś renta absolutna stanowi nadwyżkę wartości ponad tzw. społeczną cenę produkcji (obecnie cenę rynkową), a nie różnicę między indywidualną a społeczną ceną produkcji [Ostrowitianow 1950, s. 30–31]. W świetle tej teorii rentę absolutną definiuje się jako nadwyżkę wartości towaru

ponad jego cenę produkcji, która powstaje z powodu monopolu własności ziemi i niższego „organicznego składu kapitału” w rolnictwie od społecznie przeciętnego, tzn. niższej relacji kapitału do czynnika pracy przy założeniu wyrównywania się stóp zysku [Czyżewski 2013, s. 36].

Na potrzeby niniejszego opracowania konieczne staje się również wskazanie na podejście ekonomistów głównego nurtu, którzy rozwinęli interpretację renty gruntowej A. Marshalla, skupiając się na czynnikach rynkowych, tj. mechanizmie popytowo-podażowym. W tej koncepcji o występowaniu renty decyduje wyłącznie elastyczność podaży ziemi. Rentę w wysokości nadwyżki dochodów danego czynnika ponad jego cenę podaży otrzymują tylko czynniki o całkowicie nieelastycznej podaży. W przeciwnym razie wzrosłaby podaż danego czynnika, a renta spadłaby do zera. To podejście może mieć zastosowanie do czynnika ziemi, gdzie każdy uprawiany hektar uzyskuje tzw. cenę transferową, która ustala się na podstawie popytu na ziemię plus rentę różniczkową, gdy dochód z czynnika przewyższa cenę transferową [Robinson 1948, s. 102–107]. W uproszczeniu wysokość renty gruntowej wyznacza punkt przecięcia całkowicie nieelastycznej krzywej podaży ziemi, z krzywą popytu [Samuelson 1958, s. 525–528]. Występuje więc renta gruntowa zróżnicowana w zależności od przebiegu funkcji popytu. Każda ziemia uprawna przynosi w tych warunkach rentę, która wlicza się w koszty produkcji, konstytuując cenę. Renta musi być realizowana w przypadku produkcji na ziemi dzierżawionej – inaczej dzierżawca rezygnuje z gospodarowania. Podobnie producent, który jest zarazem właścicielem ziemi, musi realizować rentę – w przeciwnym razie bardziej opłaca mu się sprzedać ziemię.

Współczesne spojrzenie na rentę absolutną

Nowe spojrzenie na problematykę rent gruntowych wymusza między innymi prowadzona współcześnie polityka rolna [Czyżewski 2009, s. 39–55], kładąca coraz większy nacisk na programy rolnośrodowiskowe, dostarczanie przez sektor rolny (w tym ziemię) dóbr publicznych, a w konsekwencji tzw. samoistną wartość ziemi. W tym kontekście prowadzone dotychczas badania wskazywały, że klasyczne podejście do analizy rent gruntowych jest nieadekwatne do otoczenia rolnictwa, a w warunkach procesów zachodzących we wspólnej polityce rolnej kluczowe znaczenie zyskuje renta instytucjonalna należąca do najtrwalszych rent gruntowych [Czyżewski i Matuszczak 2010, s. 65–72, Czyżewski i Czyżewski 2015, s. 27–41], czy renta polityczna [Czyżewski i Majchrzak 2015, s. 147–158, Czyżewski 2016]. Obecnie, zdaniem Autorów powyższa koncepcja może wymagać uaktualnienia, w związku z coraz silniejszymi zagrożeniami dla dotychczas realizowanego w Unii Europejskiej europejskiego modelu zrównoważonego, wielofunkcyjnego rolnictwa [Fiedor i Jończy 2009, s. 41, Zegar 2012]. Instytucje Unii Europejskiej coraz donioślej, oraz

z coraz większą obawą wskazują na aktualne tendencje związane z kształtowaniem się struktur agrarnych. Przede wszystkim zwracają uwagę na procesy masowego wykupu gruntów rolnych, będące zagrożeniem dla rolnictwa rodzinnego [Opinia... 2015], a występujące również w niektórych regionach Unii Europejskiej [Extent... 2015]. Na niemal połowie terytorium Unii Europejskiej grunty rolne są narażone na presję związaną z wykorzystaniem pozarolniczym, jak również z tytułu rosnącego zapotrzebowania na energię i biomasę [Komunikat... 2017, s. 2], co nawiązuje do zjawiska grabieży ziemi (*land grabbing*) [Borras i Franco 2011]. W rezultacie niepokojące stają się zjawiska koncentracji ziemi. W 2013 r. ponad połowa powierzchni użytków rolnych kontrolowana była przez jedynie 3,1% gospodarstw w UE-27, a kolei 76,2% gospodarstw było w posiadaniu tylko 11,2% gruntów rolnych. Z kolei to właśnie rozproszenie własności gruntów rolnych jest podstawową zasadą społecznej gospodarki rynkowej, jak i warunkiem wysokiej wartości dodanej pod względem rolniczym i pokoju społecznego [Aktualny... 2017].

