

Лекция «Рынок земли»

1. Земля как специфический хозяйственный ресурс
2. Понятие «земельная рента», ее виды
3. Цена земли

1. **Земля** — специфический хозяйственный ресурс, ценность которого постоянно возрастает. Это связано с двумя обстоятельствами:

1) ростом спроса на сельскохозяйственную продукцию (как продуктов питания, так и сырья для промышленности) в силу роста численности населения, его потребностей;

2) сокращением природных ресурсов в силу эрозии почв и изъятия земель под промышленное и городское строительство. В результате отмечается тенденция сокращения хозяйственных угодий на душу населения.

Земля не только ограниченный, но и невозпроизводимый фактор производства. То есть искусственно ее воспроизвести нельзя: или есть земля, или ее нет. Специалисты считают, что 90% природных ресурсов невозпроизводимы.

Плодородие почв снижается, поскольку за годы реформ сократились объемы:

- минеральных удобрений – в 9 раз;
- органических удобрений – в 7 раз;
- химических средств защиты растений – в 8 раз;
- работ по мелиорации земель – в 15-20 раз.

По применению минеральных удобрений наша страна отброшена на 40 лет назад. В годы реформ 5103,4 тыс. га пастбищ сельхозпредприятий заросли кустарником и мелколесьем (особенно в Калмыкии). Ухудшается агроэкологическое состояние сельскохозяйственных земель, снижается почвенное плодородие и многое другое.

Рынок земли – механизм взаимодействия между покупателями и продавцами по поводу купли-продажи земли.

Предложение земли в каждой стране строго ограничено. Это ограничение означает, что кривая предложения земли абсолютно неэластична, и, следовательно, предложение земли не может быть увеличено даже в условиях значительного роста цен на землю.

Для того, чтобы определить, какая цена на землю реально установится, необходимо проанализировать спрос, который на данном рынке играет активную роль.

Спрос на землю выступает единственным фактором, определяющим ее цену. Кривая спроса на землю имеет отрицательный наклон и является производной от спроса на сельскохозяйственную продукцию.

Спрос на землю неоднороден и включает в себя два основных элемента: сельскохозяйственный и несельскохозяйственный спрос.

Сельскохозяйственный спрос на землю является производным от спроса на сельскохозяйственные продукты и складывается из спроса на продукцию растениеводства, животноводства и т.д. Он учитывает уровень плодородия почвы, возможности его повышения, а также местоположение земли по отношению к рынкам сбыта производимой продукции.

В отличие от сельскохозяйственного несельскохозяйственный спрос на землю имеет устойчивую тенденцию к росту и состоит из спроса на землю для строительства жилья и разнообразных неподвижных сооружений (объектов инфраструктуры).

Можно сказать, что спрос на землю формируется под влиянием темпов экономического роста и инфляции. В условиях высоких темпов инфляции борьба с обесцениванием денежного богатства подталкивает спрос на недвижимость. В этом случае земля выступает гарантом сохранения и приумножения богатства.

Несельскохозяйственный спрос, как правило, безразличен к уровню плодородия земли. Главное – местоположение земельных участков. Оно имеет особое значение в крупных городах. В различных районах города цена земли неодинакова и обычно достигает максимума в центре города.

Поскольку совокупное предложение земли фиксировано, то можно использовать только ту землю, которая принадлежит данной стране.

2. **Экономическая рента** — это доход не только от фактора производства «земля», но и от любого другого фактора, предложение которого ограничено.

Слово **«рента»** в переводе с франц. означает «отданная», т.е. здесь подчеркивается факт передачи части дохода производителя собственнику.

Земельная рента — это частный случай экономической ренты, плата за пользование землей в виде аренды в результате ограниченности ее в обществе.

Понятие «экономическая рента» шире понятия «земельная рента». Экономическую ренту получают не только земельные собственники и землепользователи, но и звезды эстрады, известные актеры, выдающиеся спортсмены.

Рента — особый вид относительно устойчивого дохода, непосредственно не связанного с предпринимательской деятельностью.

Собственник земли располагает земельной рентой или рентным доходом. Рента не выполняет никакой побудительной функции: даже если она упадет до нуля, объем предлагаемой земли не изменится.

Аренда включает в себя:

- ренту;
- амортизацию на постройки и сооружения, которые находятся на земле;
- процент на вложенный капитал.

