

Úvod

Z pohledu ekonomie můžeme půdu chápat jako vzácný prostor pro umístění ekonomických produkčních aktivit, infrastruktury, obydlí, apod. Půda jako jeden ze tří klasických primárních vstupů (vedle práce a kapitálu) zahrnuje veškeré lidské okolí.

Dominantní roli v ekonomických úvahách hrála půda v době antiky a středověku. Bylo to dáno tím, že půda (zejména v období feudalismu) nebyla pouze důležitým zdrojem obživy a zdrojem drahých kovů (bohatství), ale také klíčem k uspořádání socio-ekonomických vztahů, hierarchizace společnosti.

Cílem tohoto článku je dokumentovat vývoj ekonomického myšlení ve vztahu k půdě. Zaměřuje se na vybrané ekonomické směry a osobnosti, které se problematice půdy, jejímu vlastnictví a rentám z ní plynoucích věnovaly nejvíce.

1. Vývoj ekonomického myšlení do vzniku klasické školy

Dochované počátky ekonomického myšlení řadíme do období **antiky**. V antickém **Řecku** o půdě hovoří například Homér ve svých básních *Iliadě* a *Odyssei*. Popisuje v nich období vlády rodové aristokracie v podmínkách naturálního hospodářství, jejíž moc je založena právě na koncentraci půdy a akumulaci bohatství v naturální formě. O významu půdy pro společenské postavení v antickém **Římě** vypovídá například požadavek bratrů Gracchových (Tiberius 163–132 před n. l. a Gaius 154–122 před n. l.), aby se stát postaral o nezabezpečené občany tak, že jim poskytne půdu. Konkrétně se měl stanovit maximální výměr půdy v rukou jednotlivých osob a udělat zábor nezákonně získané veřejné státní půdy pro nemajetné občany. Bezzemci i rolníci by měli právo na určité minimální množství půdy, kterou by získali přidělenou v oblastech římského impéria s dostatkem volné půdy. Gracchové de facto chtěli provést pozemkovou reformu, jejímž cílem bylo osídlit neobydlené oblasti římského impéria i zapojit chudé bezzemky do hospodářské činnosti a obnovit drobná rolnická hospodářství. V určité podobě byla reforma provedena teprve na sklonku existence římského impéria (v 5. století n. l.), kdy bylo rozsáhlé vlastnictví otrokářů rozděleno na drobná hospodářství, tzv. kolonát. Kolony se stali otroci nebo propuštění otroci na svobodu. Byli povinni obdělávat půdu a část sklizně odevzdávat vlastníkovu půdy. Kolonát byl prvním náznakem přerodu od otrokářského řádu k feudálnímu.

Po pádu římské říše prochází západní Evropa procesem **feudalizace** (5. až 10. století). Ekonomické myšlení představují tzv. „pravdy“, z nichž nejznámější je tzv. „Salická pravda“ z 5. století z Francké říše. Dle Pravdy je každý Frank svobodným občanem a svobodná obecina je považována za vhodnou formu pozemkového vlastnictví. Postupně ale občinové vlastnictví mizí a je nahrazeno vlastnictvím soukromým. Na konci 8. století

rolnictvo ztrácí svobodu i právo vlastnit půdu a vesnice získávají feudální charakter, o čemž pojednává zákon o statcích z 8. století nazvaný „Kapitolarium o villách“. V pozdějším období (11.–15. století) mají feudálové zcela výsadní právo na vlastnictví půdy. Nevolník (rolník) nesměl volně nakládat se svým majetkem (včetně dědění) a osobně i pozemkově byl závislý na svém pánovi.

Období rozkladu feudalismu a vzniku kapitalismu je spojeno s nástupem **merkantilismu** (15.–17. století). Merkantilismus vytlačuje staré ekonomické vztahy založené na pozemkovém vlastnictví (naturální rolnické hospodářství podřízené feudálové) a začíná soustřeďovat svou pozornost na obchod a peníze. Hlavní roli začíná hrát kapitál a s ním buržoazie, hlavními středisky se stávají města. Půda již není vnímána jako klíčový faktor hierarchizace celé společnosti, na její úroveň se dostávají výrobní faktory práce a kapitál.

Dokladem tohoto posunu je například práce **Williama Pettyho** (1623–1687), který zkoumal vztah výrobního faktoru půdy a kapitálu, respektive pozemkové renty a úroku. Domníval se, že úrok je od pozemkové renty odvozen, a proto by se v dlouhém období neměl od renty významně lišit. Kdyby byl dle něj úrok nižší než pozemková renta, vlastníci peněz by raději kupovali půdu, než aby půjčovali peníze na úrok. Pokles nabídky peněžních půjček by nakonec vedl k růstu úroku až na úroveň renty. Kdyby byl úrok vyšší než pozemková renta, prodávali by vlastníci půdy tuto půdu a peníze by půjčovali na úrok. Růst nabídky peněžních půjček by tedy snižoval úrok na úroveň pozemkové renty. Samotnou pozemkovou rentu pak Petty vysvětloval jako přebytek hodnoty obilí nad existenčním minimem zemědělců, stejně jako později např. A. Smith. Cenu půdy pak určoval jako násobek renty a „životnosti“ půdy, kde životnost stanovil fixně na zhruba 60 let, a to jako trojnásobek hospodaření jedné generace zemědělců na dané půdě. Petty předpokládal, že z půdy měly v jeden okamžik užitek tři generace – děd, otec a syn. (Petty, *A Treatise on Taxes and Contributions*, 1662, kap. 4, odst 19)

Kombinaci výrobních faktorů půdy a práce rozebíral ve své Eseji o povaze obchodu (1755)¹ **Richard Cantillon** (1680-1734). Zkoumal, jak se tržní cena statků odlišuje od normální ceny (přirozené ceny), přičemž výši normální ceny odvozoval od množství práce a půdy nutné k výrobě zboží. Cantillon v půdě spatřoval hlavní zdroj bohatství, které je z ní získáváno prací. „Půda je zdrojem nebo podstatou, ze kterého je produkováno veškeré bohatství. Práce člověka je to, co vytváří z půdy bohatství. Půda vytváří byliny, kořeny, obilí, len, bavlnu, konopí, roští a dříví, různé druhy ovoce... Tomu všemu práce člověka dává formu bohatství.“ (Cantillon, *Essai sur la nature du commerce en general*, 1755, část 1, kap 1) Obdobný přístup zastávali i kameralisté (a později fyziokraté).

Merkantilismu se v mnohém podobal **kameralismus** (polovina 18. – polovina 19. století zejména v Německu a Rakousku). Za páteř národního hospodářství však kameralisté stále považovali zemědělství. Řemesla a obchod se mohly dle nich rozvíjet jen díky prosperujícímu zemědělství. Venkov platil daně, ze kterých žila státní správa a úředníci ve městech, z venkova proudily do měst pozemkové renty, protože velkostatkářská šlechta utrácela ve městech peníze ze svých venkovských statků. Kameralisté byli znepokojeni odlivem peněz z venkova do měst a tím chudnutím venkova, a proto prosazovali pozemkovou reformu, která by spočívala v parcelaci velkostatkářské půdy na menší usedlosti. Od takové parcelace si slibovali odstranění roboty a posílení osobní zainteresovanosti rolníků, kteří by pracovali na svém.

