

Alina Źróbek-Różańska, Ryszard Źróbek

Renta gruntowa w teorii ekonomii klasycznej jako przyczynek do rozważań nad wartością ziemi

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 7/3, 5-13

2008

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

RENTA GRUNTOWA W TEORII EKONOMII KLASYCZNEJ JAKO PRZYZYNEK DO ROZWAŻAŃ NAD WARTOŚCIĄ ZIEMI

Alina Żróbek-Róžańska

Ryszard Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Wartość ziemi może być określana na podstawie dochodu, jaki przynosi jej właścicielowi. W klasycznych teoriach ekonomii dochód właściciela ziemi był utożsamiany z pojęciem renty, stanowiącej nadwyżkę ponad kosztami produkcji i zyskiem zwykłym dzierżawcy. Przyczyny powstawania renty oraz czynniki wpływające na jej wysokość zostały przedstawione w niniejszym artykule na podstawie trzech teorii głównych ekonomistów klasycznych – Adama Smitha, Davida Ricardo i Jeana Baptiste Saya, których idee są aktualne również w czasach nam współczesnych. Ich poglądy na temat renty gruntowej oraz mechanizmów nią rządzących zostały skonfrontowane, aby mogły posłużyć jako wskazówka przy ocenie wartości ziemi.

Słowa kluczowe: renta gruntowa, właściciel ziemi, dzierżawca, wartość ziemi

WSTĘP

Ziemia to z ekonomicznego punktu widzenia specyficzny zasób, który jest zdolny do wygenerowania dochodu dla jego właściciela z tytułu własności. W klasycznych teoriach ekonomicznych ziemia ma użyteczność przede wszystkim rolniczą – stanowi istotny czynnik produkcji, który wzbogacony o nakłady pracy i kapitału generuje produkcję o określonej wartości. Przychód z produkcji powinien zostać rozdzielony między wszystkie zaangażowane w ten proces podmioty – pracownik za swoją pracę otrzymuje zapłatę, właściciel kapitału odpowiedni procent, producent zwykły zysk, a reszta wartości przysługuje właścicielowi ziemi w formie renty. W teorii preklasycznej z XVII wieku, której przedstawicielem był William Petty [1662], renta gruntowa przypisywana była wartości

produkcji wytwarzanej przy danych nakładach ziemi i pracy¹. Początkowo nie podlegała prawom malejących przychodów, ani nie była zróżnicowana przestrzennie. Wartość ziemi, uwewnętrzniona w postaci ceny, równała się skapitalizowanej rentie [Romanow 1999].

Zróżnicowanie przestrzenne wartości gruntów uwzględnił fizjokrata A.R.J. Turgot [Romanow 1999]. Stwierdził on, iż urodzajność ziemi jest niejednakowa, a wydajność gleby maleje wraz ze wzrostem produkcji. Przyczyną tego stanu rzeczy jest fakt, iż w pierwszej kolejności w procesie produkcji bierze się pod uwagę ziemię najlepszą, a następnie decyduje na coraz gorsze, zatem kolejne plony są coraz mniejsze. W związku z tym renta gruntowa (a także wartość ziemi będąca skapitalizowaną rentą) powinna zależeć od jakości gleby oraz podlegać prawu malejącej wydajności.

Największy wpływ na ocenę rzeczywistości ekonomicznej przypisuje się dwóm ekonomistom klasycznym – Adamowi Smithowi i Davidowi Ricardo. W niniejszym artykule zostały zaprezentowane poglądy obu autorów na temat ziemi jako dobra generującego dochód właścicielowi oraz czynników kształtujących występowanie i wysokość renty gruntowej. Przedstawiono ponadto pogląd ekonomisty poklasycznego – Jeana Baptiste Saya. W podsumowaniu odniesiono się do tych idei jako przyczynku określania wartości ziemi.