Powyższe tendencje powodują, że sugerowane są nowe koncepcje dążące do zarządzania gruntami rolnymi w Unii Europejskiej jako majątkiem wspólnym czy wprowadzenia „zrównoważonej i sprawiedliwej unijnej polityki gruntowej”. Taka koncepcja, akcentująca podejście, zgodnie z którym ziemia stanowi dobro publiczne i podlega zobowiązaniom społecznym, stanowiłaby odejście od dotychczasowego porządku, w którym nie istnieje żadne europejskie prawo wtórne regulujące zakup gruntów rolnych. O ile rozwiązania mające na celu zarządzanie ziemią rolniczą występują w ustawodawstwie państw członkowskich [Czyżewski i Majchrzak 2014, s. 175–195], o tyle do tej pory muszą one być zgodne z podstawowymi zasadami Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w tym podstawowych wolności, niedyskryminacji ze względu na przynależność państwową, swobodnego przepływu kapitału, czy swobody przedsiębiorczości [Komunikat... 2017]. Równoległe wskazuje się, że dostęp do ziemi i dostęp do własności są podstawowymi prawami człowieka, które zabezpieczane są przez krajowe ustawodawstwo każdego państwa członkowskiego. Orzecznictwo państw członkowskich Unii Europejskiej wskazuje bowiem, że ze względu na rzadkość ziemi i jej niezbędność w procesach produkcyjnych, swoboda obrotu gruntami rolnymi może doznawać ograniczeń w związku z wyższością interesu społecznego. O ile jednak proces legislacyjny i wykładnia rozwiązań służy ograniczeniom procesów koncentracji ziemi, o tyle pojawia się pytanie, czy w warunkach rosnących cen ziemi rolniczej prawo równego dostępu do ziemi jest normą mającą praktyczne zastosowanie.

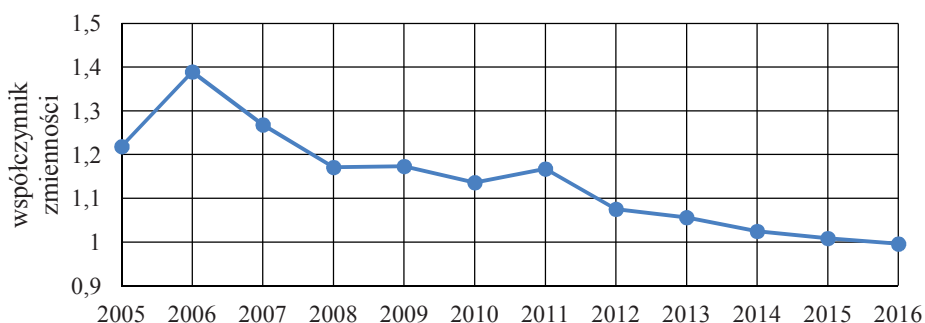
Mając na uwadze, że zdyskontowaną wartość renty gruntowej można utożsamiać z ceną ziemi, należy się przyjrzeć aktualnym tendencjom w tym zakresie i ich determinantom. Otóż w państwach członkowskich Unii Europejskiej obserwuje się systematyczny wzrost średnich cen ziemi rolniczej. Wzrost ten paradoksalnie przyczynia się do względnego słabnięcia rolnictwa, spowalniając np. procesy koncentracji ziemi w krajach o rozdrobnionej strukturze agrarnej [Czyżewski

