

## WAHANIA CYKLICZNE CEN ZIEMI ROLNICZEJ W POLSCE – UJĘCIE TEORETYCZNE I EMPIRYCZNE

*Jacek Maśniak*

Katedra Ekonomii i Polityki Gospodarczej Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie  
Kierownik: dr hab. Alina Daniłowska, prof. SGGW

Słowa kluczowe: ceny ziemi rolniczej, cykl koniunkturalny, struktura cen

*Key words: agricultural land prices, business cycle, price structure*

**S y n o p s i s.** Celem artykułu jest wyjaśnienie zjawiska cykliczności wahań cen ziemi rolniczej w Polsce. Badaniem objęto zarówno zmiany nominalnych cen ziemi, jak i strukturę cen w rolnictwie na podstawie wybranych wskaźników. Podstawą teoretyczną do przeprowadzonych badań empirycznych była austriacka teoria cyklu koniunkturalnego. Z przeprowadzonych badań wynika, że w Polsce w latach 1998-2012 w okresach dobrej koniunktury ceny ziemi wzrastały znacznie szybciej niż w fazach spadkowych i okresach stagnacji. W poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego zmieniała się również struktura cen. Ceny ziemi kształtowały się w sposób typowy dla dóbr inwestycyjnych, czyli podległy silniejszym wahanom niż ceny dóbr konsumpcyjnych.

### WSTĘP

Ceny zasobów naturalnych kształtujące się na wolnych rynkach i będące rezultatem stosunków popytowo-podażowych są niezbędnym warunkiem racjonalnej gospodarki. Odzwierciedlają one relację pomiędzy użytecznością zasobu w procesie zaspokajania potrzeb konsumentów a jego dostępnością. Również w przypadku ziemi rolniczej ceny rynkowe mają zasadnicze znaczenie dla praktyki gospodarowania tym zasobem.

Ceny ziemi są bardzo zróżnicowane, stosownie do użyteczności poszczególnych działek gruntu, jakości gleb i ich naturalnej urodzajności, położenia względem rynków zbytu, stanu środowiska naturalnego itd. Niezależnie od zróżnicowania przestrzennego, ceny zmieniają się też w czasie. Powiązanie rolnictwa z gospodarką narodową sprawia, że rynek ziemi rolniczej podlega długookresowym trendom, które są rezultatem dostosowywania się rolnictwa do zmian strukturalnych w całej gospodarce. W ten sam sposób zmieniająca się koniunktura gospodarstwa oddziałuje także na opłacalność inwestowania w rolnictwie i wywołuje cykliczne zmiany na rynkach czynników produkcji.

Celem artykułu jest wyjaśnienie zjawiska cykliczności wahań cen ziemi rolniczej w Polsce. Badaniem objęto zmiany nominalnych cen ziemi oraz strukturę cen w rolnictwie na podstawie wybranych wskaźników. Zmienność cen w czasie analizowana była w powiązaniu z koniunkturą w całej gospodarce krajowej.

Podstawą teoretyczną do przeprowadzonych badań empirycznych była austriacka teoria cyklu koniunkturalnego. Teoria ta posłużyła do wyjaśnienia zjawiska cykliczności we

współczesnych gospodarkach i opisanie mechanizmu oddziaływania otoczenia makroekonomicznego na kształtowanie się cen gruntów rolnych. Na podstawie literatury omówiono główne twierdzenia wysuwane w tej teorii, a następnie przedstawiono specyfikę ziemi, jej miejsce w strukturze produkcji oraz funkcjonowanie rynku ziemi w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego.

Do badań empirycznych zostały wykorzystane dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące nominalnych cen gruntów ornych znajdujących się w obrocie prywatnym oraz cen towarowej produkcji, inflacji i wzrostu PKB. Zmienność cen w czasie badana była za pomocą rocznych wskaźników cen. Wzrost gospodarczy analizowano za pomocą rocznej dynamiki realnego PKB.

