

ADAM KAGAN

DOI: 10.5604/00441600.1245847

WOJCIECH ZIĘTARA

Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej  
– Państwowy Instytut Badawczy  
Warszawa

## EKONOMICZNA EFEKTYWNOŚĆ GOSPODAROWANIA – DZIERŻAWCA CZY WŁAŚCICIEL (PRÓBA OCENY)

### Abstrakt

*W artykule przedstawiono rolę i znaczenie dzierżawy ziemi w przemianach strukturalnych w rolnictwie i jej związek z efektywnością gospodarowania. Wykazano, że dzierżawa ziemi była skuteczniejszym i tańszym sposobem zwiększania powierzchni gospodarstw (skali produkcji) niż zakup ziemi. Badania przeprowadzono na wybranych grupach spółek z o.o. użytkujących grunty dzierżawione (I grupa) i własne (II grupa), biorących udział w Rankingu 300 prowadzonym przez IERiGŻ-PIB w latach 2009-2014. Wyniki badań wskazały, że gospodarstwa prowadzone przez dzierżawców osiągały wyższą rentowność kapitałów własnych i indeksu tworzenia wartości. Różnice nie zostały jednak potwierdzone statystycznie, co oznacza, że nie były istotne. Natomiast gospodarstwa użytkujące grunty własne wykazały się wyższym poziomem bezpieczeństwa finansowego, o czym świadczą wyższe wartości wskaźników płynności (bieżącej i szybkiej) i wskaźnika pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową. Nie została w pełni potwierdzona hipoteza, że „dzierżawca gospodaruje efektywniej niż właściciel”.*

**Słowa kluczowe:** gospodarstwa rolnicze, dzierżawa ziemi, efektywność ekonomiczna, bezpieczeństwo finansowe.

**Kody JEL:** Q12, Q14, Q19.

### Wstęp

Charakterystyczną cechą wszystkich krajów z gospodarką rynkową jest zróżnicowane tempo zmian kosztów użycia czynników produkcji rolniczej i cen produktów rolnych zbywanych przez rolników. W Polsce w latach 1995-2015 najwyższą dynamiką wzrostu wykazały się koszty pracy w gospodarce narodowej,

których podstawowym składnikiem są wynagrodzenia. W analizowanym okresie wzrosły one około 5,5 razy. Mimo że wynagrodzenia w gospodarce narodowej nie odnoszą się bezpośrednio do wynagrodzeń w rolnictwie, to stanowią podstawę określenia dochodu parytetowego<sup>1</sup>, a tym samym ocenę dochodów rolników, uzyskiwanych z pracy. W analizowanym okresie ceny środków produkcji nabywanych przez rolników wzrosły nieco ponad trzykrotnie, a ceny produktów zbywanych przez rolników – ponad dwukrotnie. Wskaźnik nożyc cen w analizowanym okresie wynosił około 70%, co oznacza, że tempo wzrostu cen środków produkcji nabywanych przez rolników (a tym samym i kosztów) było o około 30% wyższe niż tempo wzrostu cen produktów rolnych zbywanych przez rolników. Szybsze tempo wzrostu cen środków produkcji od cen produktów rolnych prowadzi do spadku jednostkowej opłacalności produkcji rolniczej (Ziętara, 2016). Rolnik, chcąc uzyskać satysfakcjonujący dochód z gospodarstwa, przynajmniej na poziomie parytetowym, musi zwiększać ekonomiczną wydajność pracy określoną wartością produkcji rolniczej w przeliczeniu na jednostkę nakładu pracy. Może to osiągnąć przez wzrost skali produkcji, dzięki zwiększeniu intensywności produkcji lub powierzchni użytków rolnych w gospodarstwie. Pierwszy sposób ma ograniczone zastosowanie, ze względu na występującą barierę popytu na produkty rolnicze, a także na ochronę środowiska<sup>2</sup>. Realnym sposobem zwiększenia skali produkcji w gospodarstwach jest wzrost ich powierzchni, który realizowany jest przez zakup lub dzierżawę gruntów. Dotychczasowe doświadczenia krajów Europy Zachodniej wskazują, że dominującym sposobem zwiększania powierzchni użytków rolnych w gospodarstwach była ich dzierżawa.

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. Na Słowacji i w Czechach w 2010 r. wynosił odpowiednio 78 i 88%. Tak wysoki udział dzierżaw w tych krajach był wynikiem przyjętej drogi przekształceń uspołecznionego rolnictwa. Dominowały w nich rolnicze spółdzielnie produkcyjne i państwowe gospodarstwa rolne, które przekształcono w prywatne przedsiębiorstwa rolne w formie prawnej spółek z o.o. lub spółdzielni użytkujących grunty w formie dzierżawy od poprzednich właścicieli i od Skarbu Państwa. W Polsce udział dzierżawionych gruntów jest niewielki w porównaniu z innymi krajami. Według szacunków wynosi około 20%, w tym 11% z Zasobu Skarbu Państwa (*Statistisches Jahrbuch...*, 2011-2015).

Dzięki dzierżawie zwiększyła się powierzchnia gospodarstw. W 2010 r. średnia powierzchnia gospodarstw w krajach takich jak: Dania, Francja, Niem-

---

<sup>1</sup> Dochód parytetowy – przeciętny dochód z pracy uzyskiwany w gospodarce narodowej.