¹ Esej o povaze obchodu vyšla až v roce 1755 po Cantillonově smrti, napsána byla v letech 1732–34.

V 50. a 60. letech 18. století dosáhl svého hlavního rozkvětu **fyziokratismus**, jehož nejznámějším zástupcem je bezesporu Francois Quesnay (1694–1774). Fyziokraté zastávali názor, že bohatství nepochází z obchodu ale ze zemědělství. Stejně jako R. Cantillon tvrdili, že pouze práce je schopna tvořit bohatství v bezprostředním spojení s přírodou (půdou). Fyziokraté rozlišovali mezi „ordre naturel“ neboli společenským řádem daným přírodními zákony a „ordre positif“ neboli společenským řádem odrážející lidmi vytvořené společenské konvence. Fyziokraté vnímali národní hospodářství jako entitu s přirozeným řádem (ordre naturel). Zemědělství vnímali jako jediné produktivní odvětví v ekonomice, protože dle nich jako jediné vytváří větší hodnotu, než samo spotřebovává. Produktivnost zemědělství ekonomicky odvozovali od toho, že pouze zemědělství je zdrojem renty, z níž může žít nečinná třída vlastníků půdy. Fyziokraté kolem sebe viděli, že konkurence na trhu práce sráží mzdy na úroveň existenčního minima, a stejně i konkurence mezi vlastníky kapitálu sráží zisky na úroveň dostačující jen k obnově opotřebovaného kapitálu. Jestliže je tedy zemědělství schopno reprodukovat svou práci a kapitál a navíc platit renty vlastníkům půdy, je oproti průmyslu a obchodu produktivní. Fyziokraté říkali, že společenské třídy jsou na sobě ekonomicky závislé, protože jsou velmi úzce propojeny vzájemnými vazbami. Ekonomický systém funguje jako koloběh vzájemných vazeb, který je dle nich samoobnovující a samoregulující, a proto není potřeba do něj uměle zasahovat. Z ideje existence přirozeného řádu vyplýval jejich požadavek laissez faire, který následně prosazovali i klasičtí ekonomové.

2. Klasická škola politické ekonomie

Klasická politická ekonomie (druhá polovina 18. století - 70. léta 19. století) představuje konstituování ekonomie jako vědy. Filosofii klasiků je liberalismus a jejich ideálem je ekonomický systém založený na svobodné tržní konkurenci a na svobodě obchodu. Fyziokratické krédo laissez faire se odráží ve Smithově neviditelné ruce trhu. Klasikové chápali politickou ekonomii jako vědu o tvorbě a rozdělování bohatství, přičemž hlavní náplní klasiků bylo zkoumání vztahu mezi cenami produktu a jednotlivými vstupy (prací, kapitálem, půdou) a příspěvek těchto jednotlivých vstupů k ekonomickému růstu.

Pro klasickou školu jsou typické dva klíčové prvky - teorie poměrných cen zboží a teorie rozdělování důchodů. Důchody měly v klasické ekonomii obsah jednak přirozeně-ekonomický (například mzda byla dána naturálním existenčním minimem) a jednak společensko-ekonomický (závislý na společenských institucích – například na charakteru pozemkového vlastnictví).

Adam Smith (1723–1790)

Hlavním dílem Adama Smithe je „Pojednání o podstatě a původu bohatství národů“.² Osahuje čtyři nosná témata, která se posléze stala stěžejními tématy celé klasické politické ekonomie – neviditelnou ruku trhu, růst národního bohatství, měření národního bohatství a teorii hodnoty a rozdělování.

2 Pojednání o podstatě a původu bohatství národů je složeno z pěti samostatných knih.

Půdě a tématu pozemkové renty se Smith věnuje v první knize Pojednání „O příčinách zvyšování produktivní síly práce a o řádu, podle něhož se její produkt přirozeně rozděluje mezi různé vrstvy lidí“, kde z hlediska pozemkové renty rozlišuje „produkt půdy, který vždy vynáší rentu“ a „produkt půdy, který někdy vynáší rentu a jindy ne“ (Smith, 2001, str. 589).

Cena placená za využívání půdy – pozemková renta – je dle Smithe monopolní renta. Doslova říká, že pozemková renta je „přirozeně cenou monopolní. Neřídí se vůbec tím, co snad majitel pozemků vynaložil na zvelebení oné půdy, nebo tím, kolik si může dovolit požadovat, nýbrž tím, kolik si pachtýř může dovolit zaplatit. Na trh se mohou zpravidla dostávat jen takové složky produktu půdy, jejichž běžná cena stačí uhradit kapitál vynaložený na dopravu onoho zboží na trh a přinese i obvyklý zisk. Je-li běžná cena vyšší, to, oč je vyšší, přirozeně připadne na pozemkovou rentu.“ (Smith, 2001, str. 132)

„Pozemková renta se mění nejen s úrodností půdy, a to bez ohledu na její produkt, ale také s její polohou, ať je její úrodnost jakákoliv. Půda v blízkosti velkých měst vynáší větší rentu než stejně úrodná půda v některém zapadlém kraji. Hospodaření na jedné nestojí možná o nic více práce než hospodaření na druhé, ale dopravit na trh produkt z půdy vzdálené stojí jistě vždycky více práce. Musí se z něho tedy vydržovat větší množství práce, a přebytek, z něhož pochází zisk pachtýře i renta majitele půdy, se musí zmenšit“ (Smith, 2001, str. 134). Poprvé se zde tak objevuje myšlenka polohové renty, kterou dále rozpracoval David Ricardo.

Smith poukazuje na fakt, že „se rentou z obdělávané půdy, jež poskytuje lidskou potravu, řídí i renta z většiny ostatní obdělávané půdy. Žádné plodiny nemohou dlouho vynášet méně, neboť pak by se půdy ihned využilo jinak. A jestliže ta nebo ona plodina vynáší obvykle rentu větší, je to proto, že rozsah půdy, která se dá upravit pro její pěstování, je příliš malý, aby mohl uspokojit účinnou poptávku“ (Smith, 2001, str. 144).

Smith výstižně popisuje změnu užívání půdy v důsledku změny výše renty. Je-li například nedostatek dřeva, pak jeho cena stoupá. „Majitel půdy někdy shledá, že největší zisk bude mít možná ze své půdy tehdy, bude-li na ní pěstovat stavební dříví. Zisk z něho přichází sice pozdě, ale bývá pak tak velký, že se ono opoždění vynahradí“ (Smith, 2001, str. 151).

