

Bazyli Czyżewski

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

WSPÓŁCZESNA KONCEPCJA RENTY GRUNTOWEJ

THE MODERN LAND RENT CONCEPT

Słowa kluczowe: renta gruntowa, zrównoważony rozwój, ekonomia instytucjonalna

Key words: land rent, sustainable development, institutional economics

Abstrakt. W dotychczasowym modelu rolnictwa krajów wysoko rozwiniętych (postindustrialnym) produkcją surowców rolnych i tworzenie użyteczności dobrostanu środowiska naturalnego stanowią konkurencyjne względem siebie funkcje zasobu ziemi. W perspektywie zrównoważonego rozwoju funkcje te powinny z czasem stać się komplementarne, co wymaga opracowania nowych ram teoretycznych dla ekonomii czynnika ziemi, w szczególności adekwatnej teorii renty gruntowej. Poszukiwana teoria powinna wyjaśniać związki między kwestią agrarną a nowymi, zintegrowanymi funkcjami czynnika ziemi w kontekście paradygmatu zrównoważonego rozwoju. Istniejące teorie renty gruntowej waloryzują rentę w sposób nieadekwatny do współczesnych użyteczności ziemi.

Wstęp

Analiza teorii renty gruntowej, które wykształciły się w historii myśli ekonomicznej wykazuje niedostosowanie ich założeń do współczesnych realiów sektora rolnego. Można stwierdzić, że teoria ricardiańska pokłada zbyt dużą wiarę w mechanizmie cenowym, teoria renty absolutnej zakłada pochodzenie wszystkich wartości od pracy, rezydualna teoria renty sprowadza funkcje ziemi do czynnika lokalizacyjnego, a teoria neoklasyczna dowodzi, że renta jest skutkiem zawodności rynku [Czyżewski 2010].

Celem artykułu jest zaprezentowanie hipotez współczesnej koncepcji renty gruntowej, która usunęłaby powyższe rozbieżności interpretacyjne i wypełniła istniejącą lukę w ekonomii rolnej. Koncepcja ta jest adresowana w szczególności do wysoko rozwiniętych gospodarek rynkowych, ponieważ w nich kumulują się procesy, których nie obejmują istniejące teorie renty. Uogólniając, chodzi o trzy zjawiska:

- zmiany wzorców konsumpcji na bardziej proekologiczne, prozdrowotne i prośrodowiskowe, które sprawiają, że czynnik ziemi tworzy nowe użyteczności,
- rosnącą efektywność rynków w wyniku globalizacji ekonomicznej („przepływy bez granic”),
- słabnięcie regulacyjnej roli państw narodowych i w rezultacie zmiana mechanizmu koordynacji z dychotomicznego systemu państwo-rynek na układ rynek-państwo-instytucje ekonomiczne¹, w którym te ostatnie przejmują sukcesywnie rolę państwa.

Przesłanki koncepcji

Z rozwojem gospodarki rynkowej można powiązać różne etapy waloryzacji renty gruntowej. Gdy ziemia rolnicza jest dobrem wolnym, renta nie jest wyceniana. Oczywiście ziemia świadczy określone użyteczności, ale są one również traktowane jako dobra wolne. W fazie uprzemysławiania rolnictwa występują tylko renty różniczkowe uzależnione od urodzajności gruntu oraz „renty rzadkości”, związane z ograniczonością zasobu. Dopiero na pewnym etapie rozwoju gospodarki rynkowej, który jest związany z dochodem narodowym *per capita* i dobrobytem społeczeństwa, rynek waloryzuje samoistną produktywność ziemi i jej użyteczność o charakterze dóbr publicznych.

W innych opracowaniach autora wyprowadzono dwie ważne przesłanki współczesnej koncepcji renty gruntowej: tezę o samoistnej produktywności ziemi rolniczej oraz założenie o efektywności informacyjnej rynku ziemi rolniczej (która umożliwi prawidłową waloryzację tej produktywności w rynkowych cenach ziemi) [Czyżewski 2012]. Ponadto, należy określić wiele dodatkowych założeń dotyczących funkcjonowania gospodarki. Należy przyjąć, że:

- gospodarka jest systemem rynkowym i konkurencyjnym, który dąży do efektywności w sensie Pareto,
- stopy zwrotu z kapitału w gospodarce rynkowej podlegają konwergencji w długim okresie,

¹ Instytucje ekonomiczne definiuje się zgodnie z podejściem nowej ekonomii instytucjonalnej jako systemy norm (skodyfikowanych lub nieskodyfikowanych), które koordynują proces zawierania transakcji, ale nie są ich stronami.