## CYKL KONIUNKTURALNY I ZMIANY CEN W TEORII

Przyczyny cyklicznych wahań w gospodarce wyjaśniane są przez różne teorie. Kryzys gospodarczy zapoczątkowany w 2008 r. niewątpliwie ma swoje źródła w funkcjonowaniu systemu bankowego, dlatego coraz większą uwagę przywiązuje się do teorii, które przyczyn niestabilności dopatrują się w systemie monetarnym państwa. Wielu autorów opracowań naukowych zwraca uwagę, że głównym powodem niestabilności systemu bankowo-pieniężnego była gwałtowna ekspansja kredytowa banków komercyjnych. Mechanizm tego zjawiska wyjaśnia się m.in. brakiem dostatecznej kontroli instytucji państwa nad działalnością banków komercyjnych [Rosati 2009, Sławiński 2010, Szpunar 2012]. Wskazuje się również, że kryzys jest znacznie szerszy i dotyczy całego państwa, jako instytucji pełniącej centralną rolę we współczesnych gospodarkach [Barro 2011].

Spośród monetarnych teorii cykli koniunkturalnych najbardziej rozwiniętą i logicznie spójną teorię wypracowała austriacka szkoła ekonomii. Fundamenty tej teorii przedstawił Ludwig von Mises w *The theory of money and credit* [1953], opublikowanej po raz pierwszy w 1912 r., natomiast pełną wersję opisał w traktacie ekonomicznym *Ludzkie działanie* [Mises 2007]. Jego dorobek rozwinęli głównie tacy ekonomiści, jak Friedrich August von Hayek [1967], Murray Rothbard [2007], Roger Garrison [2001], Jesus Huerta de Soto [2009].

Austriacka teoria cyklu koniunkturalnego za główny impuls wywołujący okresowe wzrosty i spadki produkcji uważa ekspansję kredytową banków połączoną ze wzrostem podaży pieniądza. Natomiast centralną rolę w wyjaśnianiu mechanizmu powodującego wahania aktywności gospodarczej odgrywają preferencja czasowa oraz struktura produkcji i cen.

Struktura produkcji to inaczej etapy produkcji od pierwotnych czynników produkcji (praca i ziemia) do gotowych dóbr konsumpcyjnych. Dobra konsumpcyjne mogą być wytwarzane metodami, w których pierwotne czynniki produkcji przechodzą niewiele etapów produkcji i szybko osiągają postać dóbr konsumpcyjnych, albo przy użyciu metod okrężnych, w których pierwotne czynniki produkcji przechodzą długą drogę, od etapów najbardziej odległych od konsumenta do dóbr konsumpcyjnych. Okrężne metody produkcji angażują większy zasób kapitału, wydłużają proces produkcji w czasie, ale pozwalają na wytworzenie większej masy dóbr konsumpcyjnych.

Struktura produkcji odzwierciedla preferencję czasową konsumentów. Wysoka preferencja czasowa oznacza, że konsumenci są nastawieni na konsumpcję dzisiejszą, niska zaś skłania ich do rezygnacji ze zwiększania konsumpcji dzisiejszej na rzecz przyszłej. Decyzje odnośnie konsumpcji teraźniejszej i przyszłej koordynowane są za pośrednictwem rynkowej stopy procentowej. W warunkach stałej podaży pieniądza, którą zapewnią np. standard

złota, zwiększenie akcji kredytowej banków możliwe jest tylko na skutek zwiększenia się oszczędności społeczeństwa. Jeżeli ludzie cenią bardziej teraźniejszą niż przyszłą konsumpcję, to zgromadzą niewielkie oszczędności, przez co rynkowa cena środków pożyczkowych staje się wysoka. Wysoka stopa procentowa powoduje, że tylko niewielka liczba inwestycji jest zyskowna, a struktura kapitałowa nie jest intensywnie rozbudowywana. Jeśli konsumenci obniżają swoje preferencje czasowe i zaczynają gromadzić oszczędności, to wzrost podaży wolnych środków pożyczkowych obniża rynkową stopę procentową, a niska stopa procentowa pobudza inwestycje. W ten sposób zwiększone oszczędności oznaczają mniejszą konsumpcję, w wyniku czego więcej zasobów może być przeznaczonych na cele inwestycyjne. Jest to bodziec dla przedsiębiorców do zwiększenia inwestycji w sektorach dóbr kapitałowych. Po zrealizowaniu tych inwestycji struktura produkcji w gospodarce staje się bardziej kapitałochłonna i pozwala na produkcję większej ilości dóbr.