<sup>2</sup> Nadmiernie wysoki poziom intensywności produkcji (nawozów mineralnych i środków ochrony roślin) prowadzi do szkodliwego obciążenia środowiska przyrodniczego – gleby, wody i atmosfery.

cy, 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 roku. Tak duży wzrost średniej powierzchni gospodarstw był skutkiem zjednoczenia Niemiec w 1990 roku. W Niemczech Wschodnich (była NRD) występowały gospodarstwa wielkoobszarowe (rolnicze spółdzielnie produkcyjne i gospodarstwa państwowe), które mimo restrukturyzacji zachowały dużą powierzchnię. W pozostałych krajach (Dania, Francja i Szwecja) powierzchnia gospodarstw wzrosła ponad trzykrotnie. W Wielkiej Brytanii powierzchnia gospodarstw wzrosła dwukrotnie, jednak wielkość wyjściowa była wyższa, w 1960 r. wynosiła 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 roku. 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 zapóźnieniem (Sikorska, 2013).

Podstawowym czynnikiem wpływającym na zakres dzierżawy gruntów rolnych były ceny silnie zróżnicowane w wymienionych krajach Europy Zachodniej. 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, natomiast we Francji i Szwecji były kilkakrotnie niższe i wynosiły odpowiednio 5,91 i 5,53 tys. euro/ha. Niskie ceny ziemi we Francji wynikają z silnego administracyjnego ograniczenia rynku ziemi. W 2014 r. cena ziemi w Czechach, na 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 sprzedaż ziemi państwowej, której ceny były niższe średnio o 20%. Podkreślić należy również wzrost cen w analizowanym okresie. W krajach Europy Zachodniej zawierał się on w przedziale od 23% (Dania) do 108% (Niemcy), zaś w krajach Europy Środkowo-Wschodniej i Niemczech Wschodnich (dawna NRD) był wyższy i zawierał się w przedziale od 212% (Czechy) do 320% (Polska – rynek państwowy) i 313% (dawna NRD) (Ziętara, 2016).

Przedstawione wyżej stwierdzenia dotyczące rosnącego znaczenia dzierżawy gruntów rolnych prowokują do postawienia pytania o efektywność gospodarowania: dzierżawcy czy właściciela gruntów? 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 królew-

skie stały się własnością prywatną, to zostałyby w ciągu paru lat znacznie użyżnione i dobrze zagospodarowane” (za: Begg, Fisher i Dornbusch, 1995).

Powyższa 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 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 osiąganymi przez właściciela gruntów osobiście prowadzącego gospodarstwo rolne. Pawlik (1922), analizując zakres i znaczenie dzierżawy, zwraca uwagę na jej zalety i słabości. Za najważniejsze zalety dzierżawy uważał:

- sprzyjanie kształtowaniu postaw rolników bardziej przedsiębiorczych, energicznych, a zwłaszcza „rachunkowych”;
- prowadzenie rozumnej gospodarki lepiej przez dzierżawcę z odpowiednimi kwalifikacjami niż płatnego administratora.

Niezależnie od zalet Pawlik wskazuje również na słabości dzierżawy:

- dzierżawa gruntów nie sprzyja ponoszeniu nakładów związanych z ziemią, takich jak melioracje użytków rolnych, dlatego jest w pewnym stopniu hamulcem wzrostu produkcji;
- warunki umowy dzierżawnej mogą ograniczać poziom intensywności produkcji;
- w ramach dzierżawy występuje groźba gospodarki rabunkowej, szczególnie w odniesieniu do dzierżaw krótkoterminowych (od 1 roku do 3 lat);
- dzierżawa nie sprzyja podnoszeniu kultury rolnej i wsi, gdyż dzierżawca jest mniej zainteresowany takimi kwestiami, niż osiadły w danej okolicy właściciel gospodarstwa (Pawlik, 1922).

Na problem własności zwracają również uwagę współcześni autorzy, stwierdzając: „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” (Chonmert i Phelinas, za: Czyżewski i Trojanek, 2016, s. 10). To stwierdzenie wspiera niejednoznaczną tezę, według której „ziemia z prawem własności jest lepiej uprawiana niż ziemia dzierżawiona”. Ziemia dzierżawiona jest także własnością (właściciela), lecz nie dzierżawcy. Uściślając, należy przyjąć, że wymienieni autorzy twierdzą, iż właściciel gruntów, osobiście prowadząc gospodarstwo, gospodaruje efektywniej niż dzierżawca.

Podsumowując dotychczasowe rozważania, zasadnym staje się pytanie: jaka jest efektywność gospodarowania dzierżawców w porównaniu do właścicieli osobiście prowadzących gospodarstwa rolne.

### **Cel i metoda badań**

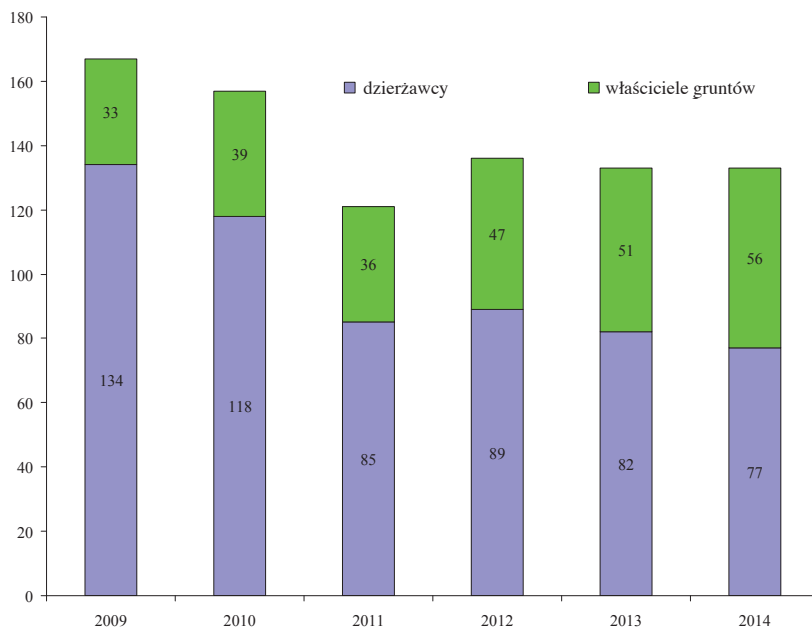
Badania mają na celu ocenę ekonomiczną efektywności gospodarowania dzierżawców w porównaniu z właścicielami prowadzącymi gospodarstwa rolne. Realizując cel badań, przyjęto następującą hipotezę roboczą: „dzierżawca gospodaruje efektywniej niż właściciel prowadzący gospodarstwo”. Za przyjęciem hipotezy w tym brzmieniu przemawia założenie, że wyniki gospodarowania dzierżawcy obciążone są kosztami czynszu dzierżawnego, których to kosztów nie ponosi właściciel. Ponadto dzierżawca ponosi większe ryzyko, co zmusza go do gospodarowania bardziej efektywnego, czyli z „ołówkiem w rękę” lub – jak twierdził Pawlik – bardziej „rachunkowo”.