Współcześnie klasyczne rozważania nad kształtowaniem się renty gruntowej można wykorzystać przy określaniu wartości ziemi poprzez kapitalizowanie przynoszonych z działalności na jej obszarze przychodów oraz jako rozpoznanie czynników kształtujących te przychody.

ABSOLUTNA PRODUKTYWNOŚĆ – PODSTAWA RENTY ADAMA SMITHA

Zdaniem A. Smitha, renta gruntowa jest najwyższą wynegocjowaną ceną płaconą właścicielowi ziemi za jej użytkowanie przez dzierżawcę, po uwzględnieniu właściwości ziemi, a w szczególności jej absolutnej produktywności. Negocjując warunki dzierżawy, właściciel dąży do pozostawienia dzierżawcy nie większego udziału w wartości produkcji, niż jest niezbędny do pokrycia kosztów oraz zwykłego zysku. Jeżeli wartość produkcji przewyższy koszty i zwykły zysk, to powstałą nadwyżkę właściciel chce zachować dla siebie jako rentę z ziemi. Oczywiście brak pełnej informacji powoduje, że właściciel jest gotowy zaakceptować mniejszą kwotę, a czasami niewiedza dzierżawcy pozwala mu płacić więcej, niż gdyby zdecydował się on na dzierżawę u innego właściciela ziemi [Smith 1904].

Właściciel ziemi oczekuje renty nawet za grunty niewyposażone, a jeżeli wyłoży swój kapitał na usprawnienia, to spodziewa się zwrotu za wydatki w postaci dodatku do oryginalnej renty. Jeżeli usprawnień zwiększających produktywność dokona dzierżawca, to i tak przy odnawianiu umowy właściciel zażąda wyższej renty. Zatem renta jest ceną monopolową² i zależy od tego, ile dzierżawca jest gotowy zapłacić za prawo dostępu do nieruchomości.

¹ W. Petty [1662] uważał, iż „praca jest ojcem bogactwa, a ziemia jego matką” (z ang. „Labour is the Father and active principle of Wealth, as Lands are the Mother”).

² Monopolista wybiera cenę maksymalizującą jego dochód przy danym popycie [Varian 1999].

A. Smith rozważał zjawisko renty gruntowej w dwóch sytuacjach: gdy ziemia przeznaczana jest na produkcję żywności oraz na wytwarzanie pozostałych dóbr. Podział ten wynika z założenia, iż produkcja żywności zawsze generuje przychód zapewniający chociażby minimalną rentę, ponieważ każdy, niezależnie od siły nabywczej, część dochodów musi przeznaczyć na zakup żywności, więc popyt na nią jest wyjątkowo mało elastyczny. Natomiast popyt na dobra pozostałe jest bardziej wrażliwy na cenę, więc nie gwarantuje otrzymywania renty.

Wysokość renty z ziemi przeznaczonej na produkcję żywności jest wynikiem ceny produktów rolnych, której wielkość zależy od popytu na dane dobra. Żywność powinna być sprzedawana na rynku za cenę nieco wyższą niż tylko pokrywającą koszty produkcji i zwykły zysk. Im jest ona wyższa, tym większa nadwyżka przejdzie do właściciela ziemi w formie renty.

Renta wchodzi w skład ceny dóbr w inny sposób niż płace i zysk. Wysokie lub niskie płace i zysk są przyczynami wysokiej lub niskiej ceny; wysoka lub niska renta jest natomiast efektem ceny. Dzieje się tak, ponieważ wysokie lub niskie płace i zysk muszą zostać wypłacone, aby wprowadzić dane dobro na rynek i kształtują jego cenę. Z kolei cena kształtuje wysoką lub niską rentę [Smith 1904].