Stopa procentowa, która równoważy dobrowolne oszczędności z inwestycjami, nazywana jest naturalną stopą procentową. Jest ona integralnym elementem systemu cen rynkowych, które koordynują społeczną współpracę. W gospodarce rynkowej każdy z etapów produkcji musi być zyskowny. Samofinansujący się przedsiębiorcy, żeby funkcjonować i rozwijać działalność produkcyjną, muszą osiągać zyski. Ceny rynkowe dóbr konsumpcyjnych odzwierciedlają preferencje konsumentów, czyli wysyłają informacje, jak pilne są niezaspokojone dotychczas potrzeby. Z drugiej strony ceny czynników produkcji informują o dostępności i produktywności tych zasobów. W tych warunkach motyw zysku pokieruje działalnością przedsiębiorców tak, że ograniczone zasoby czynników produkcji zostaną wykorzystane tam, gdzie w najwyższym stopniu przyczynią się do tworzenia użytecznej produkcji.

Zatem elastyczne ceny rynkowe są niezbędne, aby harmonizować decyzje produkcyjne społeczeństwa. Natomiast rynkowa (naturalna) stopa procentowa kapitału pożyczkowego odgrywa kluczową rolę w koordynowaniu długookresowych decyzji. Swobodnie kształtująca się struktura cen sprawia, że produkcja dostarczana w maksymalny sposób zaspokaja potrzeby społeczeństwa. Jednocześnie ludzie otrzymują taki poziom wzrostu gospodarczego, jakiego oczekują.

Cykl koniunkturalny w gospodarce powstaje w sytuacji, gdy ekspansja kredytu bankowego nie ma pokrycia w zwiększonych oszczędnościach społeczeństwa. Sytuacja taka ma miejsce we współczesnych systemach monetarnych, nazywanych przez austriacką szkołę ekonomii pieniądzem fiducjarnym. System taki opiera się na monopolu państwa na produkcję pieniądza i usankcjonowanej przez prawo rezerwy częściowej w bankowości. Bank centralny państwa ma wyłączność na emisję pieniądza gotówkowego (baza monetarna), natomiast banki komercyjne mają przywilej kreowania bezgotówkowego pieniądza kredytowego, który nie ma pokrycia w oszczędnościach ludności. Banki komercyjne, będąc częścią kontrolowanego przez państwo systemu bankowego, są chronione przed utratą płynności i bankructwem poprzez rządowe gwarancje wypłaty depozytów, kredyty udzielane przez bank centralny oraz inne formy dofinansowania. Rozwiązania takie skutkują tym, że podaż pieniądza może szybko zmieniać się w czasie.

W okresie pobudzania koniunktury bank centralny prowadzi politykę łatwego pieniądza, czyli poprzez obniżanie stóp procentowych chce uruchomić wzrost akcji kredytowej banków komercyjnych. Pieniężna stopa procentowa spada poniżej naturalnej stopy procentowej, a na rynku pojawia się więcej wolnych środków pieniężnych dostępnych dla przedsiębiorców. Następuje szybki wzrost inwestycji finansowanych kredytami bankowymi. Kiedy kredytobiorcy wydają dodatkowe pieniądze, podnoszą ceny towarów, które kupują. Największy rozkwit przeżywają sektory dóbr produkcji kapitałowych. Notują one