Smith uzavírá, že „každé zlepšení stavu, ve kterém žije společnost, vede přímo nebo nepřímo k zvýšení skutečné pozemkové renty, k zvýšení skutečného bohatství majitele půdy a k zvýšení jeho schopnosti nakupovat práci jiných nebo její produkt.“ (Smith, 2001, str. 222)

Pro Smithe bylo zemědělství více produktivní než manufaktury, protože v sobě obsahuje „dvě síly“ – půdu a práci, zatímco manufakturní výroba má pouze jednu – práci. Půda dle Smithe stále vytváří jednu z hlavních složek společnosti – vlastníky půdy. „Celý roční produkt půdy a práce každé země nebo, což je vlastně totéž, celá hodnota tohoto ročního produktu, rozpadá se přirozeně na tři složky: pozemkovou rentu, mzdu a zisk z kapitálu a představuje příjem tří různých stavů: lidí, kteří žijí z renty, lidí, kteří žijí ze mzdy, a lidí, kteří žijí ze zisku. To jsou tři hlavní, původní a základní stavy každé civilizované společnosti, a důchody všech ostatních stavů koneckonců pocházejí z důchodů jejich.“ (Smith, 2001, str. 223)

James Anderson (1739–1808)

Na konci 18. století se kromě Smithovy monopolní renty (monopoly rent), objevuje i koncepce vzácnostní renty (scarcity rent), kterou publikoval James Anderson v článku „An Inquiry into the Nature of the Corn Laws, with a View to the Corn Bill Proposed for Scotland“ v roce 1777. Podle této koncepce je hlavním důvodem renty rozdílnost v úrodnosti půdy. Kdyby všechna půda byla stejná, stejně kvalitní, žádná vzácnostní renta by neexistovala. „Jestliže při dané ceně může každý producent prodávat stejné množství obilí, pak zisky z obdělávání nejvíce úrodné půdy musí být mnohem větší, než ty z obdělávání ostatních půd; s rostoucí neúrodností půd klesají zisky a to až tak dlouho, dokud výdaje na obdělávání podřadných půd nebudou rovny hodnotě produkce“. (Anderson, 1777)

Tuto Andersonovu koncepci později přejali a rozvinuli další ekonomové, například David Ricardo. Dá se říci, že v Ricardově teorii se spojují Andersonovy a Smithovy důvody pro existenci pozemkové renty – Andersonova vzácnost půdy (scarcity of land) a Smithova různá plodnost a umístění (unequal fertility and location). Současně s Davidem Ricardem se otázkám pozemkové renty věnoval i T. R. Malthus.

Thomas Robert Malthus (1766–1834)

Malthus zkoumal půdu (a poukazoval na její limitovanou nabídku) v souvislosti se svou velmi známou populační teorií. Nepostradatelnou součástí Malthusovy populační teorie jsou klesající výnosy v zemědělství – další dodateční rolníci vypěstují menší úrodu než ti, kteří již půdu obdělávají, protože množství dobré zemědělské půdy je omezené. Zemědělská produkce se dle Malthuse může zvětšovat jen postupným obděláváním nových, avšak stále horších půd (extenzivní růst zemědělství) nebo dodatečnými vklady práce a kapitálu do půdy (intenzivní růst zemědělství), kdy dodatečné vklady kapitálu a práce do půdy sice zvětšují úrodu, ale přírůstky jsou stále menší a menší (za předpokladu neměnných technických znalostí). Nezbytným předpokladem expanze zemědělství do horších výrobních podmínek je dle Malthuse růst ceny obilí. Jakmile se zvýší cena obilí, obdělávání expanduje i do horších půd a lepší půdy začnou vynášet rentu. Renta vzniká proto, že zatímco na nejhorších obdělávaných půdách cena právě pokrývá náklady, na lepších půdách jsou náklady nižší. Rozdíl mezi cenou a náklady na lepších půdách vytváří rentu.

Významným dílem Malthuse je jeho „Inquiry into the Nature and Progress of Rent“ z roku 1815, ve kterém popisuje rentu jako „část hodnoty celé produkce, která zůstane vlastníkovu půdy poté, co zaplatí veškeré ostatní náklady spojené s obděláváním půdy“ (Malthus, 1815). Malthus říká, že renta (odvozená od ceny obilí) je umožněna díky třem faktorům. První faktor je stejný jako u Pettyho, Quesnaye či Smitha – renta je „darem štědré přírody“, který „padá do klína“ vlastníkovu půdy, protože zemědělství neboli půda je schopna vytvářet větší produkt než kolik potřebují samotní zemědělci pro svoji obživu (zemědělská produkce vytváří přebytek). Za druhé – díky tomuto přebytku zemědělské produkce roste populace, která dále zvyšuje poptávku po obilí a tím tedy tlačí na růst cen (to zaručuje dokonce rostoucí rentu). A za třetí – nejúrodnější půda je relativně vzácná (de facto zde popisuje podstatu diferenciální renty). (Malthus, 1815)

Později s Malthusem polemizoval Ricardo, který tvrdil, že stačí pro vznik renty jen samotný třetí předpoklad, tj. že půda se liší kvalitou a je limitována kvantitou.

David Ricardo (1772–1823)

Půdě a rentě se Ricardo věnoval v článku „An Essay on the Influence of a Low Price of Corn on the Profits of Stock showing the inexpediency of Restrictions on Importation; with remarks on Mr. Malthus' two last Publications“ z roku 1815 v rámci výše zmíněné polemiky s Malthusem. Jeho stěžejní prací jsou pak „Zásady politické ekonomie a zdanění“ (On the Principles of Political Economy and Taxation) z roku 1817, ve které se zaměřuje na zákonitosti rozdělování národního důchodu mezi pozemkové renty, mzdy a zisky.

Pokud jde o příčinu pozemkové renty, již Adam Smith říkal, že renta neovlivňuje cenu obilí, nýbrž naopak – velikost renty je ovlivněna cenou obilí. V tomto smyslu Ricardo na Smitha navázal. Skutečnost, že renta není nákladem, nýbrž čistým přebytkem ceny nad náklady, vyjádřil Ricardo ve své velmi známé větě: „Corn is not high because a rent is paid, but a rent is paid because corn is high“ (Ricardo, 1821, kap. 2) tj. „cena obilí není vysoká proto, že se platí renta, nýbrž renta se platí, protože je cena obilí vysoká“. Zde se Ricardo dopustil určité nedůslednosti, když zcela vyloučil nákladový charakter pozemkové renty. Předpokládal totiž, že půda nemá žádné alternativní použití, tj. že ji nelze využívat jinak než k zemědělskému obdělávání. Přitom alternativní využití půdy (například na zalesnění nebo na stavební parcely) vede k tomu, že renta nemusí ani na té nejhorší zemědělské půdě klesnout na nulu. Má-li být obdělána, musí platit nájemce minimálně rentu, která odpovídá obětovanému výnosu z nejlepšího alternativního (nezemědělského) využití půdy. Pozemková renta proto v sobě obsahuje část, která má charakter nákladu (nákladu obětované příležitosti).