Podstawą weryfikacji przyjętej hipotezy badawczej są wyniki badań prowadzonych przez IERiGŻ-PIB od 1994 r. w ramach „Rankingu 300”. Badania porównawcze obejmują gospodarstwa dzierżawców i właścicieli, którzy wykupili wcześniej dzierżawione gospodarstwa. Za gospodarstwa dzierżawione uznano te, w których udział dzierżawionych gruntów w całkowitej powierzchni użytkowanej ziemi przekraczał 50%. W celu wyeliminowania wpływu formy prawnej na wyniki, badaniami objęto prywatne spółki z o.o. z dalszym podziałem na te dzierżawiące grunty i te gospodarujące na gruntach własnych. W tych ostatnich dokonano dalszego podziału według udziału kapitału własnego w pasywach – poniżej i powyżej 50%. To rozgraniczenie było konieczne z uwagi na różny poziom obciążenia zobowiązaniami. Wśród gospodarstw z gruntami własnymi mogą występować gospodarstwa, które dokonały zakupu ziemi, posiłkując się kredytem. Ich sytuacja pod względem obciążeń staje się podobna do gospodarstw dzierżawiących grunty rolne. Ze względu na małą zbiorowość grupę tę wyłączono z dalszych badań. Badaniami objęto gospodarstwa w latach 2009-2014. Przy ocenie efektywności gospodarowania posłużono się następującymi wskaźnikami rentowności: działalnością gospodarczą (WRDG), aktywami ogółem (ROA), kapitałem własnym (ROE) i indeksem tworzenia wartości (VCI). Zbadano także bezpieczeństwo finansowe przy pomocy wskaźników: płynności bieżącej (WPB), szybkiej (WPS) oraz pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową (WPZ). Przy obliczaniu wartości wskaźników posłużono się średnią arytmetyczną ważoną i medianą. W celu stwierdzenia istotności różnic między badanymi grupami gospodarstw posłużono się testem U Manna-Whitneya.

### **Charakterystyka badanej zbiorowości gospodarstw**

W badaniu wykorzystano dane empiryczne zgromadzone z gospodarstw rolnych, które służyły do sporządzenia rankingu 300 najlepszych przedsiębiorstw rolnych w latach 2009-2014 (powstałych w wyniku przekształceń własnościowych byłych gospodarstw państwowych). W analizowanym okresie zarówno liczebność próby badawczej, jak i poszczególnych podgrup była zmienna w czasie (rys. 1), dlatego nie stanowiła zbiorowości panelowej.

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 kapitałem bilansowym w przewadze obcym (grupy pośredniej, która została wyłączona z badań) lub do grupy gospodarstw w przewadze z kapitałem własnym (docelowej grupy badawczej właścicieli). Gospodarstwa z ziemią zakupioną, ale kapitałem w przewadze obcym, reprezentują zbiorowość, która łączy cechy dzierżawców i właścicieli ziemi. Gospodarstwa te, dokonując zakupu, zapewniły sobie prawo władania ziemią rolną, ale zaciągnęły znaczne zobowiązania finansowe (kredyty, długoterminowe pożyczki), a więc podjęły znaczne ryzyko wynikające nie tylko z konieczności obsługi kredytu (kosztów odsetek i spłaty powstałych zobowiązań). Z tego względu tę grupę gospodarstw rolnych potraktowano więc jako specyficzną i wyłączono z tego badania. Pozostawiono tylko te spółki z ziemią zakupioną, których kapitał własny finansował co najmniej połowę wartości aktywów bilansowych.



Rys. 1. Liczebność gospodarstw rolnych w poszczególnych grupach badanych w latach 2009-2014. Źródło: opracowanie własne.

Zmiany liczebności analizowanych gospodarstw w grupach wynikały z procesów przemian własnościowych i kapitałowych, ale również z braku ciągłości badań w części obiektów. Ten ostatni czynnik był widoczny zwłaszcza, gdy analizowano dane z 2011 roku. Pogorszenie wyników finansowych spowodowało,

że część spółek nie wzięła udziału w rankingu za 2011 rok, jednocześnie przesyłając dane z kolejnych lat (uczestnicząc w badaniu w latach 2012-2014). Kilka spółek od 2011 roku całkowicie wycofała się z badań. Nie dysponowano więc danymi pozwalającymi na posłużenie się panelem gospodarstw, co utrudniało wnioskowanie dla szeregu czasowego. W badaniu skoncentrowano się więc na analizie danych w układzie przekrojowym.