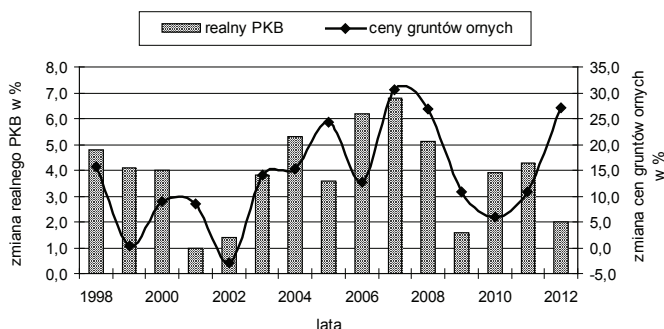
ponadprzeciętne wyniki, a także rosłą płacę osób w nich zatrudnionych. W niektórych sektorach pojawiają się gwałtowne wzrosty cen, które z czasem przeradzają się w bańki spekulacyjne. W tym przypadku jednak ekspansji kredytu nie towarzyszy wzrost oszczędności (i odpowiedni spadek konsumpcji) w społeczeństwie. Preferencje konsumentów pozostają niezmienione i wydają oni swoje dochody zgodnie z dotychczasowymi preferencjami czasowymi. Dodatkowo zaniżone stopy procentowe zwiększają popyt na kredyty konsumpcyjne, przez co jeszcze zmniejsza się skłonność społeczeństwa do oszczędności. Utrzymywanie się obecnej konsumpcji na stałym poziomie nie pozwala na przesunięcie zasobów do nowych przedsięwzięć produkcyjnych. Wkrótce następuje wzrost cen dóbr konsumpcyjnych. Rosnące ceny czynników produkcji podnoszą koszty wytwarzania. Także zwiększone płace pracowników zatrudnionych w sektorach przeżywających *boom* są wydawane zgodnie z dotychczasową relacją konsumpcji i oszczędności. Okazuje się, że w gospodarce jest za mało zasobów, aby ukończyć wszystkie projekty inwestycyjne rozpoczęte dzięki ekspansji kredytowej. Dla przedsiębiorców i pożyczkodawców staje się jasne, że obserwowany rozkwit nie może być kontynuowany. Pojawiająca się inflacja cenowa zmusza bank centralny do podniesienia stóp procentowych, co definitywnie kończy fazę *boomu*. Podmioty gospodarcze mają coraz większe problemy ze spłacaniem kredytów i zaciąganiem nowych. W rezultacie podaź pieniądza zmniejsza się. W okresie recesji rośnie bezrobocie i następuje spadek wyceny dóbr kapitałowych. Jest to okres likwidowania nietrafionych inwestycji i realokacji zasobów do sektorów, w których mogą znaleźć produktywnie zastosowanie. Jeżeli procesy te nie są zaburzone, przemieszczenie zasobów odbywa się stosunkowo szybko i gospodarka wraca do prawidłowego stanu.

Analiza struktury cen i produkcji w cyklu koniunkturalnym pozwala zaobserwować następującą prawidłowość: ceny i produkcja dóbr kapitałowych wykazują bardzo duże wahania – silnie wzrastają w fazie wzrostowej gospodarki, a następnie odnotowują wyraźne spadki w fazie recesji; natomiast rynki dóbr konsumpcyjnych są bardziej stabilne – ceny i produkcja nie podlegają tak silnym wahaniom.

W świetle austriackiej teorii cyklu koniunkturalnego zasoby naturalne, w tym również ziemię rolniczą, zalicza się do pierwotnych czynników wytwórczych. W związku z tym w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego ceny ziemi rolniczej będą kształtować się podobnie jak dóbr kapitałowych. Z badań przeprowadzonych dla polskiej gospodarki w latach 2002-2011 wynika, że struktura cen zmieniała się i była silnie związana z koniunkturą gospodarczą. W fazach wzrostowych gospodarki surowce drożały znacznie szybciej niż artykuły spożywcze [Jędruchiewicz 2013]. Potwierdziła się ogólna prawidłowość, że wahania cen i produkcji na rynkach oddalonych od konsumenta są znacznie silniejsze niż na rynkach dóbr konsumpcyjnych.