Na rozdíl od francouzských fyziokratů Ricardo vnímal, že renta není výsledkem šetřivosti půdy. Fyziokraté věřili, že renta vzniká z přirozené úrodnosti půdy: čím úrodnější půda, tím větší čistý produkt na ní zemědělci vytvoří. Ricardovo pojetí již bylo jiné: renta roste tehdy, když se rostoucí poptávka po obilí střetává s omezeností půdy. Pak totiž roste cena obilí a s ní roste i renta. Ricardo postřehl, že v zemích s velkou rozlohou úrodné půdy žádná renta nevzniká a sama půda má nulovou cenu, protože kapitál a práce nestačí k jejímu úplnému obdělávání. Naopak v Anglii, kde bylo úrodné půdy málo, byly renty vysoké. Přirozená úrodnost půd je omezena, proto se s dalšími vklady kapitálu do půd začnou projevovat klesající výnosy z kapitálu. Odlišnost půd v kvalitě i kvantitě je pak příčinou vzniku diferenciální renty.

Na Ricarda navázal John Stuart Mill, který reprezentoval v Anglii klasickou politickou ekonomii po téměř celou druhou polovinu 19. století.

John Stuart Mill (1806–1873)

Mill vzal v úvahu „soutěžní využití půdy“ (competing uses of land) pro různé účely – zemědělství, těžební činnost, obydlí, výrobu, apod. Aplikoval tak koncepci renty na produkci obecně. Své myšlenky představil ve své knize Základy politické ekonomie v roce 1848 (Principles of Political Economy).

Mill oproti svým předchůdcům připustil nákladový element pozemkové renty.

Říkal, že renta z půdy může ovlivnit cenu produktu, ale jen v tom případě, kdy by se natolik zvětšila populace, že bychom byli konfrontováni s konečným množstvím půdy. Tuto situaci však Mill ve své době nepovažoval za reálnou, snad jen na malém ostrově. Nicméně přesto Mill ve svých úvahách považoval půdu za jediný výrobní faktor, jehož množství je konečné, a poukazoval na fakt, že „tento konečný limit musíme mít stále na paměti. Ale této konečné bariéry nebylo nikdy ani zdaleka dosaženo, protože neexistuje země, v které by veškerá zemědělská půda byla natolik obdělávána, že by z ní nemohl být získán větší objem produkce (dokonce aniž bychom předpokládali jakákoliv nová zlepšení v zemědělských technologiích) a protože velká část zemského povrchu zůstává zcela neobdělávána... uběhne ještě mnoho času, než budeme muset brát tento limitující princip v úvahu.“ (Mill, 1909, kniha I, kap XII, I.12.2)

Z předchozí citace vyplývá, že Mill si uvědomoval význam technologické změny vzhledem k zákonu klesající mezní produktivity. Sám uvádí, že „omezenost produkce z půdy není překážka jako zeď, která stojí nehybně na jednom konkrétním místě... Spíše bychom ji měli přirovnat k vysoce elastické a rozšiřitelné obruči, která je stěží tak napjatá, že by nemohla být dále natahována; nicméně tlak je tím větší, čím více se blížíme k limitu.“ (Mill, 1909, kniha I, kap XII, I.12.4)

Mill si byl vědom, že na hodnotu půdy působí celá řada faktorů. Podřadnost půdy může být způsobena jak nízkou úrodností, tak nevýhodnou polohou. První situace vyžaduje zapojení většího množství práce při pěstování, druhá při dopravě produkce na trh.

Pro Milla také na rozdíl od ostatních nebyla půda jen pouhý produkční faktor, ale vnímal funkci půdy také jako poskytovatele „příjemných“ služeb (amenity services). Mill zdůrazňoval její důležitost pro kvalitu života, zejména zachování neporušené přírody jako místa k odpočinku. Proto Mill doufal, že veškerá půda nebude rozorána nebo jinak využita k produkci.

Karl Heinrich Marx (1818–1883)

Marx kladl důraz na zkoumání výrobních vztahů. Jeho pojetí bylo ovlivněno doživotní emigrací do Anglie, tehdy nejrozvinutější kapitalistické zemi, kde se společnost ostře vyhranila na jednotlivé třídy: kapitalisty, dělníky a pozemkové vlastníky. Marx ve svých pracích „Ke kritice politické ekonomie“ z roku 1859 a především v „Kapitálu“ z roku 1867³ konstatuje, že lidská společnost se mění a vyvíjí, proto nemůže existovat neměnný společenský řád. Společenské řády se mění s dobou tak, aby odpovídaly dosažené úrovni výrobních metod společnosti. Způsob výrobní kooperace lidí pak je základem společenského řádu. Společnost do tříd je rozdělena na základě vlastnictví. Nejznámější částí Marxova ekonomického učení je teorie nadhodnoty. Jako zvláštní formu nadhodnoty v podmínkách kapitalistického hospodářství zkoumá Marx i pozemkovou rentu, která navenek vystupuje jako produkt půdy.

Za feudalismu byla renta dle Marxe jistá forma nadproduktu, získaná vykořisťováním drobných zemědělských výrobců a přivlastňovaná mimoekonomickým přinucením. Za kapitalismu vzniká pozemková renta jako část nadhodnoty na základě působení zákona pracovní hodnoty. Hodnota i cena zemědělských výrobků je určována vzhle-

3 První svazek Marxova Kapitálu vyšel v roce 1867, druhý a třetí svazek vydal až B. Engels po Marxově smrti v letech 1885 a 1894.

dem k omezenosti půdy práci na nejhorší ještě obdělávané půdě. Na středních a lepších pozemcích je práce produktivnější než na nejhorší obdělávané půdě, protože na lepších pozemcích je nutná pracovní doba nižší. Z toho vyplývající nadhodnota se přeměňuje v rentu. Stupeň vykořisťování je na lepších půdách vyšší a vyšší je i míra nadhodnoty, ale zákony konkurence nutí kapitalistické podnikatele na půdě spokojit se s průměrným ziskem a přebytečná nadhodnota připadá vlastníkově půdy. V průmyslu připadá přebytečná nadhodnota z vyšší produktivity práce průmyslníkovi, ale jen dočasně v důsledku konkurence, kdežto v důsledku omezenosti půdy připadá trvale vlastníkově půdy.

Marx poukázal na základě své teorie výrobní ceny, že dodatečný zisk lze dosahovat i na nejhorších z obdělávaných půd a že tento dodatečný zisk se přeměňuje v absolutní rentu. Zdrojem absolutní renty je přebytek nadhodnoty nad průměrným ziskem. Monopol soukromého vlastnictví půdy znesnadňuje přelévání kapitálu z průmyslu do zemědělství a tím i vyrovnávání míry zisku v zemědělství na všeobecnou míru zisku. Rozdíl mezi hodnotou zemědělských výrobků a jejich výrobní cenou, tj. dodatečný zisk odevzdávají kapitalističtí podnikatelé v zemědělství ve formě absolutní renty vlastníkům půdy jako pachtovné. Marx také definuje cenu půdy jako kapitalizovanou rentu.

Samotná renta v marxistickém pojetí představuje vyjádření společenského vztahu, tj. peněžní úplatu někomu za možnost využití půdy či pozemku. Marx považuje rentu za náklad, když říká, že farmáři si musejí najmout půdu a tedy musejí akceptovat rentu jako součást svých nákladů. „Pachtýřský kapitalista platí pozemkovému vlastníku, majiteli půdy, kterou exploatuje, v určitých lhůtách, např. ročně, smluvně stanovenou peněžní částku za to, že smí používat svého kapitálu v této zvláštní oblasti výroby. Tato peněžní částka se nazývá pozemková renta, lhotejno, zda se platí z orné půdy, ze stavební plochy, z dolů, lovišť ryb, lesů, atd. Platí se za celou dobu, na kterou pozemkový vlastník půdu pachtýři smluvně půjčil, pronajal.“ (Marx, 1956, str. 165) Marx na základě diferencovanosti produkčních podmínek rozlišuje několik typů renty.