Według A. Smitha każda ziemia nadaje się na produkcję żywności³ – nieurodzajne tereny mogą służyć za pastwiska i przynosić zyski ze sprzedaży mleka i mięsa, gwarantując minimalną rentę, której wartość zwiększa się wraz ze wzrostem jakości pastwiska. Renta nie jest jednakowa dla każdego obszaru – różni się w zależności od urodzajności i lokalizacji ziemi. Wpływ urodzajności na rentę zależy od rodzaju uprawy i jej wymagań glebowych. Istnieje również zależność renty od lokalizacji, która jest wciąż aktualna i może być odnoszona również do innych rodzajów działalności gospodarczej. W przypadku dwóch ziem o tej samej wielkości i urodzajności, wyższą rentę wygenerują obszary zlokalizowane w pobliżu miasta niż te dalej położone, gdyż koszty transportu związane z dostarczeniem produktu na rynek zmniejszają nadwyżkę, która zawiera zysk producenta i rentę właściciela ziemi. Wydatki transportowe mogą zostać zmniejszone poprzez dobre drogi, kanały i pływne rzeki. Dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna zachęca do uprawy gruntów oddalonych od miasta oraz podnosi nadwyżkę. Przynosi to korzyść miastu dzięki przełamaniu monopolu lokalizacji gruntów w pobliżu miasta, ponadto wprowadza konkurencyjność na danym rynku oraz otwiera nowe rynki dla danej produkcji.

Kolejną przewagą lokalizacyjną gruntów położonych bliżej miast jest skupienie popytu. W przypadku dużych miast, gdy grunty położone najbliżej nie są w stanie zaspokoić popytu ludności, pojawia się następujący podział pracy: bliżej lokalizowana jest produkcja dóbr, które trudno się przewozi na większe odległości, a dalej produkcja nadająca się do transportowania. Ta ostatnia może także być zastąpiona importem [Smith 1904].

Poza produkcją żywności, wg Smitha [1904] ziemia w swoim surowym stanie może dostarczać materiały do produkcji ubrań⁴ i budynków mieszkalnych. Ta zdolność ziemi

³ Inne zdanie ma na ten temat D. Ricardo, co zostało zaprezentowane w dalszej części artykułu.

⁴ Gdy w Ameryce Północnej głównym materiałem używanym do produkcji ubrań była skóra pozyskiwana przy okazji zdobywania jedzenia, to większość skór była wyrzucana jako coś bezwartościowego. Skóry nabrały wartości dopiero wtedy, gdy koloniści z Europy zaczęli płacić za nie koczami, bronią

jest zróżnicowana przestrzennie – w niektórych miejscach występuje nadmiar surowców i materiałów, w innych są one rzadkością. Gdy występuje nadmiar materiałów do produkcji odzieży, cena ubrań jest równa kosztom i zyskowi, a renta nie istnieje. W innym przypadku, gdy popyt przewyższa podaż (np. dzięki rozwiniętemu handlowi zagranicznemu), zawsze znajdzie się ktoś, kto zechce zapłacić więcej, zatem cena będzie w stanie pokryć rentę. Podobnie jest z materiałami do budowy domów, z tą różnicą, iż nie zawsze mogą być one transportowane na dalekie odległości i niełatwo stają się obiektem handlu zagranicznego. Kopalnia kamienia blisko Londynu może przynieść znaczącą rentę, gdyż kamienie posłużą do budowy domów i będzie na nie popyt przewyższający podaż, podczas gdy na terenach mało zaludnionych – żadną. Drewno jest dużo warte w kraju zaludnionym, więc ziemie zalesione przynoszą rentę. Lecz w Ameryce Północnej właściciel ziemi musiałby zbyt wiele zapłacić przewoźnikowi za transport dużych drzew. Zatem renta z ziemi, na której produkuje się dobra niebędące żywnością w dużej mierze zależy od rozmiaru rynku.

Renta z gruntów nieprodukujących żywności pojawia się i wzrasta [Smith 1904]:

- gdy wraz ze wzrostem nadmiaru ilości żywności rośnie popyt na inne dobra;
- gdy wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym rośnie popyt na inne dobra;
- gdy wraz ze wzrostem populacji rośnie popyt na inne dobra;
- wraz z urodzajnością i korzystnym położeniem np. kopalni;
- wraz z możliwością handlu krajowego i zagranicznego;
- wraz z rozwojem dróg umożliwiających rozwój handlu;
- wraz z bogactwem narodu kreującym popyt na dobra inne niż niezbędne do życia.