- oczekiwania podmiotów rynkowych są prawie racjonalne (w sensie ograniczonej racjonalności),
- koszty transakcyjne związane produkcją w oparciu o czynnik ziemi są większe od zera,
- przyjmuje się podział na okres krótki, w którym rozmiary podaży mogą się zwiększać, ale zdolności produkcyjne oraz technologia są stałe i długi, w którym zdolności produkcyjne oraz technologia są zmienne, a wielkość zasobów może ulec zmianie,
- alokacja rynkowa jest optymalna w sensie Pareto na poziomie całej gospodarki narodowej lub ponadnarodowej, co oznacza, że saldo rent ekonomicznych wszystkich sektorów równa się zero,
- alokacja jest prawie optymalna na poziomie sektorowym, co oznacza, że występuje określony wyjściowy poziom rent ekonomicznych i utrzymuje się nierównowaga albo na rynku produktów sektora, albo na rynku czynników produkcji zatrudnionych w sektorze – nie istnieje więc tzw. „równowaga stacjonarna”.

Dedukcja tez

Zdaniem autora, istnieją niewycenione ani przez rynek produktów rolnych, ani przez rynek środków produkcji usługi ziemi rolniczej², tj. użyteczności publiczne, m.in. środowiskowe, ekologiczne, rekreacyjne, zdrowotne (w sensie bezpieczeństwa żywnościowego), lokalizacyjne i społeczno-kulturowe. Są one komplementarne względem kapitału w procesie produkcji rolniczej. Teoretycznie umożliwiają więc uzyskanie lepszej relacji przychodów do nakładów pieniężnych³, a także obniżają relację alternatywnego kosztu kapitału do stopy nadwyżki uzyskiwanej w rolnictwie. Rośnie rentowność (produktywność) kapitału. Renty związane z tym procesem można nazwać rentą gruntową.

Na proces tworzenia tej renty składają się dwa etapy: w pierwszym udaje się zachować relatywnie większą część przychodów po poniesieniu wszystkich nakładów pieniężnych, w drugim ta zachowana część przychodów wynagradza posiadany zasób kapitału, określając jego rentowność względem kosztu alternatywnego⁴. Właściciel ziemi nie ponosi nakładów na wytworzenie określonych użyteczności, które zwiększają przecież wartość produktów rolnictwa (choć rynek nie waloryzuje skali tego wzrostu). Ogólnie podsumować można, że usługi te związane są naturalnym cyklem wegetacyjnym roślin, odnawialnością zasobu ziemi (nie podlega on amortyzacji), a jednocześnie z coraz bardziej cenionym dobrostanem środowiska naturalnego, oferującym tzw. dobra publiczne.

Część nadwyżki z produkcji rolnictwa wynika z różnic w produktywności pieniężnej i tworzy substancję renty, czyli nadwyżkowy dochód⁵ z kapitału zaangażowanego w rolnictwie. Powinien on być zdyskontowany jako renta wieczysta w rynkowych cenach ziemi rolniczej (o ile jego źródłem są użyteczności czynnika ziemi). Nadwyżkowa produktywność kapitału w rolnictwie określa więc ceny ziemi.

Dla uproszczenia analizy przyjęto, że mamy do czynienia z rolnictwem, w którym cała ziemia jest dzierżawiona⁶ i występuje tylko praca najemna, a mechanizm rynkowej alokacji zasobów działa prawidłowo. W takich warunkach nadwyżka w rolnictwie na jednostkę nakładów ogółem oczekiwana przez właściciela (łącznie z opłatą pracy i czynszem dzierżawnym) jest zbliżona do przeciętnej w gospodarce i na jej podstawie kształtują się ceny równowagi. Jeśli odjąć od nakładów czynsz dzierżawny to nadwyżka na jednostkę pozostałych nakładów musi być relatywnie wyższa w rolnictwie niż jego otoczeniu. Tak jest w przypadku posiadania ziemi rolniczej na własność (co jednak znacznie komplikuje procesy efektywnej alokacji). Tłumaczyć to można w ten sposób, że częściowo produkcyjną rolę kapitału wypełnia czynnik ziemi⁷. Musi więc być komplementarny względem kapitału i przejawiać określone właściwości produktotwórcze. Stąd bierze się renta gruntowa w przypadku dzierżawy całej ziemi równa czynszowi dzierżawnemu.

