

## EKONOMICZNA EFEKTYWNOŚĆ GOSPODAROWANIA W ZALEŻNOŚCI OD FORMY WŁASNOŚCI UŻYTKOWANEJ ZIEMI

*Adam Kagan, Wojciech Ziętara*

Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej-PIB w Warszawie  
Dyrektor: prof. dr hab. Andrzej Kowalski

Słowa kluczowe: formy własności ziemi, systemy użytkowania ziemi, gospodarstwa rolnicze, dzierżawa ziemi, efektywność ekonomiczna gospodarowania

*Key words: land ownership types, land use systems, farms, land lease, economic effectiveness*

JELcode: Q12, Q14

**S y n o p s i s.** W artykule przedstawiono ekonomiczną efektywność gospodarowania dzierżawców w porównaniu do gospodarstw użytkujących własną ziemię. Badania przeprowadzono na wybranych grupach spółek z o.o. użytkujących grunty dzierżawione (grupa 1.), własne, ale ze znaczącym udziałem kapitału obcego (grupa 2.) i własne z przewagą kapitału własnego (grupa 3.), biorących udział w „Rankingu 300” prowadzonym przez IERiGŻ-PIB w latach 2009-2014. W badaniu przyjęto, że dzierżawa ziemi umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej przynoszącej wyższe bieżące efekty ekonomiczne z użytkowanych gruntów niż w sytuacji posiadania ich na własność. Przeprowadzone badania potwierdziły przyjętą hipotezę. Gospodarstwa prowadzone przez dzierżawców uzyskały wyższe wartości wskaźników zyskowności ziemi, pracy, aktywów i kapitału własnego niż gospodarstwa użytkujące własną ziemię. W odniesieniu do produktywności ziemi, pracy i kapitału lepsze efekty uzyskały gospodarstwa grupy 3.

### WSTĘP

W rolnictwie polskim występują dwie podstawowe formy własności ziemi: prywatna i państwowa. Występująca w niewielkim zakresie własność komunalna (gmin) praktycznie nie ma znaczenia. Podmiotami własności prywatnej są rolnicy indywidualni, funkcjonujący w formie prawnej przedsiębiorstwa osoby fizycznej<sup>1</sup> oraz w formie spółek osobowych (cywilnych i jawnych) i osób prawnych (spółki z o.o. i rolnicze spółdzielnie produkcyjne). Podmiotami własności państwowej w rolnictwie polskim są aktualnie przedsiębiorstwa hodowli roślin i zwierząt funkcjonujące w formie prawnej spółek z o.o. pod nadzorem Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR).

<sup>1</sup> Gospodarstwa indywidualne prowadzące produkcję towarową z merytorycznego punktu widzenia są przedsiębiorstwami funkcjonującymi w formie prawnej przedsiębiorstwa osoby fizycznej.

Zdecydowanie dominującą pozycję w rolnictwie zajmują gospodarstwa indywidualne. W latach 2010-2016 we władaniu tych gospodarstw znajdowało się od 89,9 do 91,4% areалу [GUS 2017]. Udział rolniczych spółdzielni produkcyjnych w użytkowaniu ziemi jest znikomy. W 2016 r. użytkowały one około 250 tys. ha użytków rolnych (UR), co stanowiło 1,7%. Udział własności państwowej gruntów rolnych w 2016 r. wynosił około 7%. Spółki hodowlane użytkowały w formie dzierżawy 108,5 tys. ha UR [Raport ANR 2016].

Na funkcjonowanie gospodarstw rolniczych wpływają dwie grupy sił: integrujące i różnicujące. Siły integrujące usytuowane są wewnątrz gospodarstwa i skłaniają je do wielostronnej produkcji w celu lepszego wykorzystania posiadanych zasobów, głównie ziemi i pracy. Siły różnicujące znajdują się w otoczeniu gospodarstwa, głównie w rynku. Skłaniają gospodarstwa do zwiększenia skali produkcji przez specjalizację i zwiększanie powierzchni gospodarstw [Brinkmann 1992]. Dotychczasowe doświadczenia krajów Europy Zachodniej wskazują, że dominującym sposobem zwiększania powierzchni użytków rolnych w gospodarstwach była dzierżawa ziemi. W latach 2000-2010 udział dzierżawionych gruntów w krajach Europy Zachodniej zawarty był w przedziale od około 30% (Dania, Holandia, Wielka Brytania) do 60% w Niemczech i 75% we Francji. W Słowacji i w Czechach w 2010 r. wynosił odpowiednio 78 i 88% [Kagan, Ziętara 2017].

W Polsce udział dzierżawionych gruntów jest niewielki w porównaniu do innych krajów. Według szacunków wynosi około 20%, w tym 11% z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Statistisches Jahrbuch... 2011-2015]. Dzięki dzierżawie zwiększyła się średnia powierzchnia gospodarstw. W 2010 r. powierzchnia gospodarstw w takich krajach, jak Dania, Francja, Niemcy, Szwecja i Wielka Brytania, zawarta była w przedziale od 43 ha (Szwecja) do 79 ha (Wielka Brytania). W latach 1960-2010 w największym stopniu wzrosła powierzchnia gospodarstw w Niemczech, gdyż ponad 7 razy, z 7,9 ha w 1960 roku do 55,8 ha UR w 2010 r. W pozostałych krajach: Danii, Francji i Szwecji powierzchnia gospodarstw wzrosła ponadtrzykrotnie. W Wielkiej Brytanii powierzchnia gospodarstw wzrosła dwukrotnie, jednak wielkość wyjściowa była wyższa, wynosiła w 1960 r. 41 ha i była dwu- i czterokrotnie wyższa niż w gospodarstwach pozostałych krajów. Na tle podanych wyżej wielkości średnia powierzchnia gospodarstw w Polsce jest wyjątkowo niska. W 2010 r. wynosiła 6,4 ha UR i była zaledwie o 8% większa niż w 1960 r. W 2013 r. powierzchnia ta wzrosła do 9,9 ha UR [Ziętara 2016]. Tak niskie tempo wzrostu średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w Polsce wiąże się ze stanem polskiej gospodarki i jej zapóźnieniami [Sikorska 2013].