RELATYWNA PRODUKTYWNOŚĆ – PODSTAWA RENTY DAVIDA RICARDO

Następcą i krytykiem teorii A. Smitha był David Ricardo. Renta według niego jest częścią produkcji z ziemi, płaconą właścicielowi ziemskiemu za użytkowanie oryginalnych i niezniszczalnych sił gleby i nie powinna być mylona z procentem i zyskiem z kapitału oraz stawką płaconą regularnie przez użytkownika. Jeżeli dwa sąsiednie obszary gruntów różnią się tym, iż jeden został wyposażony we wszelkie potrzebne budynki rolne oraz został odpowiednio zmeliorowany, nawożony i obudowany ochronnymi żywopłotami, podczas gdy drugi nie posiada żadnego z tych udogodnień, to większa kwota będzie płacona za użytkowanie pierwszego. Ale w tej sytuacji na ulepszonej ziemi tylko część kwoty będzie płacona za korzystanie z oryginalnych właściwości gleby, a pozostała część za kapitał zużyty na poprawę jakości gleby oraz wzniesienia budynków niezbędnych do zabezpieczenia i przechowywania produkcji.

Renta wynika przede wszystkim z rzadkości ziemi. Gdyby w gospodarce występował nadmiar bogatej i urodzajnej ziemi, to tylko niewielka jej część musiałaby być uprawiana, aby zaspokoić popyt danej populacji. Nie istniałaby renta, gdyż nikt nie chciałby pła-

i alkoholem. Wraz z pojawieniem się wartości mogła powstać renta dla właściciela ziemi, na której hodowane są zwierzęta. Podobnie działo się z wełną w Anglii – jej wartość i renta z pastwisk pojawiły się wraz z eksportem wełny do Flandrii.

cić za grunty, które są dostępne dla każdego, kto zechce je uprawiać [Ricardo 1821]. Renta jako kategoria ekonomiczna ma prawo bytu, gdyż ziemia nie występuje w nieograniczonej ilości i jednakowej jakości. Wraz z rozwojem społeczeństwa, uprawiane są również gleby o niższej urodzajności, a wysokość renty zależy od różnicy produktywności między glebą pierwszej i drugiej jakości [Ricardo 1821]. Gdy zaczyna być uprawiana ziemia jeszcze gorszej jakości, to pojawia się renta za użytkowanie gruntów drugiej jakości, gdyż regulują ją różnice w mocach produkcyjnych. Jednocześnie rośnie renta za ziemię pierwszej jakości, gdyż renta musi zawsze obrazować różnicę w produktywności ziem przy danych nakładach kapitału i pracy. Każdy wzrost populacji powinien zatem owocować uprawą gruntów coraz gorszej jakości, aby umożliwić zwiększenie podaży żywności, a tym samym powodować wzrost renty za relatywnie bardziej urodzajne ziemie [Ricardo 1821].