i Staniszewski 2015]. Aktualne ceny gruntów w wielu państwach członkowskich uniemożliwiają powiększenie powierzchni małych i średnich gospodarstw rolnych, co jest niezbędne do ich dalszej działalności. Dodatkowo niewystarczająca podaż gruntów skutkuje marginalnymi możliwościami zakładania nowych jednostek produkcyjnych w rolnictwie. W tym stanie rzeczy naturalnym staje się pytanie o oddzielenie własności od użytkowania, w tym przede wszystkim w formie dzierżawy, która w wielu państwach członkowskich jest instytucją bardzo powszechną [Majchrzak 2015, s. 122–129]. Aktualnie jednak okazuje się, że także dzierżawa zmienia swoją rolę, co determinowane jest wysokością czynszów, które nie opierają się już na dochodach, jakie można osiągnąć z rolnictwa¹. To znaczy, że wymogi kapitałowe są zbyt wysokie, co w warunkach wysokiego ryzyka nie motywuje do kontynuowania czy rozpoczynania działalności rolniczej [Aktualny... 2017]. W związku z powyższym problematyka koncentracji gruntów kształtuje się odmiennie w odniesieniu do rodzinnych gospodarstw rolnych oraz inwestorów stających się właścicielami ziemi, jako zasobu bezpiecznego kapitału. Ciekawe, iż w państwach członkowskich, które nie realizują skutecznej polityki ochrony gruntów rolnych, procesy koncentracji wspierane są przez politykę rolną Unii Europejskiej, w tym płatności bezpośrednie, które są źródłem większych korzyści w dużych gospodarstwach rolnych.

Co więcej, okazuje się, że zarówno ceny ziemi, jak i poziom czynszów dzierżawnych wzrosły obecnie do poziomu, który oceniany jest, jako sprzyjający spekulacjom finansowym [Aktualny... 2017], a czynnikiem sprzyjającym procesom koncentracji są zróżnicowane dotychczas ceny gruntów rolnych w państwach członkowskich Unii Europejskiej, które zachęcały do inwestycji międzynarodowych w warunkach dodatkowego ograniczonego dostępu do ziemi w ujęciu krajowym [Czyżewski i Staniszewski 2015]. Wzrost inwestycji w ostatnich latach jest, między innymi, rezultatem kryzysu finansowego, co świadczy o nabywaniu gruntów rolnych w celach spekulacyjnych. Inwestycje w grunty rolne stanowią bowiem bezpieczną lokatę kapitału, w konsekwencji czego wykupywane są również przez podmioty finansowe: fundusze emerytalne czy firmy ubezpieczeniowe. W takim podejściu poboczne znaczenie odgrywa cena produktu uzyskiwanego z uprawy, co wynika z faktu, iż właściciele ziemi realizują na ogół niższą stopę zysku niż przeciętna. Na znaczeniu zyskują zaś determinanty jakościowe w postaci pewności dostarczenia podaży pożądaných dóbr, czy obniżenia ryzyka inwestycyjnego, które towarzyszy inwestycjom np. na rynkach finansowych. Tym samym te czynniki jakościowe można sprowadzić do kategorii kosztu alternatywnego.

¹Można by w tym miejscu argumentować, iż w warunkach ograniczonej podaży gruntów wzrost dochodowości może być uzyskany poprzez działania prowadzące do intensyfikacji metod produkcji czy ich industrializacji. W dłuższym okresie ten mechanizm okazuje się jednak nieefektywny [Czyżewski 2015, s. 18].

Z innej strony w opracowaniach z zakresu rynku ziemi rolniczej wskazuje się, że obrót gruntami zawsze ma lokalny charakter i jest zdeterminowany poziomem rozwoju rolnictwa na danym terenie. Dotyczy to zwłaszcza cech struktury agrarnej, zasobności gospodarstw rolnych w majątek produkcyjny, a przede wszystkim ukierunkowania aktywności ekonomicznej właścicieli gruntów i ich zamierzeń odnośnie do zwiększenia konkurencyjności na rynkach rolnych i pomnażania dochodów z działalności rolniczej [Rynek... 2017, s. 34]. To też powoduje, że w Europie poziom inwestycji zagranicznych w grunty rolne jest jak na razie ograniczony [Komunikat... 2017, s. 2], a głównie koncentrują się one w państwach środkowej i wschodniej Europy, co wynikiem nieuregulowanej struktury agrarnej, względnie niskich cen i tendencji do ich dynamicznego wzrostu. W tym zakresie również można się jednak spodziewać w najbliższych latach ograniczeń, w związku ze stopniowym wyrównywaniem się cen ziemi rolniczej w Unii Europejskiej, co potwierdza malejąca wartość współczynnika dyspersji² cen (rys. 1).



Rysunek 1

Zróżnicowanie cen ziemi w państwach członkowskich Unii Europejskiej w latach 2005–2016

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rynek... [2010, 2013, 2017].