² Analogiczny wniosek odnośnie pracy własnej rolnika i jego rodziny jest zdaniem autora ryzykowny. Ziemia cechuje się dużo większą niemobilnością niż praca w gospodarstwie rolnym. Do tego dochodzi problem bezrobocia ukrytego w rolnictwie. Sam fakt jego występowania oznacza, że można by zmniejszyć zasób pracy, niezmiennie wydajności produkcji (tj. produktywności nakładów kapitałowych rozumianych jako relacji produkcji globalnej do nakładów materiałowych, opłaconej pracy i podatków).

³ Niż w innych sektorach, w relacji do wielkości produkcji.

⁴ Kosztem alternatywnym jest w tym rozumieniu przeciętna rentowność zasobu kapitału w otoczeniu rolnictwa.

⁵ Ponad koszt transferowy zasobu kapitału.

⁶ Dzierżawa ogranicza się w tym przypadku tylko do zasobu ziemi pozbawionego wkładów pierwotnych – budynków, melioracji itp.

⁷ Stopa nadwyżki oznacza tu relację $m/(k+v+g)$, gdzie: m – nadwyżka, k – nakłady kapitału, v – opłata pracy, g – czynsz dzierżawny. Jeśli stopa ta wyrównuje się dla inwestycji w całej gospodarce (zakładając, że poza rolnictwem $g=0$), produktywność kapitału w rolnictwie definiowana jako $m/(k+v)$ musi być relatywnie wyższa, dzięki „dodatkowej” produktywności ziemi. Problem w jakiej części ziemia przejmuje rolę kapitału, jest kluczowym dylematem – w rolnictwie industrialnym zapewne w niewielkiej, w tzw. rolnictwie społecznie zrównoważonym w znacznej. Od wielkości tej „części” zależy wysokość realizowanych rent gruntowych.

Jeśli jednak mechanizm alokacji nie działa prawidłowo i stopa rentowności nie wyrównuje się, dekonunktura na produkty rolne może obniżyć relację nadwyżki do nakładów ogółem⁸. Akceptacja tego faktu przez właściciela gospodarstwa powoduje utrzymanie wyjściowego poziomu rent gruntowych i opłaty pracy najemnej, ale zasób kapitału otrzymuje odpowiednio niższe wynagrodzenie. Innym scenariuszem jest wymuszenie obniżki czynszu dzierżawnego lub opłaty pracy najemnej. W warunkach posiadania ziemi na własność ma miejsce „przejadanie” renty gruntowej.

Pytanie, kiedy i dlaczego właściciele ziemi godzą się na nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozwiązania? Sytuacja taka ma miejsce w modelu rolnictwa rodzinnego, w którym producent rolny jest zarazem właścicielem ziemi i często realizuje tzw. ujemną nadwyżkę. Model ten cechuje się nierynkową hierarchią celów gospodarowania, stąd rolnicy wydają się nieracjonalni z punktu widzenia teorii racjonalnego wyboru [Tomczak 2006]. Rezygnują oni *de facto* z należnej renty i jest to jeden z głównych problemów tzw. kwestii agrarnej opisywany jako drenaż nadwyżki z rolnictwa przez mechanizm rynkowy [Czyżewski 2007]. Nie oznacza to jednak, że renta gruntowa nie powstaje – po prostu jest przejmowana przez otoczenie rolnictwa w wyniku niekorzystnych relacji cenowych.

Można by zadać pytanie, jakiej renty gruntowej oczekuje nabywca ziemi rolniczej? Zgodnie z powyższymi założeniami takiej, która wynika z różnicy między potencjalną produktywnością kapitału zaangażowanego w procesy wytwórcze w rolnictwie a resztą gospodarki. Inwestycja w ziemię różni się jednak od inwestycji kapitałowej, ponieważ renta gruntowa jest trwała⁹ (nie podlega procesom konkurencji rynkowej) i systematycznie zwiększa się, relatywnie rośnie bowiem wartość użyteczności czynnika ziemi.

Pozostała część nadwyżki rolnictwa powinna teoretycznie być wynagrodzeniem pracy własnej rodziny rolnika. Tu jednak pojawia się problem interpretacyjny, ponieważ wynagrodzenie to jest drastycznie niskie względem przeciętnej opłaty pracy w gospodarce narodowej. Ktoś mógłby więc polemizować, że wyższa produktywność kapitału w rolnictwie i renta stąd wynikająca uzyskiwane są dzięki nieopłaconej pracy, a nie użyteczności czynnika ziemi. Autor nie zgadza się z taką interpretacją.