Diferenciální renta I je dána přirozenými dispozicemi půdy, plyne z nestejné úrodnosti jednotlivých pozemků. Jedná se o „...nestejné výsledky stejných množství kapitálu, použitých na různých stejně velkých pozemcích“ (Marx, 1956, str. 197) respektive o „výsledek rozdílné produktivity stejných kapitálů vložených do stejně velkých pozemků různé úrodnosti“ (Marx, 1956, str. 220). Výše renty je určena „rozdílem mezi výnosem kapitálu vloženého do nejhorší půdy, která nenese rentu, a výnosem kapitálu vloženého do lepší půdy“ (Marx, 1956, str. 220). Tato diferenciální renta je totožná s vnímáním a označením předchozích ekonomů (Ricarda a dalších). Kromě různé úrodnosti Marx zohledňuje i polohu pozemků, kdy říká, že „poloha je rozhodující u kolonií a vůbec pro pořadí, v němž je možno začít pozemky postupně obdělávat“ (Marx, 1956, str. 197). Marx také objasňuje, jak se odvozuje cena neobdělávané půdy od obdělávané. „Je-li skutečná průměrná renta v nějaké zemi určena skutečným průměrným ročním úhrnem rent a jeho poměrem k obdělávané ploše, je cena neobdělávané části půdy určena cenou obdělávané části a je proto odrazem vynakládání kapitálu na obdělávané pozemky a jeho výsledků. Protože až na nejhorší půdu všechny druhy půdy nesou rentu (a tato renta stoupá s množstvím kapitálu a jemu odpovídající intenzitou obdělávání), tvoří se tak nominální cena pro neobdělávané části půdy, které se tak stávají zbožím, zdrojem bohatství pro své majitele. To zároveň vysvětluje, proč cena půdy na celém území, i neobdělávané, roste. Spekulace s půdou je založena na tomto odrazu, který kapitál a práce vrhají na neobdělávanou půdu“ (Marx, 1956, str. 216).

Dále Marx rozlišuje **diferenciální rentu II**, jejíž „základnou i východiskem je diferenciální renta I, tj. současné, souběžné obdělávání druhů pozemků různé úrodnosti a různé polohy“ (Marx, 1956, str. 222). U diferenciální renty II „přistupují k rozdílu v úrodnosti rozdíly v rozdělení kapitálu mezi pachtýři“ (Marx, 1956, str. 223). Diferenciální renta II je tedy umožněna dodatečnými vklady kapitálu zvyšujícími původní úrodnost téže půdy (mírou produktivity kapitálu).

Mimořádný zisk se tedy dle Marxe může tvořit různě: „Jednak na základě diferenciální renty I, tj. na základě vynakládání celého zemědělského kapitálu na ploše půdy, která se skládá z různě úrodných druhů půdy. Dále jako diferenciální renta II, na základě rozdílné produktivity postupných vkladů kapitálu na téže půdě, tj. na základě větší produktivity než jaké dosahuje s tímž vkladem kapitálu na nejhorsí půdě, která nenese rentu, ale reguluje výrobní cenu.“ Marx však upozorňuje na to, že „ať tento mimořádný zisk vzniká jakkoli, jeho přeměna v rentu, tedy převod z pachtýře na majitele pozemku, vždy předpokládá jako předběžnou podmínku, že se různé skutečné individuální výrobní ceny dílčích výrobků jednotlivých postupných vkladů kapitálu předtím vyrovnávají na individuální průměrnou výrobní cenu.“ Pak teprve „to, oč všeobecná regulující výrobní cena produktu jednoho akru přesahuje jeho individuální průměrnou výrobní cenu, tvoří a vyměřuje rentu na akr“ (Marx, 1956, str. 274).

Specifickým typem diferenciální renty je **monopolní renta**, která je dle Marxe umožněna díky výjimečným charakteristikám některých pozemků, navíc takových, kterých je výrazný nedostatek (například pozemky s vodopády, které se dají využít na výrobu elektrické energie, apod.).

Marx také hovoří o **absolutní rentě** spojené s aktivitou vlastníků půdy v zemědělství chránící své zájmy. „Pouhé právní vlastnictví půdy nevytváří vlastníkovu pozemkovou rentu. Ale dává mu ovšem moc nedat svou půdu exploatovat dotud, dokud ekonomické poměry neumožní takové její zhodnocení, které mu vynese určitý přebytek, ať už se půdy použije k vlastnímu zemědělství nebo k jiným výrobním účelům, jako pro stavby atd. Nemůže zvětšit ani zmenšit absolutní rozsah tohoto pole působnosti, může ovšem změnit množství půdy, které přijde na trh... Je tudíž charakteristický fakt, že ve všech civilizovaných zemích zůstává stále poměrně značná část půdy neobdělána. Vlastník pozemky propachtuje teprve tehdy, až může získat pachtovné. Tržní cena tedy musí stoupnout nad výrobní cenu, aby se pozemkovému vlastníkovu mohla platit renta. Pozemkové vlastnictví bez propachtování nic nevynáší, je ekonomicky bezcenné. Stačí však nepatrný vzestup tržní ceny nad cenu výrobní, aby přinesl na trh novou půdu nejhoršího druhu... Nejhorší půda vynáší pozemkovou rentu, kterou nelze vyvodit z rozdílu v úrodnosti“ (Marx, 1956, str. 305). Taková renta tedy není rentou diferenciální, ale rentou absolutní.

Marx definuje pojem **kapitalizace renty**, jež se v terminologii trhu nemovitostí užívá dodnes, kdy hovoříme o kapitalizační míře. „Pozemková renta se zračí v určité peněžní částce, kterou pozemkový vlastník dostává ročně z propachtovaného pozemku. Každý určitý peněžní příjem může být kapitalizován, tj. považován za úrok z imaginárního kapitálu. Je-li na př. průměrná úroková sazba 5 %, může tedy být roční pozemková renta 200 liber st. považována za úrok z kapitálu 4000 liber st. Takto kapitalizovaná pozemková renta tvoří kupní sílu čili hodnotu půdy. ... Není to vlastně kupní cena půdy, nýbrž pozemkové renty, kterou tato půda vynáší, vypočítaná podle obvyklé úrokové sazby. ... Předpokládáme-li pozemkovou rentu jako stálou veličinu, může

cena půdy stoupat, klesá-li úroková sazba, nebo klesat, stoupá-li úroková sazba. ... Je to pohyb ceny půdy nezávislý na pohybu pozemkové renty samé a regulovaný jen úrokovou sazbou“ (Marx, 1956, str. 169–170).