Ten mechanizm dobrze obrazuje następujący układ. W przykładowej gospodarce występują ziemie pierwszej, drugiej i trzeciej jakości (dalej jako nr 1, nr 2 i nr 3), które przy takiej samej wielkości nakładów kapitału i pracy dają produkcję netto w wysokości odpowiednio 100, 90 i 80 jednostek ziarna. Gdy dla zaspokojenia popytu populacji wystarcza uprawa ziemi nr 1, cała produkcja netto należy do uprawiającego, a zyski są jego korzyścią. Jeżeli ludzi przybędzie i konieczna stanie się uprawa ziemi nr 2, która daje 90 jednostek ziarna, pojawi się renta z gruntu nr 1, gdyż dla każdej z tych ziem będzie różna wartość z produkcji. Różnica w produkcji netto wynosi 10 jednostek i stanowi rentę właściciela gruntu nr 1, ponieważ dzierżawca uzyska dla siebie taki sam wynik (90 jednostek) uprawiając ziemię nr 1 i płacąc 10 jednostek renty, jak uprawiając ziemię nr 2 i nie nie płacąc. Ten sam mechanizm zadziała, gdy pod uprawę przeznaczona zostanie ziemia nr 3. Wtedy dzierżawca ma do wyboru trzy opcje dające mu 80 jednostek: może uprawiać ziemię nr 1 i płacić 20 jednostek renty, ziemię nr 2 i płacić 10 jednostek renty lub ziemię nr 3 i nie płacić renty wcale [Ricardo 1821].

Tabela 1. Wielkość renty w zależności od wielkości populacji i zapotrzebowania na ziemię [na podstawie teorii D. Ricardo]

Table 1. Rent value depending on population size and demand on land [based on D. Ricardo theory]

Populacja Population	Używana ziemia Used land			Wielkość produkcji Production			Renta właściciela ziemi Rent for land owner		
	nr 1 No. 1	nr 2 No. 2	nr 3 No. 3	nr 1 No. 1	nr 2 No. 2	nr 3 No. 3	nr 1 No. 1	nr 2 No. 2	nr 3 No. 3
Mała Small	+	–	–	100	–	–	–	–	–
Średnia Medium	+	+	–	100	90	–	10	–	–
Duża Large	+	+	+	100	90	80	20	10	–

Zanim rozpocznie się uprawę ziemi nr 3, można zwiększyć produktywność ziemi nr 1 poprzez zwiększenie nakładów kapitału. Przykładowo, podwojenie kapitału na ziemi nr 1 może spowodować wzrost produkcji o 85 jednostek⁵, co daje więcej niż gdyby ten sam kapitał zużyć na uprawę ziemi nr 3. W tej sytuacji dodatkowy kapitał podwyższy rentę z ziemi nr 1, gdyż jest ona zawsze różnicą między produkcją uzyskiwaną z dwóch równych nakładów kapitału i pracy na gruntach o różnej urodzajności. Jeśli nakładając kapitał w wysokości 1000 funtów, dzierżawca uzyskuje 100 jednostek pszenicy, a przez nakład drugiego 1000 funtów uzyskuje kolejne 85 jednostek, to właściciel może zażądać renty w wysokości 15 jednostek, jako że dzierżawca nigdzie indziej nie uzyska lepszych plonów [Ricardo 1821].

Działu tu następująca zasada – ostatni zatrudniony kapitał nie wytwarza wartości pozwalającej na zapłatę renty, a tylko podwyższa rentę płaconą za poprzednio zużywane kapitały. Podsumowując powyższy przykład, renta gruntowa istnieje przy założeniu spełnienia dwóch warunków: po pierwsze ziemia występuje w rzadkości⁶, a po drugie kolejne nakłady kapitału/pracy przynoszą mniejszą produkcję, czyli występuje malejąca produktywność kapitału i pracy [Ricardo 1821].

Specyficzne dla ziemi jest to, iż różnice w jakości, które powinny być postrzegane jako niedoskonałości w porównaniu z innymi zasobami naturalnymi jak np. powietrze⁷, stwarzają możliwość otrzymywania dochodu w postaci renty.

Wzrost renty jest efektem rosnącego bogactwa kraju oraz trudności dostarczenia żywności dla zwiększonej populacji. Renta rośnie najszybciej, gdy dostępna ziemia zmniejsza swoje moce produkcyjne. Sytuacja będzie inna, gdy wzrostowi populacji będzie towarzyszyć usprawnienie rolnictwa wykluczające konieczność uprawiania gruntów najgorszej jakości, co będzie skutkowało spadkiem renty (zmniejszy się różnica między produktywnością ziemi nr 1 i nr 2).