## CENY ZIEMI ROLNICZEJ I STRUKTURA CEN W LATACH 1998-2012

Badanie cen ziemi rolniczej w warunkach zmieniającej się koniunktury gospodarczej w Polsce obejmuje lata 1998-2012. Jako miernik koniunktury została wykorzystana roczna dynamika realnego PKB. Wzrost gospodarczy w Polsce w tym okresie miał względnie stabilny przebieg, polegający na przyspieszeniu i osłabieniu tempa wzrostu realnego PKB. W tego rodzaju cyklu koniunkturalnym wyróżnić można jedynie fazężywienia oraz fazę stagnacji. Kształtowanie się nominalnych cen gruntów rolnych w poszczególnych fazach cyklu gospodarczego przedstawia rysunek 1.



Rysunek 1. Roczne zmiany realnego PKB i cen gruntów ornych w latach 1998-2012

Źródło: [Rocznik... za lata 1998-2012, Ceny... za lata 1998-2012].

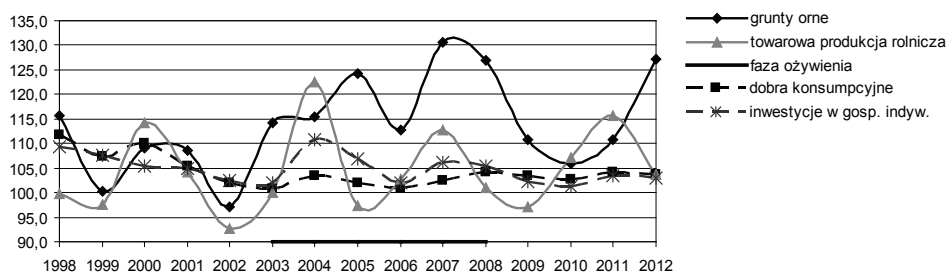
Przedstawione na rysunku 1. dane wskazują, że w okresach dobrej koniunktury ceny ziemi wzrastały znacznie szybciej niż w fazach stagnacji. Lata 1998-2002 odznaczyły się wyraźnym spadkiem tempa wzrostu PKB na początku tego okresu i dotkliwą stagnacją w końcu tego okresu. W tym samym czasie trend wzrostowy cen ziemi został zatrzymany, a w roku 2002 odnotowano nawet spadek (3%). Dalsze lata pokazują, że ziemia drożała w szybszym tempie, gdy gospodarka weszła fazę ożywienia. W latach 2003-2008 wzrost gospodarczy sięgał 3,8-6,8% rocznie, a ziemia drożała w tempie 13-31%. Natomiast w latach 2009-2012 zarówno wzrost gospodarczy był słabszy (1,6-4,3%), jak i wzrost cen ziemi (6-11%).

Analizując związek pomiędzy cyklem gospodarczym a cenami ziemi, trzeba też dodać, że dobra koniunktura ogólnogospodarcza oddziałuje na wielkość obrotów. Przyspiesza przepływ ziemi do gospodarstw rolnych najbardziej produktywnych, które w celu rozbudowy czynników produkcji zgłaszają popyt na ziemię. Wtedy też następuje likwidowanie gospodarstw nieproduktywnych, co się łączy ze zwiększoną podażą ziemi rolniczej. W Polsce rozwój prywatnego rynku ziemi w dużym stopniu powiązany był z sytuacją makroekonomiczną [Maśniak 2009].

Jednym z najistotniejszych twierdzeń w austriackiej teorii cyklu koniunkturalnego jest to, że w poszczególnych fazach cyklu zmiany cen nie przebiegają podobnie we wszystkich sektorach gospodarki. Wynika to z tego, że proces produkcji dzieli się na etapy uporządkowane według stopnia oddalenia od konsumenta. W ten sposób w fazie ekspansji, gdy następuje wydłużanie procesów wytwórczych, największy wzrost produkcji i cen odnotowują sektory kapitałowe i surowcowe. Natomiast w fazie spadkowej sektory te przeżywają najsilniejsze wstrząsy związane z likwidowaniem nietrafionych inwestycji. Ziemia rolnicza jest zaliczana do pierwotnych czynników wytwórczych, które ze względu na znaczne oddalenie od konsumenta znajdują się pod silnym wpływem koniunktury gospodarczej.