Rolnictwo stanowi bowiem rezerwar wolnej siły roboczej w dużej mierze stanowiącej bezrobocie ukryte. Jest wiele przesłanek ku temu, by sądzić, że zmniejszenie do pewnego stopnia zasobu pracy w rolnictwie wcale nie musi oznaczać spadku produktywności kapitału. Ponadto, mechanizm rynkowy prowadzi do wytworzenia renty ekonomicznej na podstawie wyceny nakładów i efektów, przez ustalanie cen równowagi na rynku produktów rolnictwa i rynku czynników produkcji (w tym pracy opłaconej), choć oczywiście nie jest w tym procesie doskonały. Praca własna rolnika jest opłacana rezydualnie (z nadwyżki), a nie przez powyższy mechanizm. Oznacza to, że wyznacza ją przeciętna rentowność zasobu kapitału w gospodarce (jeśli przyjmiemy, że nadwyżkowa rentowność tworzy substancję renty gruntowej).

Hipoteza wiodąca

Powyższe rozważania pozwalają na sformułowanie hipotezy, że źródłem renty gruntowej jest potencjalna produktywność kapitału w rolnictwie, która kształtuje się na wyższym poziomie niż w jego otoczeniu rynkowym. Do głównych przesłanek tego stanu rzeczy należy samoistna produktywność czynnika ziemi rolniczej.

Rynek ziemi rolniczej realizuje w cenach ziemi oczekiwania co do nadwyżkowej produktywności kapitału w rolnictwie. W procesie wyceny pomija się czynnik pracy własnej rolnika, ponieważ nie ma on rynkowej wartości. Dlatego, renty uzyskiwane przez gospodarstwa indywidualne w dochodach nie pokrywają się z wartościami wynikającymi z ceny ziemi.

Wyższej produktywności pieniężnej kapitału dowodzi się nie tyle przez nieopłaconą część pracy zatrudnionego, ile przez samoistną produktywność ziemi w warunkach zrównoważonego rozwoju. Dzięki zastosowaniu kategorii „potencjalnej produktywności”¹⁰ prezentowana koncepcja renty gruntowej ma przełożenie na współczesne mechanizmy kształtowania cen opierające się na oczekiwanej stopie zwrotu. W ten sposób mechanizm tworzenia renty gruntowej wpisuje się w główny nurt ekonomii i integruje z teorią racjonalnych oczekiwań. Ułatwia to jego weryfikację empiryczną i operacjonalizację w badaniach ekonomicznych. Nie chodzi więc o negowanie założeń paradygmatu ekonomii głównego nurtu w sensie rewolucji naukowej Thomasa Kuhna. Autor nie poddaje fałsyfikacji hipotez tzw. twardego jądra nowej

⁸ Analiza wciąż dotyczy hipotetycznej sytuacji, gdy cała ziemia jest dzierżawiona i występuje tylko praca najemna.

⁹ Jeśli polityka rolna lub inne instytucje w szerokim rozumieniu nie zabezpieczą jej trwałości, część użyteczności ziemi zanika, a renta nabiera charakteru różniczkowego i otrzymują ją tylko najbardziej wydajne gospodarstwa.

¹⁰ Potencjalna produktywność kapitału nie stanowi analogii do „potencjalnej produkcji”, tj. PKB w warunkach pełnego wykorzystania czynników wytwórczych. Celowo zastosowano pojęcie „potencjalnej produktywności”, a nie „oczekiwanej”, ponieważ zakłada się, że oznacza ona produktywność, faktycznie możliwą do osiągnięcia. Trafne (racjonalne) oczekiwania powinny właśnie przewidywać ten poziom w optymalnym rachunku ekonomicznym. Niemniej, oczekiwania rynkowe mogą przeszacować potencjalną produktywność kapitału w sektorze rolnym lub jej nie doszacować.

ekonomii klasycznej, przede wszystkim hipotezy racjonalnych oczekiwań, tak jak to czyni np. ekonomia wiedzy niedoskonałej [Frydman, Goldberg 2009]. Próba dedukcji teorii renty gruntowej nawiązuje raczej do metodologicznych koncepcji Imre Lakatosa [Wojtyła 2000]. Wprowadzone modyfikacje dotyczą tzw. „pasa ochronnego” neoklasycznego paradygmatu, w tym przede wszystkim wyodrębnienia czynnika ziemi z teorii malejącej użyteczności krańcowej oraz wprowadzenia instytucjonalnych ograniczeń racjonalności.