Marx, obdobně jako současníci, klade těžiště svého zájmu na zkoumání ostatních produkčních faktorů, zejména práce a kapitálu. Není divu, tradiční „landlordi“ po průmyslové revoluci pozvolna mizí a hlavní úlohu získává průmyslová výroba a s ní buržoazie. Dá se říci, že půda sice ztrácí své výsadní postavení v ekonomické teorii s přechodem od klasické k neoklasické ekonomii, která půdu nechápe jako základ národního hospodářství, ale začíná na ni pohlížet jako na jakýkoliv jiný výrobní faktor. Zájem ekonomů se u půdy přesunuje na způsob dosahování rovnováhy na trhu s půdou a na způsoby využití prostoru.

Johann Heinrich von Thünen (1783–1850)

Von Thünen ve své knize z roku 1826 nazvané *Izolovaný stát* (Isolated State, v originále *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*) použil pro vysvětlení půdní renty vzdálenost.

Mezi předpoklady Thünenova modelu patří existence izolovaného hospodářského prostoru (izolovaného města), ve kterém neexistují žádné topografické atributy jako řeky apod., což znamená, že veškerá přeprava zboží může být uskutečňována pouze koněm nebo vozem (nikoliv např. pomocí řeky). Město se rozkládá „uprostřed úrodné roviny. Neexistují žádné rozdíly v kvalitě (úrodnosti) půdy a půda je schopná kultivace. Dále od města se rovina mění v nekultivovanou pustinu, která znemožňuje veškerou komunikaci mezi městem a okolním světem...“ (Thünen, *Isolated State*, 1966, str. 7)

Obyvatelstvo je koncentrováno do jediného středového bodu (do města), všechny statky se směňují pouze tam. Cena a rovnovážné množství se tvoří v podmínkách dokonalé konkurence. Všechny výrobní faktory kromě půdy jsou dokonale mobilní a jsou všude k dispozici za stejné ceny. Dopravní spojení s městem je možné všemi směry (neexistují cesty), přepravní náklady jsou přímo úměrné vzdálenosti od města a jsou určovány druhem, objemem a trvanlivostí zboží. Producenti se snaží maximalizovat svůj zisk a přizpůsobují se podmínkám poptávky ve městě.

Thünen vytvořil **systém soustředných kruhů**, kde „blíže městu bude pěstováno těžké nebo objemné neskladné zboží, které vzhledem ke svojí hodnotě bude mít tak vysoké náklady na dopravu, že nebude moci být zásobováno ze vzdálenějších oblastí. Zde také nalezneme rychle se kazící zboží, které musí být hned spotřebováno. S rostoucí vzdáleností od města bude půda více využívána na produkci zboží, jehož doprava je vzhledem k jeho hodnotě relativně levnější.“ (Thünen, *Isolated State*, 1966, str. 8)

V prvním kruhu nejbližší městu je umístěna produkce květin, ovoce a zeleniny a mléčných výrobků, které se nejrychleji kazí a jejichž rychlá a šetrná přeprava je tedy nejnákladnější. „Choulostivé zahradnické produkty jako květák, jahody, salát, apod. by nepřežily dlouhou cestu vozem. Navíc mohou být prodávány jen v malém množství a to ještě poměrně čerstvé... proto zahrady budou využívat půdu co nejbližší městu. ... Další nezbytností pro město je mléko, které je stejně obtížné a nákladné transportovat a je velmi náchylné na zkažení zejména v teplém počasí.“ (Thünen, *Isolated State*, 1966, str. 9) Ve druhém kruhu jsou lesy, které poskytují palivové a stavební dříví. Dopravní náklady jsou díky hmotnosti a objemu vysoké vzhledem k celkové ceně

dřeva. Thünen předpokládá, že „veškeré dříví a lesy jsou vypěstovány člověkem.“ (Thünen, *Isolated State*, 1966, str. 107) V dalších kruzích se nachází ostatní zemědělské plodiny pěstované dle systémů hospodaření (například trojpolního). V posledním šestém kruhu Thünen umísťuje pastviny s mladým dobyt看em chovaným na maso. „Mladý dobytek může být přemísťován z místa na místo s nízkými náklady a malými problémy, proto šestý kruh s nízkou půdní rentou a levnou potravou může zásobovat město masem s tak nízkými náklady jako žádná jiná oblast.“ (Thünen, *Isolated State*, 1966, str. 155)

Thünen si kladl otázku, čím se řídí rozmístění výrobních faktorů na půdě, a došel k názoru, že dodatečný náklad nesmí převýšit dodatečný produkt, čímž v podstatě řekl, že ceny výrobních faktorů jsou určeny příjmy z mezního produktu.

Protože se produkce prodává za stejnou cenu bez ohledu na to, kde byla vyrobena, je pozemková renta nejvyšší v prvním soustředném kruhu a klesá s rostoucí vzdáleností od centra. Rentu chápe jako rozdíl mezi cenou produktu a náklady na jeho produkci (a dopravu). Von Thünen rozšiřuje Ricardovy závěry – blízkost, respektive vzdálenost od centra města (proximity to the central town) determinují půdní rentu stejně jako rozdíly ve kvalitě půdy.

Vlastník půdy stanoví takové nájemné, které se rovná polohové rentě. Polohová renta závisí na vzdálenosti producentů od místa poptávky (přepravních nákladech), na výrobních nákladech produkce a na tržní ceně produkce. „Čím vyšší jsou úspory na dopravu na jednotku produkce blíže centru města, tím rychleji také roste půdní renta s klesající vzdáleností od centra.“ (Thünen, *Isolated State*, 1966, str. 123) Protože polohová renta odráží zbožově specifické přepravní a produkční náklady, je zřejmé, že je sama také zbožově specifická. Podle průběhu produkční funkce a diferencovaných přepravních nákladů dostáváme pro různé statky různé funkce polohové renty.

Cena, za kterou se zboží prodá na trhu, určuje jednotkové výnosy producentů. Stoupá-li tržní cena, zvyšuje se také jednotkový výnos a křivka polohové renty se posouvá směrem nahoru. Vyšší přepravní náklady na jednotku vzdálenosti a množství produkce znamenají strmější průběh křivky. Statek s nejstrmějším průběhem křivky polohové renty bude zaujímat plochu kolem centra, statek s nejmírnějším sklonem bude na vnější zóně. Konkurence různých forem využití půdy je v Thünenově modelu selektivní mechanismus, který v konečném důsledku vede k diferenciaci využívání půdy. Na každém stanovišti bude produkován takový statek, který tam dosahuje nejvyšší polohové renty.

Thünenův model má obecnější aplikovatelnost než pouze na rozmístění zemědělské produkce. Např. Alfred Weber jej aplikoval na optimální umístění výrobních prostor, kdy rozdělil výrobu dle druhů produkce na materiálově orientované a tržně orientované. Model významně rozšířil i W. Alonso.

3. Neoklasická ekonomie

William Alonso (1933–1999)

Ve své disertační práci v roce 1960 Alonso aplikoval Thünenovu teorii na vnitřní strukturu města, kdy se zabýval otázkou, jak jsou uvnitř městského regionu rozloženy různé

aktivity. V roce 1964 ve své knize „Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent“ tuto práci uveřejnil.