Podstawowym czynnikiem wpływającym na zakres dzierżawy gruntów rolnych był poziom ich cen. Najwyższe były w Holandii, gdzie w 2014 r. wynosiły 53,2 tys. euro/ha. W kolejnych krajach: Niemczech Zachodnich (dawna RFN), Danii i Wielkiej Brytanii były niższe i wynosiły odpowiednio: 28,43, 23,17 i 21,56 tys. euro/ha. W 2014 r. cena ziemi w Czechach, Słowacji i w Polsce wynosiła odpowiednio: 5,07, 3,70 i około 7 tys. euro/ha. W Polsce ceny ziemi były zróżnicowane ze względu na występowanie rynku prywatnego i sprzedaży ziemi państwowej. Ceny tej ostatniej były niższe - średnio o 20%. Podkreślić należy również wzrost cen w analizowanym okresie. W krajach Europy Zachodniej wzrost cen zawarty był w przedziale od 23% (Dania) do 108% (Niemcy). W krajach Europy Środkowo-Wschodniej i Niemczech Wschodnich (dawna NRD)

wzrost cen był wyższy, zawarty w przedziale od 212% (Czechy) do 320% (Polska – rynek państwowy) i 313% (dawna NRD) [Ziętara 2016].

Przedstawione stwierdzenia dotyczące rosnącego znaczenia dzierżawy gruntów rolnych uzasadniają pytanie o efektywność gospodarowania dzierżawcy czy właściciela gruntów, który osobiście prowadzi gospodarstwo rolne. Zagadnienia własności w procesie gospodarowania znajdowały się w centrum zainteresowania ekonomistów od początku rozwoju ekonomii jako nauki. Intensywny spór na temat roli własności trwa ponad 200 lat. Adam Smith uważany za ojca nowoczesnej ekonomii już w 1776 roku sformułował następującą myśl: *W każdej wielkiej monarchii w Europie sprzedaż gruntów królewskich dałaby skarbowi dużo większy dochód od tego, co dotychczas dała ich eksploatacja. Gdyby ziemie królewskie stały się własnością prywatną, to zostałyby w ciągu paru lat znacznie użyźnione i dobrze zagospodarowane* [Begg i in. 1993, s. 518].

Ta myśl wskazuje, że właściciel, gospodarując na własne ryzyko i odpowiedzialność, pozostaje w większym stopniu w zgodzie z zasadami racjonalnego gospodarowania, zarówno w krótkim, jak i długim okresie niż najemny administrator gospodarujący na ryzyko właściciela. Stwierdzenie A. Smitha odnosi się do gospodarowania na własny rachunek i odpowiedzialność. Dzierżawca gospodaruje na własny rachunek na gruntach dzierżawionych. Oceny efektywności gospodarowania dzierżawcy można dokonać przez porównanie z wynikami właściciela gruntów osobiście prowadzącego gospodarstwo rolne. Stefan Pawlik, analizując zakres i znaczenie dzierżawy, zwrócił uwagę na jej zalety i słabości. Za najważniejszą zaletę dzierżawy uznał to, że dzierżawa gruntów sprzyja kształtowaniu postaw rolników bardziej przedsiębiorczych, energicznych, a zwłaszcza „rachunkowych”, a dzierżawca z odpowiednimi kwalifikacjami może prowadzić rozsądną gospodarkę lepiej niż płatny administrator [Pawlik 1922].

Niezależnie od zalet S. Pawlik wskazał również na następujące słabości dzierżawy:

- dzierżawa gruntów nie sprzyja ponoszeniu nakładów związanych z ziemią takich, jak melioracje użytków rolnych, z tego powodu do pewnego stopnia jest hamulcem wzrostu produkcji,
- warunki umowy dzierżawnej mogą ograniczać poziom intensywności produkcji,
- występuje groźba rabunkowej gospodarki, szczególnie w odniesieniu do dzierżaw krótkoterminowych (1-3 lat),
- dzierżawa nie sprzyja podnoszeniu kultury rolnej i wsi, gdyż dzierżawca jest mniej zainteresowany niż osiadły w danej okolicy właściciel gospodarstwa [Pawlik 1922].

Na problem własności wskazali również współcześni badacze Johanna Choumert i Pascale Phélinas *Działki dzierżawione (czy to przez osoby fizyczne czy przez spółdzielnie) mają wartość relatywnie niższą niż działki z prawem własności, podczas gdy wszystkie pozostałe czynniki są podobne* [za: Czyżewski, Trojanek 2016, s. 10]. To stwierdzenie wspiera tezę, według której ziemia z prawem własności jest lepiej uprawiana niż ziemia dzierżawiona. Jest to niejednoznaczne: ziemia dzierżawiona jest także własnością (właściciel), lecz nie dzierżawcy. Uściślając, należy przyjąć, że ich zdaniem właściciel gruntów osobiście prowadząc gospodarstwo gospodaruje efektywniej niż dzierżawca.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe stwierdzenia trzeba zauważyć, że uzasadnione jest pytanie o ekonomiczną efektywność gospodarowania właścicieli ziemi osobiście prowadzących gospodarstwa rolne w porównaniu do dzierżawców.