Cechą wyróżniającą poszczególne grupy spółek była skala produkcji mierzona wartością przychodów ogółem uzyskanych przez dane gospodarstwa w określonym roku kalendarzowym. Spółki dzierżawiące grunty były obiektami odznaczającymi się większymi przychodami. Średnia wartość przychodów ogółem w przypadku dzierżawców wyniosła od 10,5 mln zł w 2009 roku do prawie 15 mln w 2014 roku (tab. 1). Gospodarstwa rolne z ziemią zakupioną ustępowały pod względem tej cechy dzierżawcom, ponieważ przychody ogółem uzyskiwane przez te spółki kształtowały się od 7,5 mln w 2009 roku do 10,9 mln zł w 2014 roku. Średnio w badanym okresie wartość przychodów ogółem w gospodarstwach dzierżawców była o około 18% wyższa niż w gospodarstwach właścicieli. Był to efekt większej o 44% powierzchni gospodarstw, której nie zniwelowała wyższa o 13% wartość przychodów w przeliczeniu na 1 ha użytków rolnych w gospodarstwach z ziemią własną.

Skala działalności była pochodną wyposażenia w środki produkcji. Spółki dzierżawców dysponowały przeciętnie większą o 44% powierzchnią użytków rolnych (UR). Gospodarstwa tej grupy użytkowały około 1131 ha użytków rolnych, z których tylko niewielka część (od 10% w 2009 roku do 13% w 2014 roku) była ich własnością. Natomiast średnia powierzchnia gospodarstw właścicieli wynosiła 785 ha, a udział gruntów własnych zawarty był w przedziale od 51,9 do 100%.

Obydwie badane grupy w okresie badawczym dysponowały zbliżoną jakością ziemi. Wskaźnik bonitacji gleb użytkowanych gruntów rolnych za wyjątkiem 2009 i 2014 roku kształtował się na nieco wyższym poziomie w gospodarstwach z ziemią zakupioną. Zmienny w czasie w obu grupach był również poziom zatrudnienia osób w przeliczeniu na 100 ha UR. Jednak w przypadku tego parametru średni poziom zatrudnienia w okresie badawczym był zbliżony i wynosił 2,85 osób/100 ha UR.

Wyższym technicznym uzbrojeniem pracy – wartością majątku w przeliczeniu na osobę pełnozatrudnioną – charakteryzowały się spółki będące dzierżawcami. Dotyczyło to zarówno aktywów trwałych (z wyłączeniem ziemi), jak również aktywów obrotowych. W latach 2009-2010 wyższym technicznym uzbrojeniem pracy charakteryzowali się jednak właściciele gruntów. Było to spowodowane uwzględnieniem we wskaźniku technicznego uzbrojenia pracy wartości bilansowej ziemi własnej (materiał empiryczny pozwolił na ustalenie wartości tego aktywów dopiero dla badanych spółek od 2011 roku).

Tabela 1

*Przychody i wyposażenie badanych spółek w czynniki produkcji*

Cechy badanych spółek (średnia)	Lata	Dzierżawiący grunty	Grunty w przewadze własne
Przychody ogółem (tys. zł) <sup>a</sup>	2009	10 446	7 547
	2010	11 318	8 790
	2011	12 391	11 354
	2012	14 207	11 920
	2013	13 502	11 059
	2014	14 991	10 937
Powierzchnia użytków rolnych (ha) <sup>a</sup>	2009	1 083	951
	2010	1 119	735
	2011	1 223	794
	2012	1 105	807
	2013	1 047	744
	2014	1 211	677
Wskaźnik bonitacji gleby (ln) <sup>b</sup>	2009	1,04	0,97
	2010	1,04	1,06
	2011	1,01	1,08
	2012	1,03	1,04
	2013	1,02	1,05
	2014	1,04	1,03
Poziom zatrudnienia na 100 ha użytków rolnych (osoba/100 ha) <sup>b</sup>	2009	2,84	2,88
	2010	2,95	2,80
	2011	2,70	2,80
	2012	2,69	2,53
	2013	3,03	2,81
	2014	2,94	3,27
Techniczne uzbrojenie pracy (tys. zł/osoba) <sup>b</sup>	2009	404,7	489,6 <sup>c</sup>
	2010	420,8	519,6 <sup>c</sup>
	2011	509,6	409,4
	2012	605,8	459,3
	2013	600,2	484,3
	2014	649,0	432,9

<sup>a</sup> Średnia arytmetyczna; <sup>b</sup> średnia ważona liczona według wzoru nr 1; <sup>c</sup> wartość aktywów bilansowych od 2011 r. skorygowanych o wartość ziemi własnej (w latach 2009-2010 nie dysponowano wartością bilansową gruntów należących do badanych spółek) w przeliczeniu na jedną osobę pełnozatrudnioną.

Źródło: opracowanie własne.



### Efektywność ekonomiczna badanych grup gospodarstw

W badaniu analizowano dwa obszary efektywności ekonomicznej gospodarstw rolnych, a mianowicie korzyści uzyskiwane przez właściciela oraz obszar bezpieczeństwa finansowego gospodarstw rolnych<sup>3</sup>. W ramach pierwszego obszaru analizowano wskaźniki rentowności oraz indeks tworzenia wartości, natomiast w ramach drugiego wskaźniki płynności i zdolność pokrycia zobowiązań zyskiem finansowym netto powiększonym o wartość amortyzacji.

Wykorzystane wskaźniki z matematycznego punktu widzenia są ilorazami, a więc stanowią liczbę względną wyrażającą wzajemny stosunek dwóch wielkości statystycznych (Twaróg, 2005). W badaniu posłużono się głównie średnią ważoną liczoną dla poszczególnych grup według wzoru:

$$\bar{z} = \frac{\sum_{i=1}^k x_i}{\sum_{i=1}^k y_i} \quad (1)$$

gdzie:

- $\bar{z}$  – średnia ważona danego wskaźnika,
- $x_i$  – wartość cechy  $x$  w  $i$ -tym gospodarstwie,
- $y_i$  – wartość cechy  $y$  w  $i$ -tym gospodarstwie,
- $k$  – liczba gospodarstw rolnych w danej grupie badawczej.