Reasumując, współczesna koncepcja renty gruntowej podkreśla odrębność trzech czynników produkcji: pracy, ziemi i kapitału (a nie tylko kapitału i pracy, jak w podejściu neoklasycznym). Jej weryfikacja sprowadza się do wykazania, że zarówno potencjalna produktywność nakładów kapitałowych, jak i produktywność zasobu kapitału są w rolnictwie wyższe w relacji do innych sfer gospodarki żywnościowej. Teoretycznie wynika to z faktu, że mechanizm rynkowy, który kształtuje ceny równowagi w odniesieniu do kosztów i przychodów krańcowych, jest zawodny w wycenieniu niektórych usług. Chodzi tu o usługi dobrostanu ziemi rolniczej oraz pracę rodziny rolnika.

Implikacje dla zrównoważonego rozwoju rolnictwa

Zaproponowany, heurystyczny model tworzenia renty gruntowej ma charakter pozytywny, co można dowiedzieć empirycznie, ale również przemawiają za nim przesłanki normatywne, z punktu widzenia rozwoju zrównoważonego. Jeśli część nadwyżki rolnictwa jest rentą gruntową związaną z wyższą produktywnością kapitału, a pozostała część opłaca pracę własną rolnika, to powstaje w ten sposób fundusz na rozwój struktur agrarnych w sensie koncentracji zasobów ziemi oraz rekultywacji dobrostanu środowiska naturalnego i obszarów wiejskich. Innymi słowy gromadzą się w rolnictwie środki finansowe na bezinteresowną w sensie rynkowym troskę o ziemię. Oczywiście pod warunkiem, że część nadwyżki stanowiąca wynagrodzenie pracy własnej jest godziwa. Czy godziwa znaczy gwarantująca parytetową opłatę pracy względem przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce, trudno powiedzieć. Na pewno jednak taka, która umożliwi rolnikom udział w podstawowych procesach rozwojowych społeczeństwa. Jeśli opłata pracy rolnika jest zbyt niska, konsumuje on rentę gruntową, ograniczając w ten sposób możliwości zrównoważonego rozwoju.

Tak zdaniem autora funkcjonuje współcześnie mechanizm tworzenia substancji renty gruntowej na poziomie makroekonomicznym. W paradygmacie zrównoważonego rozwoju ziemia w jakimś stopniu wyręcza kapitał i pewne użyteczności dostarczane konsumentowi mają zerowy koszt z punktu widzenia pozostałych czynników wytwórczych.

Należy podkreślić, że na poziomie mikroekonomicznym proces akumulacji renty gruntowej jest bardziej złożony. Tworzenie renty nie zawsze pokrywa się z jej realizacją i ujemny dochód rezydualny z rzadkich zasobów nie oznacza braku renty, ale jej przejęcie przez inne podmioty. Możliwa jest jednak taka organizacja procesu produkcji rolnej, żeby wycenione przez rynek renty w pełni zrealizować. Tu zaczyna się rola instytucji.

Metodologia ekonomii instytucjonalnej (konkretnie: nowej instytucjonalnej ekonomii – NIE) może posłużyć do wyjaśnienia ewentualnych różnic między zrealizowaną przez właściciela, a wycenioną przez rynek wartością renty gruntowej na poziomie mikroekonomicznym. Chodzi o efektywność z punktu widzenia teorii kosztów transakcyjnych.

Otoczenie instytucjonalne definiuje się zgodnie z założeniami NIE, ogólnie, jako tzw. instytucje ekonomiczne (*supporting institutions*) lub jako struktury kierowania na poziomie mikroekonomicznym (*governance structures*). Instytucje ekonomiczne obejmują skodyfikowane lub nieskodyfikowane normy, które zabezpieczają strony transakcji przed kosztami transakcyjnymi i odpowiednio kształtują ich relacje kontraktowe. Nie są one stronami transakcji, ale je obsługują lub wspomagają. W przypadku rolnictwa, chodzi przede wszystkim o ochronę producentów przed dyktatem cenowym odbiorców. W ekonomii rolnej znajdują zastosowanie przesłanki tworzenia efektywnych instytucji ekonomicznych w obszarze dóbr publicznych opisane w teorii zarządzania zasobami wspólnymi oraz ekonomicznej teorii działań zbiorowych (*economic theory of collective action*) [Ostrom 1990, Olson 1965].