## CEL I METODA BADAŃ

Celem badań była ocena wpływu własności użytkowanych gruntów na ekonomiczną efektywność gospodarowania. Realizując go, przyjęto następującą hipotezę roboczą: dzierżawa ziemi umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej przynoszącej wyższe bieżące efekty ekonomiczne z użytkowanych gruntów niż w sytuacji posiadania ich na własność. Za przyjęciem tej hipotezy przemawia założenie, że dzierżawcy w swoim rachunku ekonomicznym muszą uwzględniać koszty czynszu dzierżawnego niezależnie od uzyskanych wyników operacyjnych. Warunki dzierżawy mogą ulec zmianie po zakończeniu umowy, co może w przypadku jej przedłużenia lub odnowienia generować dodatkowe koszty operacyjne po stronie dzierżawcy. Dodatkowe ryzyko, tak jak w przypadku inwestorów działających w innych branżach, musi więc zostać zdyskontowane w postaci oczekiwanej wyższej stopy zwrotu w stosunku do działalności prowadzonej przy wykorzystaniu własnej ziemi rolnej [Hawawini, Viallet 2007]. Wymusza to na dzierżawcach orientację na bieżące cele ekonomiczne i wyższą sprawność gospodarowania. Nie mając prawa własności do użytkowanych gruntów, posiadają jednak więcej wolnych środków, co zapewnia im wyższy poziom bezpieczeństwa finansowego i możliwość inwestowania w nowoczesne techniki i technologie produkcji lub pozwala na prowadzenie działalności o większej skali. U podstaw tej hipotezy leży jednak założenie o wysokim poziomie bezpieczeństwa praw do dzierżawy oraz wysokie prawdopodobieństwo odnowienia dzierżawy w przypadku zbliżającego się terminu jej zakończenia [Kagan i in. 2012]. Z drugiej strony założono, że oczekiwana wyższa efektywność nie ma charakteru krótkoterminowego, a tym samym nie wynika z ograniczenia inwestycji w żyzność ziemi i infrastrukturę produkcyjną [Abdulai i in. 2011]. Przyjęto więc, że umowy dzierżawy zabezpieczają zarówno interesy właścicieli, jak i dzierżawców [Arnot i inni 2012].

Właściciele ziemi prowadzący działalność rolniczą nie ponoszą kosztów czynszu dzierżawnego. W sytuacji niskiego poziomu zadłużenia kapitałem obcym, a jednocześnie przy wolnych własnych środkach finansowych są oni bardziej skłonni do inwestowania w projekty o niskiej rentowności [Mądra 2009], w tym utrzymania gruntów o niskiej produktywności. Wykazują się również większą skłonnością do ponoszenia nakładów o charakterze nieprodukcyjnym (np. zwiększających komfort pracy, estetykę budynków, obejścia itp.).

Nabycie na własność użytkowanych gruntów może stanowić poważne obciążenie ekonomiczne dla gospodarstwa. Zwłaszcza w sytuacji nabycia gruntów przy znacznym zaangażowaniu obcych środków finansowych. Do momentu spłaty zobowiązań przekłada się to nie tylko na niższy poziom bezpieczeństwa finansowego, ale również na bieżące wyniki działalności gospodarczej. Gospodarstwa ze znaczącym udziałem kapitału obcego są nie tylko zmuszone do jego obsługi (spłata odsetek, prowizji, opłat), ale również do jego zwrotu, a więc wygenerowania środków na raty kapitałowe. Dodatkowo są gorzej postrzegane przez pozostałych uczestników wymiany handlowej, w tym zwłaszcza dostawców środków produkcji oraz sektor bankowo-finansowy. Gospodarstwa te, dokonując zakupu, zapewniły sobie prawo władania ziemią rolną, ale pod względem obciążeń finansowych sytuacja ich staje się znacznie gorsza od tych dzierżawiących grunty, przy jednoczesnych ograniczeniach kapitałowych i niższej elastyczności w zakresie kierunku prowadzonej działalności.

W badaniu wykorzystano zgromadzone dane empiryczne z gospodarstw rolnych, które służyły do sporządzenia rankingu 300 najlepszych przedsiębiorstw rolnych w latach 2009-2014. Badaniem objęto gospodarstwa dzierżawców i właścicieli, którzy wykupili wcześniej dzierżawione gospodarstwa. W celu wyeliminowania wpływu formy prawnej badaniami objęto jedynie prywatne spółki kapitałowe (spółki z o.o.) z dalszym podziałem na: dzierżawiące grunty i gospodarujące na gruntach własnych. Za gospodarstwa dzierżawiące uznano podmioty, w których udział własnych gruntów w całkowitej powierzchni użytkowanej ziemi stanowił poniżej 51% (grupa 1.). W przypadku gospodarstw z gruntami własnymi dokonano dalszego ich podziału, według udziału kapitału własnego w strukturze pasywów. Jeżeli jego udział wynosił co najmniej 51%, to takie gospodarstwa rolne były zaliczane do grupy 3. (grunty własne i kapitał bilansowy w przewadze własny). Pozostałe podmioty, tj. z udziałem 49% i więcej kapitałów obcych w strukturze finansowania aktywów, były zaliczane do grupy 2. To rozgraniczenie było konieczne z uwagi na wybór strategii funkcjonowania gospodarstwa rolnego, możliwości finansowe podmiotów i oczekiwane wyniki ekonomiczne.

Wybór zakresu czasowego podyktowany został nie tylko dostępnością danych, ale również obowiązywaniem jednakowego systemu wsparcia budżetowego, który nie dawał poszczególnym grupom większych preferencji. Od 2015 roku poprzez mechanizm „capping” zostało ograniczone dotowanie największych beneficjentów w zakresie jednolitej płatności bezpośredniej. Zróżnicowany poziom subsydiowania stanowiłby więc zakłócenie dla uzyskanych wyników.