RENTA JAKO POCHODNA POPYTU NA PRODUKTY – JEAN BAPTISTE SAY

Zdaniem J.B. Saya [1855], ziemia ma swój wkład w produkcję wielu dóbr i jest to zysk, który otrzymuje jej właściciel. Jest unikalnym zasobem naturalnym, któremu człowiek był w stanie przypisać własność. Inne zasoby naturalne również są wykorzystywane przez człowieka w procesie produkcyjnym, np. woda w rzekach i oceanach ma siłę wprawiania w ruch maszyny i dostarcza ryb, a wiatr porusza młynem, lecz człowiek nie jest w stanie powiedzieć, że woda czy wiatr należą do niego i zażądać zapłaty za ich usługi. Istnieje jednakże znaczna różnica między tymi środkami produkcji – siła tych drugich jest niewyczerpywalna, a korzyści ich użytkowania przez jednego człowiekiem nie

⁵ Zgodnie z prawem malejących przychodów, które stanowi, iż przy danej ilości czynnika stałego zwiększanie nakładów czynnika zmiennego powoduje coraz mniejszy przyrost produkcji [Sloman 2001].

⁶ Gdy ziemi jest w nadmiarze i uprawiane są najbardziej urodzajne i produktywne części – renta nie istnieje, gdyż pojawia się wraz ze słabnięciem mocy produkcyjnych.

⁷ Ricardo zakładał, że jakość powietrza jest taka sama wszędzie. Wiadomo, że tak nie jest, a stan środowiska jest ważnym czynnikiem wpływającym na wartość ziemi, ponadto w wielu krajach ustalono opłaty za zanieczyszczanie powietrza.

umniejszając korzyści innych ludzi, czego nie można powiedzieć o ziemi. Aby uzyskać efekty z ziemi, należy zużyć nakłady innych czynników (np. pracy i kapitału), a nikt nie zdecyduje się na poniesienie kosztów bez oczekiwania korzyści [Say 1855].

Gdy rolnik dzierżawi ziemię, przychód z produkcji rolnej dzieli między właściciela ziemi i pracowników, a resztę zachowuje dla siebie jako zyski z posiadanego kapitału. Dzieje się tak, ponieważ dzierżawca prowadzi działalność gospodarczą, nie posiadając na własność ziemi [Say 1855].

Według Saya działalność rolna wymaga przeciętnie mniejszego zaangażowania kapitału niż inne branże, czego skutkiem jest występowanie wielu osób zdolnych do działalności rolnej i w konsekwencji duża konkurencja do dzierżawy ziemi. Z drugiej strony, ilość ziemi nadającej się pod uprawę jest ograniczona w każdym kraju⁸, podczas gdy ilość kapitału i liczba uprawiających nie ma ograniczeń w mobilności. Rezultatem takiej sytuacji na rynku jest fakt, iż właściciele ziemi mogą zdobyć pozycję monopolistów wobec dzierżawców, a wtedy negocjacje między właścicielem a dzierżawcą zawsze wypadają na korzyść tego pierwszego. Obniżaniu renty poniżej maksymalnego poziomu sprzyja odległość, w której są zlokalizowane dostępne na rynku ziemi i brak posiadania pełnej informacji przez właścicieli, a zawyżaniu – brak posiadania informacji przez dzierżawców. Na korzyść właściciela ziemi działa ponadto wiele wydarzeń gospodarczych, takich jak otwarcie kanału lub budowa drogi, wzrost populacji, bogactwa i dobrobytu w regionie. Korzysta on z nowych technik upraw, a gdy sam wydatkuje kapitał na usprawnienia (np. osuszanie, irygację, ogrodzenia, budynki) to renta zawiera, poza zyskiem z ziemi, zwrot z zainwestowanego kapitału.