Alonso pro tři základní typy využití půdy zavedl koncept *bid rent* křivky a *bid price* křivky. Bid rent křivku Alonso užívá u farmářů na trhu se zemědělskou půdou, bid price křivku u firem a domácností. Logika křivek je stejná, rozdíl je však v tom, zda se jedná o pronájem nebo koupi půdy. Křivky vyjadřují, kolik je potenciální uživatel ochoten nabídnout či zaplatit za dané místo. Bid rent křivka vyjadřuje ochotu zaplatit za půdu (plochu) na nájemním trhu – pracuje tedy s rentou (nájemem). Bid price křivka vyjadřuje tutéž ochotu, ale na trhu s vlastnictvím půdy – pracuje tedy s cenou půdy. Alonso ve své práci předpokládal, že farmáři si půdu pouze najímají, zatímco domácnosti a firmy nakupují a specifikoval pro jednotlivé křivky faktory ovlivňující rentu či cenu. „Bid rent křivka farmáře je definována cenou komodity na trhu, bid price křivka firmy je definována úrovní zisku a bid price domácností velikostí uspokojení.“ (Alonso, Location and Land Use, 1964, str. 75)

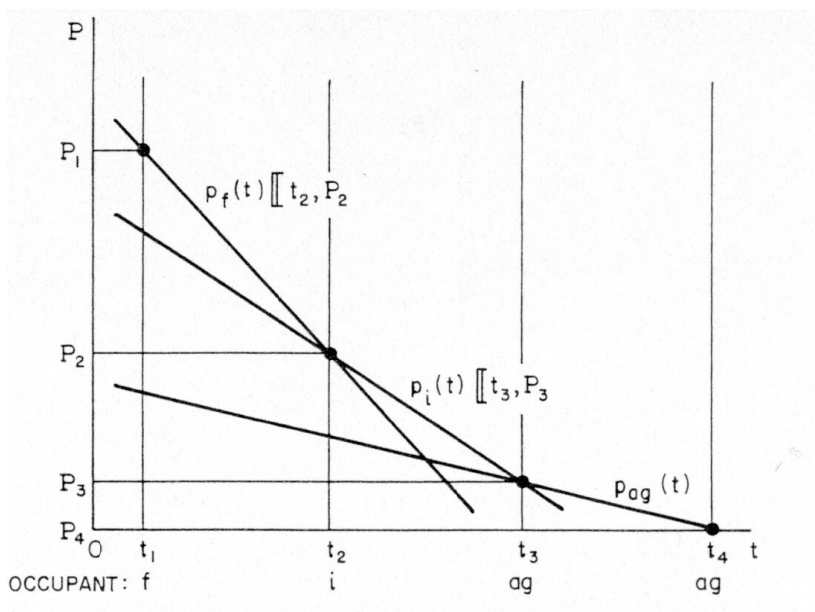
Alonso využívá indifferenční analýzu. Bid price křivka odráží kombinace ceny půdy a vzdálenosti od centra, při kterých je domácnost indiferentní či firma dosahuje stejného zisku. „Firma bude indiferentní vůči různým umístěním, pokud jí všechna umístění ponесou stejný zisk. Bid price křivka je hypotetická funkce cen půdy a vzdáleností a může být označena jako křivka stejného zisku (iso profit curve)...Hypotetická znamená, že kdyby cena byla na určité výši, míra zisku či uspokojení by byla na jí odpovídajícím stupni.“ (Alonso, Location and Land Use, 1964, str. 52 a 58)

Za předpokladu klesající úrovně renty nebo cen pozemků s přibývajícím vzdáleností od centra mají bid rent (bid price) křivky klesající tendenci (směrem od centra), protože ochota nabídnout za daný pozemek určitou cenu či rentu s rostoucí vzdáleností od centra klesá. Sklony křivek se mohou v průběhu času měnit – například „v důsledku změny důchodu, populace (včetně změny preferencí) či technologie (technického pokroku).“ (Alonso, Location and Land Use, 1964, str. 106)

Velkou roli hrají dopravní náklady, neboť Alonso obdobně jako Thünen předpokládá, že se všechny činnosti odehrávají v centru města. Usídlí-li se subjekty v centru či jeho blízkosti, mají malý výdaj na dopravu do centra. Ale vzhledem k vysoké ceně takového pozemku si mohou tyto subjekty dopřát jen malou plochu půdy. Naproti tomu ve vzdálenějších oblastech je cena půdy levnější, proto subjekty mohou získat za stejnou celkovou cenu půdy více.

Vzdálenost od centra, a tedy náklady na dopravu, však nemusí být vždy vyjádřeny jen penězi (například cenou benzínu). Můžeme do nich zahrnout také čas strávený cestováním, nepohodlí apod. V centru jsou dopravní náklady minimalizovány a bid rent (bid price) křivka je v maximu. Výše bid rent (bid price) v centru (v bodě maxima) závisí na produktivitě nebo hodnotě využití půdy při minimálních dopravních nákladech. Užití půdy, které je produktivnější bude mít vyšší bid rent (bid price) než užití půdy s nižší produktivitou. Míra, s jakou klesá bid rent (bid price) křivka (její sklon) závisí na tom, jakou roli hrají dopravní náklady v produkčním procesu daného užití půdy a na elasticitě nákladů na vzdálenosti (citlivosti dopravních nákladů na rostoucí vzdálenosti od centra). Užití půdy, které je citlivější na změnu dopravních nákladů s rostoucí vzdáleností bude mít křivku bid rent strmější – viz obrázek „Bid rent (bid price) křivky.

Obrázek 1

Bid rent (bid price) křivky

P.....cena půdy, respektive ochota tuto cenu (rentu) zaplatit

t.....vzdálenost od centra

O.....centrum

Zdroj: Alonso, 1964, str. 193

Křivka s největším sklonem odráží chování a ziskovost firmy (index *f* jako *firm*). Střední křivka vyjadřuje ochotu domácností (jednotlivců, index *i* jako *individual*) platit za půdu. Křivka s nejmenším sklonem reflektuje zájmy a výnosnost zemědělství (index *ag* jako *agriculture*). I v dnešní praxi má každá aktivita – obchod, průmysl, bydlení, apod. - vlastní bid rent (bid price) křivku, která vyjadřuje její schopnost zaplatit polohovou rentu v daném místě.

Závěr

V období antiky a středověku vlastnictví půdy určovalo společenské postavení. Vzhledem k specifickému společenskému uspořádání (otrokářství, respektive feudální nevolnictví) se nemohly naplno prosadit tržní principy.

S rozpadem feudalismu půda ztrácí své výjimečné postavení a staví se na roveň ostatních výrobních faktorů. V popředí zájmu ekonomů však stále zůstává zemědělství (neboť ho považovali za jediné produktivní odvětví v ekonomice vytvářející nové hodnoty) a to až do nástupu průmyslové revoluce.