W analizowanym okresie zarówno liczebność próby badawczej, jak i poszczególnych grup ulegała zmianie (tabela 1.). Wynikało to z procesów zachodzących w badanej zbiorowości, polegających na zmianie zakresu udziału dzierżawy w strukturze użytkowanych gruntów oraz kapitału własnego w strukturze finansowania składników majątkowych. W części spółek następował bowiem proces wykupu ziemi dzierżawionej, co w zależności od zasobności gospodarstwa w kapitał własny powodowało przesunięcie obiektu do grupy gospodarstw z gruntami własnymi i znaczącym udziałem kapitału obcego w finansowaniu aktywów (grupa 2.) lub do grupy 3., tj. gospodarstw z gruntami własnymi i kapitałem bilansowym w przewadze własnym. Transfer podmiotów odbywał się również z grupy 2. do grupy 3. i był wynikiem wzrostu udziału kapitału własnego w gospodarstwach zakupionych ze znaczącym udziałem kapitałów obcych, najczęściej w wyniku spłaty części lub całości zobowiązań lub/i pozostawienia w gospodarstwie wypracowanego zysku finansowego.

Zmiany liczby analizowanych gospodarstw wynikały z procesów przemian własnościowych i kapitałowych, ale również z braku ciągłości badań w części gospodarstw rolnych. Ten ostatni czynnik był widoczny zwłaszcza po analizie danych z 2011 roku. Pogorszenie wyników finansowych spowodowało, że część gospodarstw rolnych nie wzięła udziału w rankingu za 2011 rok, jednocześnie przesyłając dane z kolejnych lat (uczestniczyła w badaniu w latach 2012-2014). Kilka spółek od 2011 roku całkowicie wycofało się z badań z różnych przyczyn, w tym w wyniku podziałów i zmiany formy prawnej. Nie dysponowano więc danymi pozwalającymi na posłużenie się zbilansowanym panelem gospodarstw, co utrudniało wnioskowanie dla szeregu czasowego<sup>2</sup>. Ponadto należy

---

<sup>2</sup> Panel niezbilansowany oznacza, że nie mamy zbioru danych dla wszystkich podmiotów w całym okresie badawczym.

podkreślić duże zróżnicowanie liczebności poszczególnych grup, w tym relatywnie niewielką liczebność grupy 2.

W badaniu wykorzystano jednak nie tylko dane o charakterze przekrojowym, ale również posłużono się tzw. panelem niebilansowanym. Potraktowano więc wskaźniki danego gospodarstwa w kolejnych latach jako niezależne obserwacje. Przyporządkowania obserwacji do danej grupy dokonano na podstawie formy własności władania gruntów i struktury finansowania pasywów gospodarstwa w danym roku. Założono więc stałe oddziaływanie w czasie cech grupujących na wyniki ekonomiczne [Gruszczyński 2012]. W ten sposób panel niebilansowany dla lat 2009-2014 liczył 915 obiektów, w tym 594 dzierżawców, 247 obserwacji dla grupy 3. i 74 dla grupy 2.

Zastosowano wskaźniki charakteryzujące produktywność i zyskowność ziemi, pracy i kapitału. Produktywność ziemi określono wartością przychodów w przeliczeniu na jednostkę powierzchni, a zyskowność ziemi wielkością zysku netto i zysku ekonomicznego<sup>3</sup> na jednostkę powierzchni UR. Podobnie określono jednostkową produktywność i zyskowność pozostałych czynników produkcji: pracy, aktywów bilansowych (od 2011 roku skorygowanych o wartość ziemi własnej) i kapitału własnego.

W badaniu wyników ekonomicznych posłużono się średnią ważoną poszczególnych wskaźników, gdzie waga uwzględniała potencjał gospodarczy badanych podmiotów w grupie, oraz odchyleniem standardowym jako miarą zmienności.

## WYNIKI BADAŃ

Gospodarstwa dzierżawiące grunty były obiektami odznaczającymi się największą średnią powierzchnią użytków rolnych (tab. 1.). Zawarta była w przedziale od 1038 ha w 2013 r. do 1223 ha w 2011 roku. Gospodarstwa z ziemią zakupioną i przewagą kapitału własnego (grupa 3.) użytkowały mniejszą powierzchnię gruntów rolnych w stosunku do grupy 1., ale charakteryzowały się zbliżonym poziomem wskaźnika bonitacji, a tym samym potencjałem produkcyjnym ziemi. Gospodarstwa z ziemią zakupioną i znaczącym udziałem kapitału obcego odznaczały się najmniejszą skalą działalności mierzoną powierzchnią użytków rolnych. Posiadały one również najmniej liczne załogi pracownicze, ale jednocześnie przekładało się to również na najniższy poziom zatrudnienia na 100 ha użytków rolnych (4 lata z sześciu i dla danych panelowych). W latach 2011-2014 i dla danych panelowych z tego okresu najwyższy poziom zaangażowania kapitału bilansowego w stosunku do ziemi występował w grupie dzierżawców. Obie grupy gospodarstw z ziemią zakupioną różniły się pod względem tego parametru, ale miały zbliżoną wartość dla danych panelowych. Natomiast nie stwierdzono zróżnicowania badanej zbiorowości pod względem ukierunkowania produkcyjnego i udziału gospodarstw wyspecjalizowanych w produkcji: zwierzęcej, roślinnej i o mieszanym kierunku działalności. W tym celu wykorzystano podział stosowany w rankingu 300 dokonany na podstawie struktury przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi uzyskiwanych z poszczególnych działal-

<sup>3</sup> Zysk ekonomiczny stanowi różnicę między zyskiem netto a kosztami kapitału własnego. W celu jego obliczenia wykorzystano model M-M (Modiglianiego i Millera) bez podatku dochodowego, przyjmując za uśredniony koszt kapitału własnego średnie oprocentowanie lokat bankowych na okres do dwóch lat [Pomykańska, Pomykański 2007].