Tak obliczona miara średnia uwzględnia wpływ potencjału gospodarczego badanych obiektów i jest odpowiednia do stosowania w przypadku wskaźników (Sobczak, 2007). Miara ta pozwala stwierdzić występowanie różnic między grupami gospodarstw, ale nie pozwala określić, czy są one statystycznie istotne. W badaniu wykorzystano również medianę jako miarę tendencji centralnej oraz test U Manna–Whitneya w celu zweryfikowania jednorodności rozkładu wskaźników w obu próbach badawczych. Zastosowany test nieparametryczny miał za zadanie potwierdzić hipotezę zerową o braku różnic pomiędzy wynikami ekonomicznymi dzierżawców i właścicieli ziemi ( $H_0: F_1 = F_2$  – próby pochodzą z jednej populacji), przy założeniu hipotezy alternatywnej o pochodzeniu prób z różnych populacji ( $H_1: F_1 \neq F_2$ ). Zastosowanie testu nieparametrycznego było podyktowane nie tylko analizą wskaźników, ale również

<sup>3</sup> Tego rodzaju podejście może być postrzegane jako dyskusyjne. Według niektórych poglądów finanse przedsiębiorstw nie stanowią części ekonomii. Zdaniem autorów bezpieczeństwo finansowe przedsiębiorstw ściśle wiąże się z efektywnością ekonomiczną przedsiębiorstw. Dlatego w badaniu efektywności ekonomicznej wyróżniono te dwa „obszary”.

niespełnieniem w całym okresie badawczym wszystkich założeń pozwalających na wykorzystanie testu t-Studenta (Rabie, 2012).

Badając efektywność ekonomiczną obu grup gospodarstw rolnych, posłużono się powszechnie znanymi wskaźnikami finansowymi, w tym wykorzystywanymi w Rankingu 300 (Kagan i Kulawik, 2011), jak również indeksem tworzenia wartości. W przypadku tego ostatniego w celu oszacowania kosztu kapitału własnego wykorzystano model M–M (Modiglianiego i Millera) bez podatku dochodowego (Pomykalska i Pomykalski, 2007), przyjmując za uśredniony koszt kapitału średnie oprocentowanie lokat bankowych na okres do dwóch lat. Na podstawie obliczonej średniej ważonej można wnioskować, że wskaźnik rentowności działalności gospodarczej w większości analizowanych lat (w czterech spośród sześciu) był na wyższym poziomie w grupie dzierżawców niż w gospodarstwach z gruntami własnymi (tab. 2). Na tej podstawie można przypuszczać, że dzierżawcy uzyskują lepsze wyniki ekonomiczne z działalności operacyjnej. Oczywiście wniosek ten nie jest poparty żadnym testem i nie można stwierdzić, czy różnice międzygrupowe są statystycznie istotne.

Wyższa wartość mediany w całym okresie badawczym wskazuje jednak, że więcej (pod względem liczby) gospodarstw z ziemią w przewadze własną uzyskuje lepsze wyniki na poziomie operacyjnym niż dzierżawcy. Wyniki testu U Manna–Whitneya wskazują, że w latach 2010–2013 obie grupy różniły się istotnie rentownością działalności gospodarczej, a w grupie gospodarstw z gruntami zakupionymi należy oczekiwać wyższej wartości tego wskaźnika (tab. 3).

W obydwu przypadkach relacje mogą być jednak prawdziwe, pomimo wrażenia o sprzeczności uzyskanych wyników. Średnia ważona, uwzględniając potencjał gospodarczy, oznacza, że im wyższa wartość parametrów danego gospodarstwa (w tym przypadku przychody ogółem, w mniejszym stopniu zysk z działalności gospodarczej), tym większa jego waga w danej grupie. Największe spółki, a więc takie, które mają największe przychody i najlepsze wyniki finansowe netto, mają większy wpływ, a w skrajnych przypadkach nawet dominujący, na wyniki danej grupy w stosunku do małych obiektów. Dlatego też wyższa średnia ważona może wskazywać, że w gospodarstwach będących dzierżawcami w przeliczeniu na jednostkę uzyskanego przychodu uzyskiwano wyższą kwotę zysku netto z działalności gospodarczej. Poziom mediany i test U Manna–Whitneya wskazują z kolei, że w większej liczbie spółek z ziemią zakupioną wskaźnik WRDG był wyższy. W przypadku tej ostatniej grupy to podmioty o mniejszej skali działalności uzyskiwały wyższą rentowność działalności gospodarczej (rys. 2), jednak z uwagi na potencjał gospodarczy w mniejszym stopniu wpływały one na wyniki średniej reprezentowanej przez siebie grupy.

W przypadku rentowności aktywów ogółem niemal w całym badanym okresie (5/1 lat) zarówno średnia ważona, jak również mediana były na wyższym poziomie w grupie gospodarstw z gruntami zakupionymi. Jednak w przypadku porównania rozkładu tego wskaźnika w obu grupach nie udało się odrzucić

hipotezy zerowej zakładającej, że wyniki pochodzą z prób należących do jednej populacji. Przewaga gospodarstw z gruntami zakupionymi nie została więc potwierdzona statystycznie. Średnia ważona wskazuje jednak, że ta grupa charakteryzuje się wyższą stopą zwrotu z jednostki kapitału bilansowego.