W celu zbadania, czy cykl koniunkturalny wpływał na strukturę cen, porównano roczne wskaźniki zmiany cen ziemi z wybranymi innymi wskaźnikami. Do analizy wybrane zostały ceny dóbr reprezentujących różne etapy produkcji, czyli towarów i usług konsumpcyjnych (CPI), towarowej produkcji rolniczej i nakładów inwestycyjnych w gospodarstwach indywidualnych. Towarowa produkcja rolnicza stanowi etap produkcji dalszy od konsumenta, a dobra inwestycyjne w gospodarstwach rolnych należy uznać za etap najdalej odsunięty od konsumenta. Wyniki analizy porównawczej przedstawia rysunek 2.

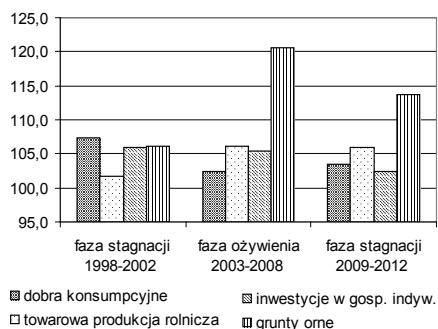
Obserwacja przedstawionych wskaźników cen pozwala stwierdzić, że ceny ziemi podległy silniejszym wahaniom niż ceny dóbr konsumpcyjnych. Podobnie silne wahania



Rysunek 2. Roczne wskaźniki cen w latach 1998-2012

Źródło: jak w rys. 1.

dotyczyły towarowej produkcji rolniczej i nakładów inwestycyjnych w gospodarstwach indywidualnych. W latach 1998-2002 wskaźniki wzrostu cen wszystkich analizowanych dóbr miały tendencję do kształtowania się poniżej wskaźnika cen dóbr konsumpcyjnych, czyli kształtowały się w sposób typowy dla fazy dekoniunktury. Roczny wzrost cen dóbr konsumpcyjnych wyniósł średnio 7,3%, natomiast pozostałych dóbr 1,7-6,1%, przy czym najsilniejszy wzrost cen dotyczył ziemi (rys. 3.). W okresie ożywienia gospodarczego, przypadającego na lata 2003-2008, zarówno ziemia rolnicza, jak i dobra inwestycyjne oraz konsumpcja drożały wyraźnie szybciej niż dobra konsumpcyjne. Średnie roczne wzrosty wynosiły odpowiednio 6%, 5,5% i 20,6%, dla konsumpcji zaś 2,4%. W kolejnych latach (2009-2012), gdy wzrost gospodarczy był słaby, zmieniły się również relacje cen: roczne wskaźniki wzrostu cen dóbr niekonsumpcyjnych zbliżyły się do wskaźnika cen dóbr konsumpcyjnych w ten sposób, że wzrost cen ziemi (13,7%) i produkcji rolniczej (5,9%) utrzymywał się powyżej wzrostu cen konsumpcji (3,5%), a ceny dóbr inwestycyjnych wzrastały znacznie wolniej bo tylko o 2,5%.



Rysunek 3. Średnie wskaźniki cen w latach 1998-2013

Źródło: jak w rys. 1.

Ceny ziemi podległy silniejszym wahanom niż ceny dóbr konsumpcyjnych, mierzone ogólnym wskaźnikiem. Pozwala to na sformułowanie stwierdzenia, że w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego zmieniała się struktura cen oraz że ceny ziemi kształtowały się w sposób typowy dla dóbr kapitałowych. Prowadzi to również do wniosku, że ziemia, podobnie jak dobra kapitałowe, jest częścią procesu inwestycyjnego w rolnictwie, na który istotny wpływ ma koniunktura ogólnogospodarcza. Badania przeprowadzone w latach 2003-2009 potwierdzają, że kierunki zmian inwestycji w rolnictwie były zasadniczo zgodne z fazami

cyklu koniunkturalnego w polskiej gospodarce [Jędruchniewicz 2012]. W fazach wzrostowych gospodarki tempo zmian inwestycji było wyższe niż końcowej produkcji rolniczej. W spadkowych okresach koniunktury występował wyraźny spadek inwestycji, natomiast końcowa produkcja rolnicza utrzymywała się na stabilnym poziomie.