Tabela 1. Liczba i wyposażenie badanych gospodarstw rolnych w czynniki produkcji (średnia) w latach 2009-2014

Cechy badanych gospodarstw rolnych	Lata	Dzierżawiący grunty (grupa 1.)	Grunty w przewadze własne	
			znaczący udział kapitału obcego (grupa 2.)	kapitał bilansowy w przewadze własny (grupa 3.)
Liczba gospodarstw rolnych	2009	134	14	33
	2010	118	12	38
	2011	86	12	32
	2012	93	12	44
	2013	84	12	46
	2014	79	12	54
	panel <sup>a</sup>			
Powierzchnia UR [ha]	2009	1083	477	951
	2010	1126	478	748
	2011	1223	473	827
	2012	1105	553	807
	2013	1038	556	730
	2014	1191	464	688
	panel <sup>a</sup>	1124	496	779
Wskaźnik bonitacji gleby	2009	1,04	1,07	0,97
	2010	1,05	0,93	1,05
	2011	1,01	1,11	1,07
	2012	1,03	0,95	1,04
	2013	1,03	0,94	1,05
	2014	1,04	0,97	1,03
	panel <sup>a</sup>	1,03	0,99	1,03
Poziom zatrudnienia na 100 ha UR [osoba/100 ha]	2009	2,84	2,32	2,88
	2010	2,95	2,52	2,81
	2011	2,70	3,25	2,85
	2012	2,69	2,91	2,53
	2013	3,02	2,73	2,86
	2014	2,93	3,29	3,29
	panel <sup>a</sup>	2,86	2,81	2,86
Aktywa bilansowe w relacji do UR [tys. zł/100 ha] <sup>b</sup>	2009	1150	1382	1410
	2010	1247	1465	1428
	2011	1376	862	1174
	2012	1631	1142	1164
	2013	1805	1293	1365
	2014	1896	1867	1433
	panel <sup>c</sup>	1667	1286	1291

<sup>a</sup> Panel niezbilansowany dla wszystkich obserwacji z lat 2009-2014, <sup>b</sup> wartość aktywów bilansowych od 2011 skorygowanych o wartość ziemi własnej (w latach 2009-2010 nie dysponowano wartością bilansową gruntów należących do badanych obiektów), <sup>c</sup> Panel niezbilansowany jedynie dla obserwacji z lat 2011-2014.

Źródło: obliczenia własne.

ności [Ranking 2018]. Rozkład poszczególnych kierunków produkcji był równomierny. Tak więc cecha ta nie oddziaływała na zróżnicowanie międzygrupowe w badanej zbiorowości.

Naturalną konsekwencją doboru cech grupujących i ich poziomów było zróżnicowanie gospodarstw rolnych pod względem udziału ziemi własnej w strukturze posiadanych gruntów oraz kapitału własnego w finansowaniu aktywów bilansowych (tabela 2.).

Tabela 2. Udział ziemi własnej i kapitału własnego

Cechy badanych gospodarstw	Lata	Grupa 1.		Grupa 2.		Grupa 3.	
		średnia	odch. stand.	średnia	odch. stand.	średnia	odch. stand.
Udział ziemi własnej w strukturze użytków rolnych [%]	2009	10,4	15,9	76,2	16,3	79,8	19,7
	2010	11,0	15,9	76,7	15,2	82,2	18,5
	2011	12,6	17,4	71,3	19,6	77,8	18,1
	2012	12,0	17,1	74,5	18,0	77,5	18,7
	2013	14,3	17,4	71,9	20,8	78,6	18,4
	2014	14,0	17,3	78,2	20,6	78,0	18,7
	panel <sup>a</sup>	12,4	16,7	76,9	18,2	79,5	18,6
Udział kapitału własnego w strukturze pasywów [%]	2009	61,3	19,6	32,6	15,2	81,4	13,9
	2010	60,8	20,9	37,0	10,9	79,7	15,8
	2011	63,6	20,4	39,9	10,4	78,1	15,6
	2012	66,8	19,6	40,3	11,9	78,7	13,3
	2013	70,7	19,8	42,1	12,3	79,0	13,2
	2014	68,5	19,5	31,6	13,6	78,7	13,9
	panel <sup>a</sup>	67,6	20,1	38,3	12,6	78,6	14,1

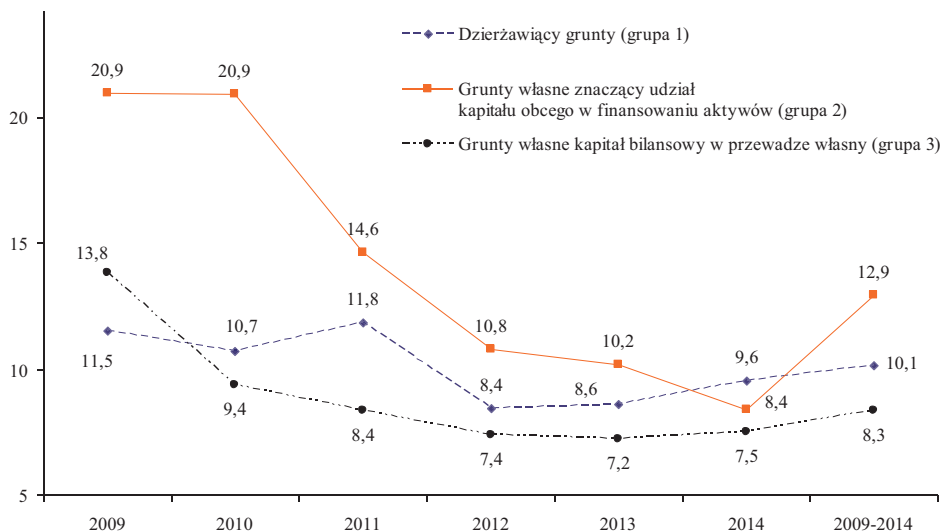
Źródło i oznaczenia: jak w tabeli 1.

Nie stwierdzono znaczących różnic w udziale ziemi własnej w grupach gospodarstw 2. i 3. posiadających w przewadze grunty własne. Stosunkowo bardzo mało gruntów własnych użytkowali dzierżawcy. Gospodarstwa z ziemią zakupioną i znaczącym udziałem kapitału własnego w największym stopniu finansowały aktywa bilansowe kapitałem własnym. W przypadku dzierżawców udział ten był niższy, a co za tym idzie – w większym stopniu korzystali z efektu dźwigni finansowej. Najmniejszym udziałem kapitału własnego charakteryzowała się grupa 2.