W opinii poprzedników Saya, wartość produktu nigdy nie jest wyższa niż koszt nakładów i nadwyżka, która powinna być uznana za zysk z ziemi i płacona jako renta jej właścicielowi. Jednakże, co istotne, produktywna moc gleby nie ma wartości, dopóki nie pojawi się popyt na produkty wytwarzane z jej udziałem. Popyt na ziemię jako czynnik produkcji jest popytem wtórnym w stosunku do popytu na produkty wytwarzane na owym gruncie. Wzrost ceny produktów rolnych umożliwia zapłatę renty właścicielowi ziemi [Say 1855]. Zatem posiadanie ziemi przynosi zysk jej właścicielowi, gdy, po pierwsze, produkty rolne stanowią przedmiot popytu⁹ i, po drugie, podaż ziemi jest ograniczona przy rosnącym na nią popycie. Wartość ziemi jako przedmiotu lokowania pieniędzy leży nie tylko w możliwości uzyskiwania renty, ale także w stabilności. Do zalet gruntów należy zaliczyć jeszcze przyjemność wypływającą z faktu posiadania ziemi i szacunek z tym związany, chociaż jednocześnie własność ta staje się ciężarem w postaci obowiązku płacenia podatku.

⁸ Wyjątkiem może być zmiana użytkowania przez np. osuszenie bagna, zmeliorowanie łąki itp.

⁹ Gdy plemiona Ameryki Środkowej nie zajmowały się uprawą, ziemia nie miała wartości i posiadanie jej na własność nie miało sensu ekonomicznego. Wraz z pojawieniem się kolonizatorów pojawił się popyt na produkty rolne. Ziemia nabrała wartości, ponieważ jej podaż była ograniczona i zaczęto przypisywać jej właścicielom, którzy korzystali z renty za użytkowanie swojej ziemi [Say 1855].

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Renta gruntowa jest dochodem, który otrzymuje właściciel ziemi z tytułu własności, gdy dzierżawi ją w celach produkcyjnych. Z tym stwierdzeniem zgadzają się wszyscy przedstawieni w niniejszym opracowaniu ekonomiści klasyczni, natomiast można odnaleźć różnice w ich poglądach dotyczących mechanizmów powstawania renty oraz kształtowania się jej wysokości.

Dzierżawca gruntu osiąga z produkcji określony przychód, zależny od wielkości produkcji¹⁰ oraz ceny produktów, która kształtuje się na rynku przy danym popycie. Przychód musi zostać rozdzielony między poszczególne czynniki produkcji i zapewnić zwykły zysk producentowi, natomiast pozostała nadwyżka należy się właścicielowi ziemi. Wysokość renty jest zatem efektem, a nie przyczyną, ceny rynkowej produktów. Czynnikiem kształtującym cenę są koszty i oczekiwany zysk. Zależność tę przedstawia równanie¹¹:

$$\text{koszty} + \text{zysk} < \text{cena rynkowa} = \text{koszty} + \text{zysk} + \text{renta} \quad (\text{renta} > 0),$$

gdzie: koszty + zysk to wielkości dane.

W sytuacji, gdy cena rynkowa nie tworzy nadwyżki¹², dzierżawca nie ma z czego zapłacić renty właścicielowi ziemi, więc renta wynosi 0:

$$\text{koszty} + \text{zysk} = \text{cena rynkowa} = \text{koszty} + \text{zysk} + \text{renta} \quad (\text{renta} = 0).$$

Adam Smith uważał, iż wysokość renty zależy od absolutnej produktywności ziemi, a produkcja żywności gwarantuje chociażby minimalną rentę, ponieważ zawsze jest na nią popyt, zatem można ją sprzedać po odpowiednio wysokiej cenie. Ponieważ wg niego każda gleba nadaje się na produkcję żywności, to z tego twierdzenia wyciągnął wniosek, iż każda ziemia jest w stanie wygenerować rentę. Z tym poglądem nie zgadzał się D. Ricardo, ponieważ istnieją ziemie, na których produkcja żywności nie jest możliwa lub opłacalna, a ponadto renta podlega prawu rzadkości i relatywnej produktywności – renta za lepszą ziemię pojawia się tylko wtedy, gdy zaczyna się uprawa ziem gorszej jakości. J.B. Say dodał, iż warunkiem podstawowym osiągania renty gruntowej jest popyt na produkty z owej ziemi, który nie zawsze występuje.