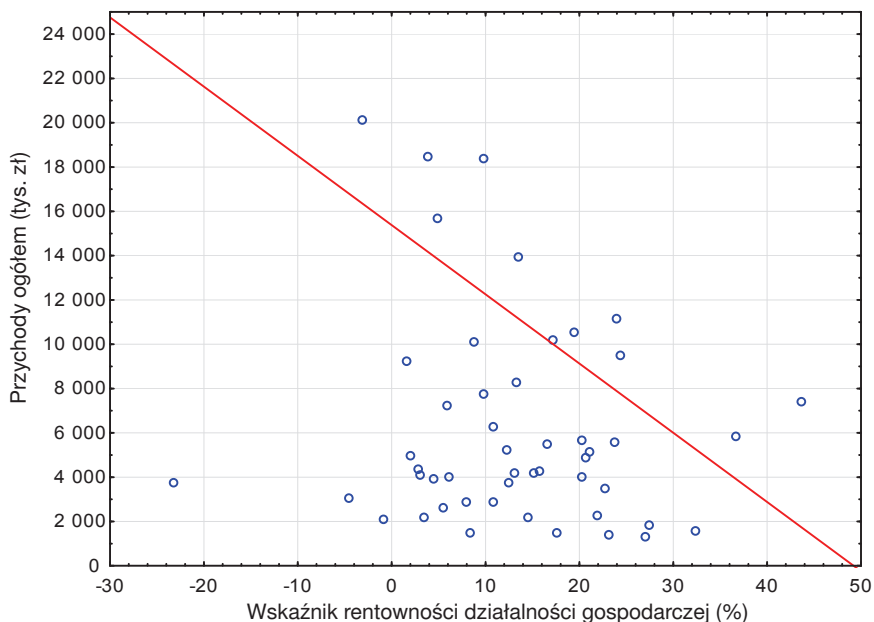
Tabela 2

## Wskaźniki rentowności badanych spółek w latach 2009-2014

Wyszczególnienie		Dzierżawiący grunty (grupa I)		Grunty własne (grupa II)	
		średnia ważona	mediana	średnia ważona	mediana
Wskaźnik rentowności działalności gospodarczej (%) (WRDG) <sup>a</sup>	2009	10,53	7,59	8,35	12,03
	2010	10,49	12,18	10,95	18,98
	2011	14,61	16,17	13,80	22,46
	2012	17,21	18,28	15,06	23,94
	2013	9,16	7,99	9,61	13,03
	2014	9,53	12,21	8,61	15,01
Wskaźnik rentowności aktywów ogółem (%) (ROA) <sup>b</sup>	2009	5,63	6,27	4,75	6,39
	2010	8,58	9,87	8,84	7,93
	2011	9,78	11,57	11,58	11,85
	2012	12,63	14,19	13,65	15,26
	2013	5,75	5,63	7,23	6,46
	2014	5,36	6,55	6,53	6,60
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (%) (ROE) <sup>c</sup>	2009	9,17	10,51	5,83	7,83
	2010	14,09	14,98	11,23	10,88
	2011	15,38	17,81	15,17	17,33
	2012	18,90	21,14	17,35	18,63
	2013	8,16	8,11	9,33	7,85
	2014	7,81	9,22	8,31	8,10
Indeks tworzenia wartości (In) (VCI) <sup>d</sup>	2009	1,82	1,71	1,22	1,62
	2010	3,23	3,27	2,81	2,41
	2011	2,84	2,83	2,55	2,75
	2012	3,75	3,80	2,95	3,31
	2013	2,46	2,12	2,49	2,11
	2014	2,15	2,59	2,26	2,21

<sup>a</sup> Stosunek wyniku finansowego netto, skorygowanego o wynik ze zbycia aktywów niefinansowych do przychodów ogółem; <sup>b</sup> iloraz wyniku finansowego netto, skorygowanego o wynik ze zbycia aktywów niefinansowych, oraz sumy wartości aktywów bilansowych na koniec roku; <sup>c</sup> stosunek wyniku finansowego netto, skorygowanego o wynik ze zbycia aktywów niefinansowych do kapitału własnego na koniec roku; <sup>d</sup> iloraz ROE i kosztu kapitału własnego.

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 2. Wskaźnik rentowności działalności gospodarczej w 2013 r. w zależności od wielkości przychodów ogółem uzyskiwanych przez spółkę w grupie gospodarstw z gruntami zakupionymi. Źródło: opracowanie własne.

Dzierżawcy w większości lat (4/2 w przypadku średniej ważonej) i we wszystkich latach (w przypadku mediany) uzyskali wyższe wartości wskaźnika rentowności kapitału własnego. Był to efekt dźwigni finansowej z uwagi na większe zaangażowanie kapitałów obcych nie tylko w postaci ziemi dzierżawionej (kapitału pozabilansowego), ale również kredytów i pożyczek, rozłożenia w czasie spłaty zobowiązań lub kredytu kupieckiego. Dodatni efekt tego działania przełożył się bezpośrednio na poziom wskaźnika rentowność kapitału własnego.

Jednak średnia ważona odnotowana w latach 2013-2014 była wyższa w gospodarstwach z gruntami w przewadze własnymi, ale jednocześnie rozkład spółek wskazywał na uzyskiwanie niższych wyników przez większą liczbę gospodarstw tej grupy. Było to efektem uzyskiwania wyższej rentowności kapitału własnego w większych obiektach, tj. w spółkach, którym przypisana została większa waga. Świadczy o tym wyższa wartość średniej od mediany. W trakcie prac badawczych udało się potwierdzić, że rozkład wskaźnika ROE różnił się istotnie w obu grupach jedynie w 2010 roku. Stąd uzasadnione jest jedynie stwierdzenie dla tego roku, mówiące że większa liczba dzierżawców uzyskiwała wyższy poziom wskaźnika ROE i była efektywniejsza.