Sprawdzono również, czy poszczególne grupy nie uzyskiwały wyższej efektywności ekonomicznej dzięki pozyskiwaniu relatywnie wyższych kwot dopłat i subwencji. Względny poziom subsydiowania – stopa subsydiowania (udział wszystkich dopłat bezpośrednich i płatności w przychodach ogółem) – w badanej zbiorowości kształtował się jednak w sposób zróżnicowany w czasie (rys. 1.). W całym badanym okresie wyższy poziom obserwowano w grupie 2., a najniższy w gospodarstwach z ziemią własną i przewagą kapitału własnego. Biorąc pod uwagę występujące różnice, stwierdzono preferencje w zakresie subsydiowania przez państwo najmniejszych obszarowo badanych gospodarstw rolnych, a więc grupy 2.

Gospodarstwa grupy 3. niemal w całym okresie badawczym odznaczały się najwyższym poziomem przychodów ogółem w relacji do powierzchni użytków rolnych (tabela





Rysunek 1. Stopa subsydiowania (% dopłat i subwencji w przychodach ogółem)

Źródło: opracowanie własne.

3.). Jedynym wyjątkiem był 2009 rok, kiedy wskaźnik ten był wyższy u dzierżawców. Dzierżawcy z kolei uzyskiwali wyższe przychody niż gospodarstwa grupy 2. W tym przypadku odstępstwo od reguły było obserwowane tylko w 2014 roku.

Analizując wymiar korzyści uzyskiwanych przez właściciela, można stwierdzić przewagę dzierżawców nad pozostałymi grupami pod względem zyskowności ziemi, zarówno na poziomie operacyjnym – finansowym, jak również ekonomicznym. W czterech z sześciu analizowanych lat i dla danych panelowych średnia ważona dla zysku finansowego w przeliczeniu na powierzchnię UR była na najwyższym poziomie właśnie w tej grupie. Jedyną na korzyść dzierżawców względem grupy 3. wykazywały wyższy zysk finansowy. Różnica na korzyść dzierżawców względem grupy 3. dla danych panelowych wyniosła prawie 12%. Najsłabsze wyniki pod względem tego wskaźnika odnotowały zaś gospodarstwa z gruntami własnymi i znaczącym udziałem kapitałów obcych (grupa 2.). Wskaźnik zyskowności ziemi w tej grupie był niższy niż w grupie 3. o 47% (zysk finansowy).

Z punktu widzenia hierarchii wskaźników obrazujących korzyści uzyskiwane przez właściciela najważniejszy jest zysk lub strata ekonomiczna, a więc wynik finansowy netto skorygowany o koszt kapitału własnego. W przeprowadzonym badaniu okazało się, że niemal w całym okresie gospodarstwa rolne na poziomie grupowym zapewniały opłatę wszystkich czynników produkcji (uzyskiwały zysk ekonomiczny). Podobnie jak w przypadku zysku finansowego najwyższy poziom tego wskaźnika odnotowali dzierżawcy. W niemal całym badanym okresie (poza 2011 rokiem) uzyskali oni wyższy zysk ekonomiczny niż grupa 3., a dla danych panelowych różnica wyniosła prawie 19%. Najniższą zyskowność ekonomiczną ziemi odnotowały gospodarstwa grupy 2., a różnica dla danych panelowych w stosunku do grupy 3. wzrosła do 63%.

Na podstawie danych w tabeli 3. można stwierdzić, że wartości cech odzwierciedlają prawidłowości w czasie, potwierdzone wartościami z paneli. Z tego względu w dalszym

Tabela 3. Produktywność i zyskowność ziemi w badanych gospodarstwach

Wyszczególnienie		Grupa 1.		Grupa 2.		Grupa 3.	
		średnia	odch. stand.	średnia	odch. stand.	średnia	odch. stand.
Przychody ogółem w przeliczeniu na powierzchnię użytków rolnych [tys. zł/100 ha]	2009	964,4	166,0	572,5	21,6	793,8	741,7
	2010	1012,2	231,3	621,9	24,0	1200,4	857,6
	2011	1013,3	94,2	947,8	206,5	1495,1	998,6
	2012	1285,4	98,2	1102,9	283,4	1477,8	858,2
	2013	1276,5	573,9	1019,2	819,4	1579,3	998,1
	2014	1231,8	343,0	1448,6	903,4	1637,7	883,8
	panel <sup>a</sup>	1110,6	285,2	974,6	848,5	1352,4	985,6
Zysk finansowy netto w przeliczeniu na powierzchnię użytków rolnych [tys. zł/100 ha] <sup>b</sup>	2009	119,9	106,6	70,6	94,5	66,3	491,8
	2010	124,9	249,5	110,3	73,7	131,4	286,4
	2011	157,1	104,6	111,0	182,6	205,9	540,3
	2012	232,7	150,6	164,3	256,3	222,6	563,7
	2013	169,3	105,7	66,3	195,3	154,9	711,4
	2014	193,1	119,3	101,6	315,4	142,5	476,6
	panel <sup>a</sup>	176,3	157,5	83,1	207,8	157,0	534,9
Zysk ekonomiczny w przeliczeniu na powierzchnię użytków rolnych [tys. zł/100 ha]	2009	53,9	105,6	5,3	106,3	11,9	539,0
	2010	86,3	272,3	74,7	90,0	84,9	162,0
	2011	101,9	98,3	34,8	161,3	126,3	320,7
	2012	170,7	132,9	82,9	201,9	147,2	345,1
	2013	107,6	90,0	34,4	270,0	94,6	527,8
	2014	112,6	99,3	0,6	467,1	79,4	324,3
	panel <sup>a</sup>	110,9	157,7	34,4	247,2	93,2	394,1

<sup>a</sup> Panel niezbilansowany dla wszystkich obserwacji z lat 2009-2014, <sup>b</sup> Wynik finansowy netto skorygowano o wynik ze zbycia aktywów niefinansowych.