Ogólnie ziemia podrożała w stosunku do cen innych czynników produkcji, a także towarowej produkcji rolniczej i dóbr konsumpcyjnych. Świadczy to o tym, że oprócz cyklicznych wahań ceny ziemi podlegają też długookresowym trendom, związanym z rozwojem gospodarki narodowej. Powiązanie rolnictwa z jego otoczeniem makroekonomicznym oznacza, że wraz ze wzrostem produktywności gospodarki muszą mieć miejsce również przekształcenia strukturalne w rolnictwie. Wzrost powierzchni gospodarstw, zwłaszcza w przypadku rozdrobnionego obszarowo rolnictwa polskiego, jest niezbędny, aby mogła wzrosnąć produktywność pracy [Maśniak 2008]. Powyższe trendy długookresowe w połączeniu ze względnie stałą podażą ziemi prowadzą do wzrostu realnych cen tego zasobu.

Nie bez znaczenia jest również wpływ polityki sektorowej państwa na ceny ziemi. Najistotniejszym czynnikiem wydaje się włączenie Polski do systemu płatności obszarowych w rolnictwie po wstąpieniu do Unii Europejskiej. Ten, a także inne programy wspierania rolnictwa (np. kredyty preferencyjne) oddziałują na rynek ziemi w dwóch podstawowych aspektach. Po pierwsze, generowanie dodatkowego dochodu przez ziemię przyczynia się do wzrostu jej realnych cen. Po drugie, system dotacji do rolnictwa uniezależnia w pewnym stopniu popyt na ziemię od bieżącej sytuacji ogólnogospodarczej.

#### PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W świetle austriackiej teorii cyklu koniunkturalnego w fazie wzrostu gospodarczego nasila się proces inwestycyjny, w wyniku którego największy rozkwit przeżywają sektory wytwarzające dobra kapitałowe i surowce. Następuje wówczas szybki wzrost produkcji i cen w tych sektorach. Ziemię należy zaliczyć do pierwotnych czynników, które w procesie wytwórczym znajdują się daleko od konsumentów. Z tego wynika, że podatność cen ziemi na cykliczne wahania jest wysoka.

W Polsce w latach 1998-2012 ceny ziemi rolniczej podlegały cyklicznym wahaniami, a zmiany cen powiązane były z cyklami gospodarczymi w gospodarce krajowej. W okresach dobrej koniunktury ceny ziemi wzrastały znacznie szybciej niż w fazach spadkowych i okresach stagnacji.

W okresie stagnacji przypadającej na lata 1999-2002 roczny wzrost cen nominalnych ziemi wyniósł średnio 6%. Natomiast w latach 2003-2008 w warunkach dobrej koniunktury wzrost ten był znacznie wyższy i wynosił średnio 21%. W kolejnym okresie (2009-2012), w którym wzrost gospodarczy był słaby, tempo wzrostu cen ziemi również było niższe i wynosiło średnio 14%.

W poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego zmieniała się również struktura cen. Ceny ziemi kształtowały się w sposób typowy dla dóbr inwestycyjnych. Ceny ziemi podległy silniejszym wahaniami niż ceny dóbr konsumpcyjnych. Podobnie silne wahania dotyczyły towarowej produkcji rolniczej i nakładów inwestycyjnych w gospodarstwach indywidualnych. W latach 1999-2002 wskaźniki wzrostu cen wszystkich analizowanych dóbr były niższe niż wskaźnik cen dóbr konsumpcyjnych, czyli kształtowały się w sposób typowy dla fazy dekonunktury. W latach ożywienia (2003-2008) zarówno ziemia rolnicza, jak i dobra inwestycyjne oraz konsumpcja drożały wyraźnie szybciej niż dobra konsumpcyjne, przy czym najwyższy wzrost dotyczył cen ziemi. W kolejnych latach (2009-2012), gdy wzrost gospodarczy był słaby, zmieniły się również relacje cen: roczne wskaźniki wzrostu cen ziemi, dóbr inwestycyjnych i produkcji rolniczej zbliżyły się do wskaźnika cen dóbr konsumpcyjnych.