Klasičtí ekonomové hledali odpověď na otázku, co determinuje rentu z půdy. Postupně dospívají k různým konceptům renty (monopolní renty, vzácnostní renty, diferenciální). Protože klasikové pracují pouze s jedním užitím půdy – zemědělstvím (většinou pěstováním obilí), mohlo by se zdát, že tento jejich předpoklad jednoho užití v dnešní době není použitelný. Díky vytváření územních plánů, které de facto vyme-

zuji určité území pro konkrétní účel, se však v realitě mnohdy této situaci blížíme, protože plánovací systém vede k tomu, že zafixuje množství půdy dostupné pro dané využití. Klasikové rovněž vyvodili, že výše renty je odvozena od ceny produkce půdy. Pokud bude cena obilí vysoká, bude vysoká i renta z půdy, ale ne naopak. Dá se tedy říci, že dospěli k myšlence odvozené poptávky po výrobním faktoru.

Marx přináší rozdílné úrovně diferenciální renty (diferenciální renta I a II, monopolní a absolutní renta) a definuje také pojem kapitalizace renty, jež se v terminologii trhu nemovitostí užívá dodnes.

Neoklasičtí ekonomové navázali na klasické ekonomy i Marxe a spolu s Thünenem analyzovali poptávku po půdě na základě porovnávání užítka (výnosu) plynoucího z půdy s náklady na produkci na dané půdě. Půda má alternativní užití a jako u ostatních výrobních faktorů půdě za různá užití náleží příslušná odměna. Protože každá půda má náklady obětovaných příležitostí (tj. rentu, kterou je z ní možné získat z nejlepšího alternativního užití), renta vystupuje jako náklad produkce. Thünen do analýzy vnáší prvek vzdálenosti, respektive dopravních nákladů. Dle něj se cena půdy (renta) snižuje s rostoucí vzdáleností od centra. Jeho analýzu pak v rámci řešení prostorové struktury města dále rozpracoval Alonso. Analýzy založené na optimálním zónování jsou využívány dodnes a nabývají různých variací. Optimální zónování se však během času může měnit, přizpůsobuje se spotřebitelské poptávce a technologickým podmínkám.

Z článku vyplývají tři důležité atributy, které hrají významnou roli při posuzování půdy (nemovitostí), respektive prostoru jako takového, i dnes – vzácnost, kvalita (úrodnost) a poloha. Současná ekonomická teorie má sklon význam půdy nedoceňovat. Nicméně čím dál více je z každodenní reality patrné, že narážíme na omezenost nabídky půdy. Půda (nemovitosti), respektive volný prostor je čím dál vzácnější a bude tak hrát v ekonomickém rozhodování subjektů čím dál větší roli.

Literatura

- ALONSO, W. 1964. *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. 204 s. Cambridge : Harvard University Press, 1964.
- ANDERSON, J. 1777. *The Origin of Rent*. Extract from *An Enquiry into the Nature of the Corn Laws, with a view to the new Corn Bill proposed for Scotland*. Edinburgh : Mundell, 1777. Dostupné na: <http://socserv2.socsci.mcmaster.ca/~econ/ugcm/3ll3/anderson/rent>
- CANTILLON, R. 1755. *Essai sur la nature du commerce en general*. Londres, 1755. Dostupné na: <http://socserv2.socsci.mcmaster.ca/~econ/ugcm/3ll3/cantillon/cantil1.htm>
- DI PASQUALE, D.; WHEATON, W. C. 1996. *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey : Prentice - Hall, 1996. ISBN 0-13-225244-9.
- EKELUND, R. B. Jr.; HÉBERT, R. F. 1990. *A History of Economic Theory and Method*. 3. vydání. 688 s. Singapore : McGraw-Hill, 1990. ISBN 0-07-100708-3.
- EVANS, A. W. 2004. *Economics, Real Estate the Supply of Land*. Blackwell Publishing, 2004. ISBN 1-4051-1862-8.
- HOLMAN, R. 2001. *Dějiny ekonomického myšlení*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. ISBN 80-7179-631-X.
- HUBACEK, K.; BERGH van den, J. C. J. M. 2002. *The Role of Land in Economic Theory*. Interim Report IR-02-037. May 2002. Dostupné na: <http://www.iiasa.ac.at/Publications/Documents/IR-02-037.pdf>
- JEŽEK, J. 1998. *Prostorová a regionální ekonomika*. Plzeň : ZČU, 1998. ISBN 80-7082-483-2.

- KVASNIČKOVÁ, A. a kol. 1999. *Dějiny ekonomického myšlení*. Praha : REGIO, 1999. ISBN 80-901872-2-6.
- MALTHUS, T. R. 1815. *An Inquiry into the Nature and Progress of Rent, and the Principles by which it is regulated*. 1815. Dostupné na: <http://etext.library.adelaide.edu.au/m/malthus/thomas/m26n/>
- MARX, K. H. 1956. *Kapitál*. Kniha třetí, část druhá. Praha : Státní nakladatelství politické literatury, 1956.
- MILL, J. S. 1909. *Principles of Political Economy with some of their Applications to Social Philosophy*. Seventh edition. London : Longmans, Green and Co., ed. William J. Ashley, 1909. Dostupné na: <http://www.econlib.org/LIBRARY/Mill/mlP.html>
- PETTY, W. A 1662. *Treatise on Taxes and Contributions*. London : Cornhill, 1662. Dostupné na: <http://socserv2.socsci.mcmaster.ca/~econ/ugcm/3ll3/petty/taxes.txt>
- RICARDO, D. 1815. *An Essay on the Influence of a Low Price of Corn on the Profits of Stock showing the inexpediency of Restrictions on Importation; with remarks on Mr Malthus' two last Publications*, London : John Murray, 1815. Dostupné na: <http://socserv2.socsci.mcmaster.ca/~econ/ugcm/3ll3/ricardo/profits.txt>
- RICARDO, D. 1821. *On the Principles of Political Economy and Taxation*. Third edition. London : John Murray, 1821. Dostupné na: <http://www.econlib.org/LIBRARY/Ricardo/ricP.html>
- SMITH, A. 2001. *Pojednání o podstatě a původu bohatství národů*. Praha : Liberální institut, 2001. ISBN 80-86389-15-4.
- SOJKA, M. 1998. *Dějiny ekonomických teorií*. Praha : VŠE, 1998. ISBN 80-7079-705-3.
- THÜNEN, J. H. von. 1966. *Isolated State*. (Překlad Carla M. Wartenberg z německého originálu *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*.) Oxford : Pergamon Press, 1966.

LAND IN THE HISTORY OF ECONOMIC THOUGHT

Iva Honová, Faculty of Economics, VŠB Technical University of Ostrava, Sokolská 33, Ostrava, CZ – 701 21 (iva.honova@vsb.cz).

Abstract

The paper presents the evolution of the role of land in the economic thought. Land is a rare space for location of producing activities, living and others. The article points out main ideas and approaches from the very beginning of economic literature till nowadays, having used many citations of the authors. The main concern in the article is given to the land rent. The terms of differential rent, monopoly rent or bid rent and bid price curves are explained. Models of monocentric city by Thünen and Alonso are described in details.

Keywords

land, land rent, differential rent, bid rent, bid price, economic history, political economy

JEL classification

B1, B2, B3