Źródło: opracowanie własne.

badaniu produktywności i zyskowności pozostałych czynników produkcji: pracy, aktywów i kapitału pominięto dane przekrojowe. Odpowiednie liczby dla danych panelowych podano w tabeli 4. Z przedstawionych liczb wynika, że największą produktywność pracy uzyskali rolnicy prowadzący gospodarstwa grupy 3. Wartość przychodów w przeliczeniu na pełnozatrudnionego wynosiła 482 tys. zł i była o 24,1% wyższa niż w gospodarstwach grupy 1. i o 64% wyższa niż w grupie 2. Występujące różnice należy uznać za istotne. W zakresie zyskowności pracy wyższe wartości wystąpiły w gospodarstwach prowadzonych przez dzierżawców (grupa 1.). Zysk finansowy i ekonomiczny w przeliczeniu na zatrudnionego był w tych gospodarstwach wyższy niż w grupie 3. odpowiednio o: 12,4 i 18,6%. Analogiczne różnice w stosunku do grupy 2. wynosiły odpowiednio: 87,2 i 216%. Można zatem stwierdzić, że pod względem zyskowności pracy lepsze wyniki osiągały gospodarstwa dzierżawione (grupa 1.), szczególnie w stosunku do grupy 2.

Najwyższą produktywność aktywów osiągnęły gospodarstwa grupy 3. Była ona o 64,8% wyższa niż w grupie 1. i o 33% wyższa niż w grupie 2. Odmienna sytuacja wystąpiła w zakresie zyskowności aktywów. Zysk finansowy w grupie 1. w stosunku do

Tabela 4. Produktywność i zyskowność pracy, aktywów i kapitału (panel niezbilansowany dla lat 2009-2014)

Wyszczególnienie	Grupa 1.		Grupa 2.		Grupa 3.	
	średnia	odch. stand.	średnia	odch. stand.	średnia	odch. stand.
Produktywność i zyskowność pracy [tys. zł/ pełnozatrudniony]						
Przychody ogółem	388,1	55,8	334,6	72,9	481,7	108,9
Zysk finansowy netto	61,6	143,4	32,9	110,7	54,8	227,5
Zysk ekonomiczny	38,9	122,2	12,3	125,0	32,8	149,7
Produktywność i zyskowność aktywów bilansowych [tys. zł/ 100 tys. zł]						
Przychody ogółem	72,1	37,4	89,3	16,5	118,8	4,8
Zysk finansowy netto	19,3	9,5	8,1	5,7	13,8	7,4
Zysk ekonomiczny	9,2	9,2	3,1	5,4	8,5	7,2
Produktywność i zyskowność kapitału własnego [tys. zł/ 100 tys. zł]						
Przychody ogółem	76,9	62,3	128,5	59,7	102,3	69,2
Zysk finansowy netto	12,2	18,0	11,4	5,6	11,6	9,9
Zysk ekonomiczny	7,7	7,2	4,7	3,1	6,9	4,9

Źródło: opracowanie własne.

grupy 3. i 2. był wyższy odpowiednio o 39,8 i 138%. W zakresie zysku ekonomicznego przewaga gospodarstw grupy 1. w stosunku do grupy 3. wynosiła 8,2%, a w stosunku do grupy 2. około 200%.

Analizując produktywność kapitału własnego, stwierdzono, że najwyższą wartość osiągnęły gospodarstwa grupy 2. Była wyższa od wartości w grupie 1. i 3. odpowiednio o: 67,1 i 25,3%. Produktywność kapitału własnego w grupie 3. była o 33% wyższa niż w grupie 1. W zakresie zyskowności kapitału własnego najwyższe wartości uzyskały gospodarstwa grupy 1. Przewaga w stosunku do grupy 3. wynosiła odpowiednio: 5,1% (zysk finansowy) i 11,6% (zysk ekonomiczny). Najniższy poziom zyskowności kapitałów własnych osiągnęły gospodarstwa grupy 2.

## PODSUMOWANIE

1. Przeprowadzone badania pozwoliły na pełną pozytywną weryfikację przyjętej hipotezy badawczej, że dzierżawa ziemi umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej przynoszącej wyższe bieżące efekty ekonomiczne z użytkowanych gruntów niż posiadanie ich na własność. Stwierdzenie to jest zasadne tym bardziej, że bieżące efekty ekonomiczne określone zostały wskaźnikami zyskowności ziemi, pracy, aktywów i kapitału własnego. Biorąc pod uwagę zróżnicowaną strukturę własnościową posiadanego majątku w poszczególnych grupach, najważniejszym wskaźnikiem składającym do sformułowania takiego wniosku są różnice w poziomie zysku ekonomicznego, a więc nadwyżki ekonomicznej po uwzględnieniu opłaty zarówno obcych, jak i własnych czynników produkcji.