Tabela 3

Zestawienie wyników testu U Manna–Whitneya dla wybranych wskaźników ekonomicznych<sup>a</sup>

Wyszczególnienie	Test U Manna–Whitneya		
		wartość statystyki testowej	poziom istotności
Wskaźnik rentowności działalności gospodarczej (%) (WRDG)	2010	Z=-2,21810	p=0,026549
	2011	Z=-2,46060	p=0,013871
	2012	Z=-2,02111	p=0,043269
	2013	Z=-2,22583	p=0,026027
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (%) (ROE)	2010	Z=2,42935	p=0,015126
	2009	Z=-3,27960	p=0,001000
Wskaźnik płynności bieżący (ln) (WPB)	2010	Z=-2,25010	p=0,024400
	2011	Z=-2,60234	p=0,009260
	2012	Z=-2,35567	p=0,018490
	2013	Z=-2,67087	p=0,007566
	2014	Z=-2,19202	p=0,028379
Wskaźnik płynności szybki (ln) (WPS)	2009	Z= 2,29890	p=0,021500
	2011	Z=-2,27350	p=0,022997
	2012	Z=-2,40150	p=0,016329
	2013	Z=-2,98867	p=0,002802
	2014	Z=-2,43811	p=0,014765
Pokrycie zobowiązań nadwyżką finansową (ln) (WPŻ)	2009	Z=-2,95800	p=0,003100
	2010	Z=-2,25420	p=0,024200
	2011	Z=-1,96734	p=0,049144
	2012	Z=-2,33734	p=0,019422
	2013	Z=-2,37177	p=0,017704

<sup>a</sup> Zaprezentowano tylko wyniki, dla których poziom istotności wynosi  $p \leq 0,05$ .

Źródło: opracowanie własne.

Indeks tworzenia wartości jest najważniejszym wskaźnikiem z punktu widzenia hierarchii wskaźników obrazujących korzyści uzyskiwane przez właściciela. W przeprowadzonym badaniu okazał się jednak pochodną ROE. Analizując średnią ważoną, stwierdzono, że za wyjątkiem lat 2013-2014 poziom jej był wyższy u dzierżawców, natomiast mediany – niemal w całym okresie badawczym. Test U Manna–Whitneya nie pozwolił przyjąć hipotezy o zróżnicowanym rozkładzie tego wskaźnika w badanych grupach. Obie grupy nie różniły się więc pod względem liczby spółek uzyskujących określony poziom VCI.

Nie można natomiast podważyć hipotezy, że gospodarstwa z ziemią zakupioną charakteryzują się wyższym poziomem bezpieczeństwa finansowego względem dzierżawców. Wskazują na to zarówno wskaźniki płynności, jak również pokrycie zobowiązań nadwyżką finansową (tab. 4).

Tabela 4

*Wskaźniki bezpieczeństwa finansowego badanych spółek w latach 2009-2014*

Wyszczególnienie	Dzierżawiący grunty		Grunty własne		
	średnia ważona	mediana	średnia ważona	mediana	
Wskaźnik płynności bieżącej (ln) (WPB) <sup>a</sup>	2009	2,13	3,17	4,52	7,15
	2010	2,20	3,03	4,14	7,39
	2011	2,27	3,53	4,47	7,75
	2012	2,58	4,86	4,85	7,22
	2013	2,75	4,71	5,21	6,83
	2014	2,34	5,99	5,30	7,37
Wskaźnik płynności szybkiej (ln) (WPS) <sup>b</sup>	2009	0,99	1,41	1,68	2,42
	2010	1,07	1,63	2,16	2,63
	2011	1,01	1,70	2,41	4,07
	2012	1,16	1,93	2,48	4,31
	2013	1,19	1,92	3,04	4,17
	2014	0,91	2,18	3,00	3,82
Pokrycie zobowiązań nadwyżką finansową (ln) (WPZ) <sup>c</sup>	2009	0,26	0,31	0,53	0,55
	2010	0,34	0,48	0,68	0,77
	2011	0,39	0,47	0,71	0,81
	2012	0,52	0,64	0,86	1,01
	2013	0,34	0,39	0,53	0,53
	2014	0,30	0,38	0,52	0,51

<sup>a</sup> Stosunek aktywów obrotowych na koniec roku, pomniejszonych o krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe do zobowiązań krótkoterminowych; <sup>b</sup> iloraz aktywów obrotowych, pomniejszonych o zapasy i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, do zobowiązań krótkoterminowych na koniec roku; <sup>c</sup> stosunek sumy wyniku finansowego netto, skorygowanego o wynik ze zbycia aktywów niefinansowych, i amortyzacji oraz całości zobowiązań przedsiębiorstwa na koniec roku.

Źródło: opracowanie własne.

W całym badanym okresie dzierżawiący grunty uzyskiwali niższy poziom średniej i mediany względem grupy II. Test statystyczny potwierdził, iż w większości lat pod względem wszystkich trzech wskaźników to gospodarstwa z ziemią zakupioną były grupą, w której większa liczba spółek charakteryzowała się lepszymi parametrami.

## Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że w analizowanym okresie większa liczba gospodarstw rolnych z ziemią zakupioną odznaczała się wyższą rentownością działalności gospodarczej względem dzierżawców. We wszystkich latach, za wyjątkiem 2009 i 2014 roku, różnice w rozkładzie spółek pod względem wskaźnika były istotne, co potwierdziły przeprowadzone testy statystyczne. Wynika to z faktu, że wyniki finansowe większej liczby spółek z tej grupy są w znacznie mniejszym stopniu obciążone zarówno kosztami czynszów dzierżawnych, jak i kosztami obsługi kapitału obcego. Jednak przewaga tej grupy wynika głównie z lepszych efektów ekonomicznych najmniejszych jednostek. W przypadku dłuższej perspektywy czasowej poziom średniej ważonej tego wskaźnika był natomiast wyższy u dzierżawców. Wskazuje to na uzyskiwanie lepszych wyników z podstawowej działalności operacyjnej przez relatywnie duże spółki. Stąd, pomimo że w większej liczbie gospodarstw z gruntami własnymi wskaźnik WRDG był istotnie wyższy, to w gospodarstwach dzierżawionych w przeliczeniu na jednostkę przychodu uzyskiwano średnio wyższą kwotę zysku netto z działalności gospodarczej.