W praktyce więc rolę takich zabezpieczeń na poziomie mikroekonomicznym mogą pełnić różne formy integracji poziomej w rolnictwie, kontrakcja, instrumenty pochodne (hedgingowe), ale również jakieś unikatowe aktywa w posiadaniu gospodarstwa rolnego, które gwarantują trwałe przewagi konkurencyjne (np. kapitał ludzki, technologia). Z kolei na poziomie makroekonomicznym są to z różnymi aktywnościami wdrażające instrumenty polityki rolnej, jak też legislacje rynku ziemi rolniczej. Efektywne struktury kierowania na poziomie mikro są komplementarnym zabezpieczeniem realizacji rent gruntowych względem interwencji państwowej w rolnictwie.

Podsumowanie

W ujęciu mikroekonomicznym efektywne otoczenie instytucjonalne ułatwia gospodarstwu indywidualnym akumulację renty gruntowej w pełnej wysokości, po godziwym opłaceniu czynnika pracy i kapitału. W przypadku braku odpowiednich instytucji mechanizm rynkowy transferuje rentę gruntową do otoczenia rolnictwa poprzez proces rozwierania się „nożyc cen” i wyrównywanie się kosztów krańcowych. Procesy te uniemożliwiają realizację korzyści ze wzrostu produktywności zasobów w rolnictwie. Utrudniają również zrównoważony rozwój struktur agrarnych. Dlatego autor proponuje nazwać rentą instytucjonalną rentę gruntową zrealizowaną w gospodarstwie rolnym w pełnej wysokości (tj. wysokości wynikającej z cen ziemi rolniczej).

Nazwa ta jest adekwatna, jeżeli to rzeczywiście otoczenie instytucjonalne stanowi wyznacznik poziomu zrealizowanej renty gruntowej w danym gospodarstwie rolnym. Teoretycznie możliwe jest, że dochód rezydualny po opłaceniu czynnika pracy i kapitału jest równy (lub wyższy) rencie zdyskontowanej w cenach ziemi, ale został wypracowany przez dużą skalę oraz intensyfikację produkcji. Wówczas lepszym określeniem niż renta instytucjonalna byłaby renta różniczkowa. Renty różniczkowe nie opłacają jednak użyteczności czynnika ziemi w opisanym wyżej znaczeniu, tylko szeroko rozumiane efekty skali.

Literatura

- Czyżewski A.** 2007: Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju sektora rolnego. [W:] Uniwersalia polityki rolnej w gospodarce rynkowej; ujęcie makro- i mikroekonomiczne (red. A. Czyżewski). Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań, 21-22.
- Czyżewski B.** 2010: Kontrowersje wokół rent gruntowych: od ekonomii klasycznej do czasów współczesnych. *Ekonomista*, 2, 227-242.
- Czyżewski B.** 2012: Produktywność zasobów w rolnictwie w Polsce wobec paradygmatu zrównoważonego rozwoju. *Studia ekonomiczne*, 2.
- Frydman R., Goldberg M.D.** 2009: *Ekonomia wiedzy niedoskonałej*. Wyd. Krytyki Politycznej, Warszawa, 14.
- Olson M.** 1965: *The Logic of Collective Action*. Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Ostrom O.** 1990: *Governing the Commons*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Tomczak F.** 2006: *Gospodarka rodzinna w rolnictwie, uwarunkowania i mechanizmy rozwoju*. Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, Warszawa, 21-38.
- Wojtyna A.** 2000: *Ewolucja keynesizmu a główny nurt ekonomii*. PWN, Warszawa, 16-19.

Summary

Commodity production and the creation of environmental utility are competing functions of land in the traditional model of agriculture in well-developed countries (post-industrial model). In the sustainable development those features should become complementary, which requires new theoretical framework for land economics, in particular an adequate theory of land rent. The latter is expected to explain the relationship between the agrarian issue and the new, integrated functions of land factor in terms of the sustainable development paradigm. Existing land rent theories value the rent in a way that does not correspond with the contemporary land factor utility

Adres do korespondencji:

dr Bazyli Czyżewski
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Makroekonomii i Gospodarki Żywnościowej
al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań
tel. (61) 854 30 18
e-mail: bazylicz@interia.pl