2. W zakresie produktywności wyższe efekty uzyskały gospodarstwa prowadzone przez właścicieli z przewagą kapitałów własnych (grupa 3.) niż gospodarstwa prowadzone przez dzierżawców (grupa 1.). Podobną przewagę uzyskały gospodarstwa grupy 3. w stosunku do grupy 1. w odniesieniu do produktywności pozostałych czynników produkcji: pracy, aktywów i kapitału własnego. Uzyskiwanie przez dzierżawców wyższej zyskowności czynników produkcji od właścicieli gospodarstw zakupionych przy niższej jej produktywności wskazuje, że dzierżawcy gospodarują bardziej efektywnie niż właściciele.
3. Spośród badanych grup gospodarstw najniższe wartości niemal wszystkich badanych cech osiągały gospodarstwa grupy 2., a więc gospodarstwa z zakupioną ziemią, ale ze znaczącym udziałem kapitałów obcych. Większe różnice w zyskowności wystąpiły w stosunku do gospodarstw grupy 1, niż w stosunku do grupy 3. Jednak gospodarstwa tej grupy w zakresie produktywności aktywów uzyskały wyższe efekty od gospodarstw grupy 1., natomiast najwyższą produktywność kapitału własnego. Zyskowność ziemi, pracy, aktywów i kapitału własnego była w nich najniższa, szczególnie przy zastosowaniu kategorii zysku ekonomicznego. Wyniki te wskazują, że dochodzenie do własności ziemi przy konieczności korzystania z kapitałów obcych (kredytów) jest trudne i obciążone ryzykiem, co przekłada się na pogorszenie bieżących wyników ekonomicznych.
4. W sytuacji ograniczonej dostępności kapitałów dzierżawa ziemi z zasobów Skarbu Państwa, ale także prywatnych może być efektywnym sposobem gospodarowania w rolnictwie pod warunkiem uregulowań prawnych gwarantujących stabilność warunków dzierżawy ziemi.

## LITERATURA

- Abdulai Awudu, Owusu Victor, Goetz Renan 2011: *Land tenure differences and investment in land improve-ment measures: Theoretical and empirical analyses*, „Journal of Development Economics”, vol. 96, no. 1, s. 68-71.
- Arnot D. Chris, Luckert K. Martin, Boxall C. Peter 2011: *What is tenure security? Conceptual implications for empirical analysis*, „Land Economics”, vol. 87, no. 2, s. 297-300.
- Begg David, Fischer Stanley, Dornbusz Rudiger 1993: *Ekonomia*, PWE, Warszawa.
- Brinkmann T. 1992: *Die Ökonomik des landwirtschaftlichen Betriebes*. [w] Grundriss der Sozialökonomik, Tübingen, s. 12.
- Czyżewski Bazyl, Trojanek Radosław 2016: *Czynniki wartości ziemi rolnej w kontekście zróżnicowanych funkcji obszarów wiejskich w Polsce*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej”, nr 2, s. 10.
- Gruszczyński Marek (red.) 2012: *Mikroekonometria: Modele i metody analizy danych indywidualnych*, Oficyna & Wolters Kluwer Business, Warszawa, s. 268-273.
- GUS 2017: *Rocznik statystyczny rolnictwa*, GUS, Warszawa.
- Hawawini Gabriel, Viallet Claude 2007: *Finanse menedżerskie*, Wydawnictwo PWE, Warszawa, s. 52-54.
- Kagan Adam, Adamski Marcin, Kulawik Jacek 2012: *Funkcjonowanie wielkoobszarowych przedsiębiorstw rolnych a postęp biologiczny*, IERiGŻ-PIB, Warszawa, s. 20-23.
- Kagan Adam, Ziętara Wojciech 2017: *Ekonomiczna efektywność gospodarowania – dzierżawca czy właściciel (próba oceny)*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej”, nr 3, s. 75.
- Mądra Magdalena 2009: *Wpływ poziomu zadłużenia na siłę ekonomiczną gospodarstw rolniczych*, „Roczniki Nauk Rolniczych. Seria G”, T. 96, z. 3, s. 192.

- Pawlik Stefan 1922: *Dzierżawa i umowa dzierżawna*, Księgarnia rolnicza, Praktyczna Encyklopedia Gospodarstwa Wiejskiego, nr 39-40, s. 10-15.
- Pomykalska Bożena, Pomykalski Przemysław 2007: *Analiza finansowa przedsiębiorstw*, Wydawnictwo PWN, Warszawa, s. 270-274.
- Ranking 300 najlepszych przedsiębiorstw rolnych w 2016 roku*, 2018: IERiGŻ-PIB, Warszawa, s. 4-5.
- Raport Agencji Nieruchomości Rolnych za 2016 r.*, ANR, Warszawa 2017, s. 22.
- Sikorska Alina 2013: *Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych*, IERiGŻ-PIB, Warszawa, s. 10-11.
- Statistisches Jahrbuch über Ernährung 2011-2015: Landwirtschaft und Forsten 2009-2014*, Landwirtschaftsverlag, Münster.
- Ziętara Wojciech 2016: *Dzierżawa ziemi w gospodarstwach rolniczych jako podmiotach biogospodarki*, „Roczniki Naukowe SERiA”, T. XVIII, z. 3, s. 305-308.

*Adam Kagan, Wojciech Ziętara*

*ECONOMIC EFFICIENCY OF FARMING DEPENDING ON THE LAND OWNERSHIP TYPE*

*Summary*

*The article presents the economic effectiveness of farming by land lessees when compared to farms using their own land. The study was carried out on the selected groups of limited liability companies using leased land (Group 1.), own land but with a significant share of foreign capital (Group 2.) and own land with a predominance of own capital (Group 3.). All farms participated in the „Ranking 300” carried out by the IAFE-NRI in the years 2009-2014. The study adopted the following research hypothesis: „Land lease makes it possible to pursue the economic activity giving the higher current economic effects from land being used than in a situation where this land is owned”. The studies confirmed this hypothesis. Farms run by land lessees obtained the higher values for land, labour, assets and own capital profitability indices than those using own land. With regard to the land, labour and capital productivity, the better effects were obtained by farms from Group 3.*

Adres do korespondencji:

mgr inż. Adam Kagan (orcid.org/0000-0001-9385-3720)

prof. dr hab. Wojciech Ziętara (orcid.org/0000-0002-3182-522X)

Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy,

Zakład Ekonomiki Gospodarstw Rolnych

ul. Świętokrzyska 20, 00-002 Warszawa

email: adam.kagan@ierigz.waw.pl

mail: wojciech.zietara@ierigz.waw.pl