Podsumowanie

Reasumując powyższe rozważania, należy wskazać, że także współcześnie występuje konflikt w obszarze rent gruntowych, w tym renty absolutnej. Powadzone badania wskazują, że w rolnictwie Unii Europejskiej dochodzi do regresu renty gruntowej, co ma miejsce pomimo rosnących cen ziemi. Z kolei rosnący dysparytet pomiędzy dochodami z pracy i kapitału a rentami z ziemi (na korzyść tych pierwszych) w krajach najbardziej rozwiniętych jest czynnikiem determinującym procesy koncentracji ziemi. Stąd też uprawniona staje się teza, że aktualne procesy

²Na potrzeby niniejszego opracowania zastosowano współczynnik zmienności, będący miarą względną definiowaną, jako stosunek odchylenia standardowego z próby do średniej arytmetycznej z próby [Wawrzynek 2007, s 37].

przemian własnościowych powodują, że w sektorze rodzinnych gospodarstw rolnych będących właścicielami ziemi absolutna zanika, a zyskuje ona na znaczeniu dla podmiotów, które nabywają grunty rolne, traktując je jako lokatę kapitału. Ograniczenie powyższych tendencji może mieć miejsce w przypadku zastosowania w państwach członkowskich instrumentów regulacji rynku ziemi takich jak prawo pierwokupu, państwowe zezwolenia na sprzedaż czy dzierżawę gruntów rolnych, obowiązek prowadzenia na gruntach rolnych działalności rolniczej, bariery nabywania ziemi rolnej przez osoby prawne, limity ilościowe, czy indeksacja cen oparta na dochodach z działalności rolniczej. Takie rozwiązania, choć wydają się słuszne z punktu widzenia celów społecznych i środowiskowych w warunkach ogólnego wzrostu gospodarczego, rosnących rent z pracy (wynagrodzenia) i kapitału (zysków, odsetek) będą prowadzić do dalszego regresu rent gruntowych, co może powodować konieczność ich retransferu do sektora rolnego w ramach polityki fiskalnej, w tym świadczeń w ramach wspólnej polityki rolnej.

Warto również podkreślić, iż w ramach reform WPR po 2020 r. postuluje się o zachowanie środków służących przeciwdziałaniu koncentracji gruntów rolnych i wypracowanie rozwiązań wspierających mikro-, małe i średnie przedsiębiorstwa. Ponadto, w zamyśle jest również wprowadzenie pewnych rozwiązań (pułapy, ukierunkowanie płatności bezpośrednich), których celem będzie „nadanie większej wagi pierwszym hektarom” [Aktualny... 2017] jako regulatora stabilności struktur agrarnych. W tym kontekście pojawia się jednak obawa, czy takie działanie nie nasili procesu różnicowania renty absolutnej dla „pierwszych” i kolejnych hektarów, a w konsekwencji wątpliwość, czy będzie to społecznie racjonalne?

Bibliografia

- Aktualny stan koncentracji gruntów rolnych w UE: jak ułatwić rolnikom dostęp do gruntów?*, Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualnego stanu koncentracji gruntów rolnych w UE: jak ułatwić rolnikom dostęp do gruntów? (2016/2141(INI)), P8_TA(2017)0197
- BEGG D., FISCHER S., DORNBUSCH R., 1993: *Ekonomia*, tom 1, PWE, Warszawa.
- BASU D., 2018: *Marx's Analysis of Ground-Rent: Theory, Examples and Applications*, UMASS Amherst Economics Working Papers, 241, pobrano z: https://scholarworks.umass.edu/econ_workingpaper/241 [dostęp: 20.01.2019].
- BORRAS S., FRANCO J., 2011: *Political Dynamics of Land-grabbing in Southeast Asia: Understanding Europe's Role*, K. Cumming (red.), Transnational Institute (TNI), Amsterdam.
- CZYŻEWSKI, B., 2009: *Współczesne teorie renty gruntowej, ich geneza i znaczenie dla Wspólnej Polityki Rolnej w UE*, Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Polityki Europejskie, Finanse i Marketing 2(51), 39–55.
- CZYŻEWSKI B., 2010: *Kontrowersje wokół rent gruntowych: od ekonomii klasycznej do czasów współczesnych*, *Ekonomista* 2, 227–242.