Przewaga właścicieli gruntów ujawniła się przy analizie rentowności aktywów ogółem. Gospodarstwa tej grupy uzyskiwały średnio wyższy poziom rentowności w przeliczeniu na jednostkę wartości aktywów ogółem, ale jednocześnie nie potwierdzono, że w większej liczbie tych spółek wskaźnik ROA był na istotnie wyższym poziomie.

Dzierżawcy z kolei w znacznie większym stopniu korzystali z efektu dźwigni finansowej, z uwagi na większe zaangażowanie kapitałów obcych w finansowaniu działalności. Dzięki temu spółki tej grupy w większości badanych lat uzyskiwały średnio wyższy poziom rentowności kapitału własnego i indeksu tworzenia wartości. Na podstawie rozkładu wskaźnika ROE jedynie dla danych z 2010 roku udało się potwierdzić istotną przewagę dzierżawców w tej płaszczyźnie efektywności ekonomicznej.

Na podstawie przeprowadzonych badań uznano, że brak jest przesłanek statystycznych do uznania stwierdzenia, jakoby dzierżawcy gospodarowali mniej efektywnie finansowo względem gospodarstw z ziemią nabytą na własność lub na odwrót, iż uzyskują lepsze od nich wyniki ekonomiczne. Takie stwierdzenie jest uprawnione jedynie na poziomie rentowności działalności gospodarczej, a więc wskaźnika będącego najniżej w hierarchii ważności analizy obszaru korzyści z posiadania gospodarstwa rolnego.

Dzierżawcy w większości lat wykazywali wyższy poziom ROE i indeksu tworzenia wartości. Pomimo że ich przewaga (pod względem liczby gospodarstw) nie została potwierdzona statystycznie, to w omawianej grupie uzyskiwano wyższą efektywność ekonomiczną na tej płaszczyźnie badawczej. Wprowadzone od 2015 roku ograniczenie kwoty jednolitej płatności bezpośredniej w ramach mechanizmu *capping* dla największych beneficjentów wsparcia

budżetowego przełoży się bowiem na pogorszenie wyników z pozostałej działalności operacyjnej, a tym samym na wszystkie wskaźniki rentowności (poza rentownością sprzedaży) oraz wskaźniki bezpieczeństwa finansowego.

Badania potwierdziły, że gospodarstwa z majątkiem własnym odznaczają się istotnie wyższym poziomem bezpieczeństwa finansowego. Tak więc w tym obszarze analizy ich przewaga jest znaczna.



**Bibliografia:**

- Begg, D., Fischer, S., Dornbusch, R. (1995). *Ekonomia*. Warszawa: PWE.
- Czyżewski, B., Trojanek, R. (2016). Czynniki wartości ziemi rolnej w kontekście zróżnicowanych funkcji obszarów wiejskich w Polsce. *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, nr 2(347), s. 3-25.
- GUS. (1960-2015). *Roczniki Statystyczne RP*. Warszawa.
- GUS. (2006-2014). *Roczniki Statystyczne Rolnictwa*. Warszawa.
- Kagan, A., Kulawik, J. (2011). *Ranking przedsiębiorstw (gospodarstw) rolniczych: istota, konstrukcja i kierunek analizy*. Komunikaty, Raporty, Ekspertyzy, nr 550. Warszawa: IERiGŻ-PIB.
- Pawlik, S. (1922). *Dzierżawa i umowa dzierżawna*. Warszawa: Księgarnia Rolnicza.
- Pomykańska, B., Pomykański, P. (2007). *Analiza finansowa przedsiębiorstw*. Warszawa: Wydawnictwo PWN.
- Rabie, M. (2012). *Statystyka z programem Statistica*. Warszawa: Wydawnictwo Helion.
- Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*. Analizy Rynkowe, nr 14/2011 i 18/2015, Warszawa: IERiGŻ-PIB.
- Sikorska, A. (2013). *Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych*. Warszawa: IERiGŻ-PIB.
- Sobczak, M. (2007). *Statystyka*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 2009-2014 (2011-2015)*. Münster: Landwirtschaftsverlag.
- Twaróg, J. (2005). *Mierniki i wskaźniki logistyczne*. Poznań: Instytut Logistyki i Magazynowania.
- Ziętara, W. (2016). Dzierżawa ziemi w gospodarstwach rolniczych jako podmiotach biogospodarki. *Roczniki Naukowe SERiA*, t. XVIII, z. 3, s. 303-309.

ADAM KAGAN

WOJCIECH ZIĘTARA

Institute of Agricultural and Food Economics

– National Research Institute

Warsaw

## ECONOMIC EFFICIENCY OF FARMING – LESSEE OR OWNER (AN ATTEMPT AT ASSESSMENT)

### Abstract

*The paper presents the role and importance of land lease in structural changes in agriculture and its relations to efficiency of farming. It was demonstrated that land lease was a more efficient and cheaper method of increasing farm area (production scale) than land purchase. Research was held on selected limited liability companies using leased land (1<sup>st</sup> group) and own land (2<sup>nd</sup> group), and participating in the “Ranking 300” run by the Institute of Agricultural and Food Economics – National Research Institute between 2009 and 2014. Research results showed that farms run by lessees reached higher Return on Equity and Value Creation Index. The differences were not statistically confirmed, which meant that they were not significant. On the other hand, farms using own land have shown a higher level of financial security, as evidenced by higher values of liquidity ratios (current and quick) and cash flow-to-debt ratio. The hypothesis that “the lessee is more efficient than the owner” was not fully confirmed.*

**Keywords:** farm, land lease, economic efficiency, financial security.

*Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 08.09.2017.*