Dodatkowym wnioskiem wynikającym z analizy struktury cen jest to, że ziemia relatywnie podrożała, gdyż w całym badanym okresie tempo wzrostu cen ziemi było najwyższe. Wzrost cen ziemi w stosunku do cen towarowej produkcji rolniczej i nakładów inwestycyjnych świadczy o zmieniających się warunkach gospodarowania w rolnictwie.

## LITERATURA

- Barro R. 2011: *Crises of Governments. The Ongoing Global Financial Crisis and Recession*, The Institute of Economic Affairs, London, 26-41.
- Ceny w gospodarce narodowej 1998-2012*: GUS, Warszawa.
- Garrison R.W. 2001: *Time and Money. The Macroeconomics of Capital Structure*, Routledge, London.
- Hayek F.A. 1967: *Prices and Production*, Augustus M. Kelly Publishers, New York.
- Huerta de Soto J. 2009: *Pieniądz, kredyt bankowy i cykl koniunkturalne*, Instytut Ludwiga von Misesa, Warszawa.
- Jędruchiewicz A. 2012: *Inwestycje w rolnictwie a cykl koniunkturalny*, „Roczniki Naukowe SERiA”, T. 14, z. 1, 213-216.
- Jędruchiewicz A. 2013: *Struktura cen w polskim cyklu gospodarczym. Faza wzrostu*, „Bank i Kredyt” 44 (1), 99-118.
- Maśniak J. 2008: *Koncentracja ziemi rolniczej jako czynnik poprawy konkurencyjności polskiego rolnictwa*, „Roczniki Naukowe SERiA”, T. 10, z. 1, 254-258.
- Maśniak J. 2009: *Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku ziemi rolniczej w Polsce* [w] *Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju gospodarki żywnościowej*, (red.) A. Borowska i A. Daniłowska, Wydawnictwo SGGW, Warszawa, 66-76.
- Mises L. 1953: *The theory of money and credit*, Yale University Press, New Haven.
- Mises L. 2007: *Ludzkie działanie. Traktat o ekonomii*, Instytut Ludwiga von Misesa, Warszawa.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej, 1998-2012*: GUS, Warszawa.
- Rosati D. 2009: *Przyczyny i mechanizm kryzysu finansowego w USA*, „Ekonomista” nr 3, 315-352.
- Rothbard M. N. 2007: *Ekonomia wolnego rynku*. t. II i III, Fijor Publishing Chicago.
- Sławiński A. 2010: *Wpływ globalnego kryzysu bankowego na bankowość centralną*, „Ekonomista” nr 2, 145-162.
- Szpunar P. J. 2012: *Rola polityki makroostrożnościowej w zapobieganiu kryzysom finansowym*, *Materiały i Studia* nr 278, NBP, Warszawa, 3-7.

Jacek Maśniak

CYCLICAL FLUCTUATIONS OF THE AGRICULTURAL LAND PRICES IN POLAND—  
THEORETICAL AND EMPIRICAL APPROACH

Summary

*The paper explains the cyclical fluctuations of the agricultural land prices. The study focused on the changes in nominal prices of agricultural land, as well as the price structure in agriculture on the basis of selected indicators. The theoretical background of the research was an Austrian theory of the business cycle. Between the years 1998 and 2012, during a period of an economic boom, the increase of land prices in Poland was fast. During economic stagnations the increase of land prices was slow. In the periods of the business cycle the price structure was changed. The fluctuations of the land prices were higher than the consumer goods prices, which is a typical phenomenon for the investment goods.*

Adres do korespondencji

dr inż. Jacek Maśniak  
SGGW w Warszawie, Katedra Ekonomii i Polityki Gospodarczej  
ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa  
tel. (22) 59 34 033  
e-mail: jacek\_masniak@sggw.pl