- CZYŻEWSKI B., 2012: *Współczesna koncepcja renty gruntowej*, Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu 14, 2, 33–37.
- CZYŻEWSKI B., 2013: *Renty ekonomiczne w gospodarce żywnościowej w Polsce*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- CZYŻEWSKI A., 2015: *Teoriopoznawcze przesłanki rozwoju rolnictwa rodzinnego*, [w:] A. Chlebicka (red.), *Ekonomiczne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego w Polsce i innych państwach Unii Europejskiej*, FAPA, Warszawa, 9–30.
- CZYŻEWSKI B., (red.), 2016: *Political Rents of European Farmers in the Sustainable Development Paradigm. International, national and regional perspective*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- CZYŻEWSKI B., MATUSZCZAK A., 2010: *Rola rent gruntowych w zrównoważonym rozwoju rolnictwa*, Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia 9, 3, 65–72.
- CZYŻEWSKI B., MAJCHRZAK A., 2014: *Regulations for the Polish agricultural land market compared with other EU member states: implications for market efficiency*, Studia Ekonomiczne 2, 175–195.
- CZYŻEWSKI A., CZYŻEWSKI B., 2015: *Ziemia i jej renty w nowym paradygmacie rozwoju rolnictwa*, [w:] A. Czyżewski, B. Klepacki (red.), *Problemy rozwoju rolnictwa i gospodarki żywnościowej w pierwszej dekadzie członkostwa Polski w Unii Europejskiej*, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Warszawa, 27–41.
- CZYŻEWSKI B., MAJCHRZAK A., 2015: *Koncepcja waloryzacji rent politycznych w rolnictwie na przykładzie gospodarstwa reprezentatywnego FADN w Polsce w 2013 r.* [w:] J. Polcyn, P. Głowski (red.), *Rozwój regionalny i jego determinanty. Tom II*, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Pile, 147–158.
- CZYŻEWSKI B., STANISZEWSKI J., 2015: *Spadek znaczenia renty gruntowej w długim okresie i jego konsekwencje*, Wieś i Rolnictwo (169), 33–46.
- Extent of Farmland Grabbing in the EU, 2015*, pobrano z: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU\(2015\)540369_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU(2015)540369_EN.pdf) [dostęp: 20.04.2018].
- FIEDOR B., JOŃCZY R., 2009: *Globalne problemy interpretacji i wdrażania koncepcji sustainable development*, [w:] B. Fiedor, R. Jończy (red.), *Rozwój zrównoważony, teoria i praktyka ze szczególnym uwzględnieniem obszarów wiejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 41–52.
- Komunikat wyjaśniający Komisji w sprawie nabywania gruntów rolnych i prawa Unii Europejskiej, 2017: (2017/C 350/05) 18.10.2017 PL Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej C 350/5
- LANDRETH H., COLLANDER D.C., 1998: *Historia myśli ekonomicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- MAJCHRZAK A., 2015: *Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej*, PWN, Warszawa.
- MARKS K., 1959: *Kapitał*, 3, 2, KiW Warszawa.
- MIESZCZANKOWSKI M., 1964: *Teoria renty absolutnej*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego w sprawie: Masowy wykup gruntów rolnych – dzwonek alarmowy dla Europy i zagrożenie dla rolnictwa rodzinnego 2015: (opinia z inicjatywy własnej)(2015/C 242/03)

- OSTROWITIANOW K.W., 1950: *Renta gruntowa a rozwój kapitalizmu w rolnictwie*, Książka i Wiedza, Warszawa.
- RICARDO D., 1957: *Zasady ekonomii politycznej i opodatkowania*, PWN, Warszawa.
- ROBINSON J., 1948: *The Economics of Imperfect Competition*, Londyn.
- ROMANOW Z., 1999: *Historia myśli ekonomicznej w zarysie*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu.
- Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*, 2010, 2013, 2017, Analizy Rynkowe, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Agencja Nieruchomości Rolnych, Ministerstwo Rozwoju Wsi i Rolnictwa, 13, 16, 17.
- SAMUELSON P.A., NORDHAUS W.D., 1958: *Economics*, The McGraw-Hill Companies Nowy Jork.
- WAWRZYNEK J., 2007: *Metody opisu i wnioskowania statystycznego*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu.
- WOŚ A., 1996: *Agrobiznes. Makroekonomika*, Wydawnictwo Key Text, Warszawa, 1.
- ZEGAR, J.S., 2012: *Współczesne wyzwania rolnictwa*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Absolute land rent – a retrospective and modern approach

Abstract: In the article, the Authors refer to the theory of land rent, with particular reference to the absolute rent, as to the existence of which in economics there is no compliance. The aim of the considerations is to assess how the rent for the scarcity of agricultural land is shaped nowadays under the conditions of current trends on land market in the European Union and dilemmas in this scope. At the same time, the thesis was verified that a different approach to the absolute rent from the land is necessary, depending on the area and ownership structure or production goals of farms. However, the observed causalities may change as a result of introducing or increasing restrictions on trade in agricultural properties regulated by European or individual EU Member States law, as well as postulated instruments of the common agricultural policy

Key words: scarcity of land, land rents, absolute rent, concentration processes

JEL classification: B00, Q15

Otrzymano: 10 lipca 2018 / Zaakceptowano: 15 grudnia 2018
Received: 10 July 2018 / Accepted: 15 December 2018