Mimo polemik na temat znaczenia powstania renty oraz wielkości absolutnych i relatywnych, A. Smith, D. Ricardo i J.B. Say mieli zbieżne poglądy. Wnioski wynikające z przedstawionych przez nich teorii mogą obecnie służyć jako podwaliny pod wyznacza-

¹⁰ W teorii A. Smitha dzierżawcy produkują maksymalną ilość możliwą do otrzymania przy danych właściwościach gleby, angażując w produkcję daną ilość pozostałych czynników produkcji. U D. Ricardo zwiększanie nakładów pozostałych czynników podlega prawu malejących przychodów, gdy ziemia jest czynnikiem stałym, a pozostałe – zmiennymi. Zdaniem J.B. Saya o wielkości produkcji decyduje przede wszystkim popyt rynkowy.

¹¹ Opracowanie własne.

¹² Wg A. Smitha, sytuacja ta nie zachodzi przy produkcji żywności.

nie wartości ziemi, odliczanej przy pomocy skapitalizowanej renty gruntowej. Należy zatem podkreślić, że:

1. Wartość ziemi jako aktywu leży w jej rzadkości oraz popycie na nią.
2. Wartość ziemi rośnie wraz ze wzrostem populacji, bogactwa, dobrobytu i handlu, co powoduje wzrost zapotrzebowania na nią jako czynnika produkcji.
3. Wartość ziemi rośnie również wraz z użytkowaniem ziem słabszej jakości.
4. Kluczowe znaczenie dla zwiększania wartości ziemi ma rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogi, kanały, węzły komunikacyjne), gdyż umożliwia to opłacalne użytkowanie gruntów położonych w większej odległości od rynków zbytu lub surowców bez znacznego udziału kosztów transportu w kosztach całkowitych.
5. Wartość ziemi spada, gdy występują przeciwne do wyżej wymienionych zdarzenia gospodarcze.

PIŚMIENNICTWO

- Petty W., 1662. *A Treatise of Taxes & Contributions*. Angel in Cornhill London, X.
- Ricardo D., 1821. *On the Principles of Political Economy and Taxation*. John Murray London, 2.3–2.10.
- Romanow Z. B., 1999. *Historia myśli ekonomicznej w zarysie*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu Poznań, 34 i 42.
- Say J.B., 1855. *A Treatise on Political Economy*. Lippincott, Grambo & Co Philadelphia, II.IX.4–6, II.IX.17–26.
- Sloman J., 2001. *Podstawy ekonomii*. PWE Warszawa, 99.
- Smith A., 1904. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. Book I. Methuen and Co, Ltd London, I.11.1–89.
- Varian H., 1999. *Mikroekonomia*. PWN Warszawa, 43.

Opracowania w języku angielskim pochodzą z biblioteki elektronicznej: <<http://www.econlib.org>> dostęp: luty 2008.

LAND RENT IN CLASSIC ECONOMIC THEORY AS A CONTRIBUTION TO CONTEMPLATION OVER LAND VALUE

Abstract. The value of land can be determined through the income brought to its owner. In classic economic theories the owner's income was identified with rent, which was the surplus over production costs and ordinary profit received by land leaseholder. In this article the conditions when rent arises and factors influencing its value are presented based on three theories elaborated by main classic economists – Adam Smith, David Ricardo and Jean Baptiste Say, as their ideas can be useful in current times. Moreover, their views on land rent and rent value shaping mechanisms were confronted and can be used as a clue to land value appraisal.

Key words: land rent, land owner, leaseholder, land value

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 3.04.2008