Строительство зданий и сооружений на земле, затраты, связанные с улучшением плодородия, развитие инфраструктуры приводят к тому, что в составе арендной платы все большую долю составляют амортизация и процент на капитальные вложения — рента «разбухает». Происходит это потому, что земельный собственник стремится учесть эти вложения, поднимая арендную плату.

Чем короче по времени контракт, тем быстрее можно поднять арендную плату, мотивируя это улучшенными качествами земли или развитой инфраструктурой хозяйства. Поэтому арендаторы стремятся осуществить такие вложения, которые полностью окупятся за период аренды. Отсюда известная противоположность интересов. ***Собственники земли стремятся сократить сроки аренды, а арендаторы стремятся их увеличить.*** Не случайно, что в Западной Европе сложилась традиция сдачи земли под постройки сроком на 99 лет. За этот период стоимость может быть целиком списана, а само здание приходит в полную негодность.

Рентные отношения – это отношения между собственником земли и арендатором по распределению прибыли. Одна ее часть – в виде обычной прибыли – достается предпринимателю-арендатору, а другую часть – в форме сверхприбыли – получает земельный собственник.

Рентные отношения исследовались крупнейшими экономистами (А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, А. Маршалл и др.) и несмотря на различие подходов и взглядов, все они подчеркивали неоднородность качества различных земельных участков.

Арендная плата за землю, как правило, бывает больше ренты, она учитывает, кроме того, процент на капитал, вложенный в имущество землевладельцами. Это могут быть жилые и хозяйственные постройки, ирригационные сооружения, средства связи и т.д. Величина арендной платы - это продукт конкурентных торгов двух сторон: земельного собственника и арендатора.

Известны два основных вида земельной ренты: дифференциальная и абсолютная.

1. Землевладелец (частный собственник, кооператив или государство) обладает монополией собственности на землю и передает свое право использования невоспроизводимого фактора производства предпринимателю, который на условиях арендного договора временно становится обладателем монополии хозяйствования на земле. С монополией на землю как на объект хозяйствования и связан механизм превращения части дохода в дифференциальную ренту.

Дифференциальная рента возникает независимо от формы собственности на землю и формы хозяйствования. Исходными условиями ее образования являются различия в плодородии участков земли и в их местоположении по отношению к рынкам сбыта.

Различают две формы дифференциальной ренты: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II.

Дифференциальная рента I возникает или из-за различий в плодородии возделываемых участков земли, или из-за их местоположения относительно рынков сбыта, или от совместного действия этих факторов.

Дифференциальная рента II возникает за счет дополнительных вложений средств и труда в возделываемый участок земли.

Между двумя формами дифференциальной ренты имеются **различия:**

- дифференциальная рента I возникает еще при экстенсивном ведении сельского хозяйства, а дифференциальная рента II – лишь при интенсивном ведении сельского хозяйства;

- дифференциальная рента I образуется только на лучших и средних землях, а дифференциальная рента II при известных условиях (при интенсивном типе) может появиться даже на худших участках.

2. Кроме монополии на землю как на объект хозяйства, порождающий дифференциальную ренту в сельском хозяйстве, строительстве и добывающей промышленности, существует монополия частной собственности на землю, которая ведет к появлению абсолютной земельной ренты в этих же отраслях экономики.

Абсолютная рента – это вознаграждение, реализующееся в присвоении прав собственности на землю. Ее существование приводит к удорожанию всей продукции: как промышленной, так и сельскохозяйственной. Это неизбежно, так как ни один собственник земли не отдаст ее в бесплатное пользование. Какой бы ни была земля (хорошая или плохая), но для собственника она является источником дохода, поэтому, сдавая данный ресурс в аренду, собственник составляет договор с арендатором на определенный период времени, в течение которого собственник земли будет обязательно получать абсолютную ренту. Чтобы эту ренту выплачивать, ее необходимо включать в постоянные издержки производства. Отсюда и рост цен.

Помимо дифференциальной и абсолютной ренты в некоторых случаях может существовать **монопольная рента** на продукты редкого качества (редкие сорта винограда, цитрусовые и т.п., в добывающей промышленности – при добыче редких металлов). Возникает не только в промышленности, но и в сельском хозяйстве. Ее специфика заключается в том, что она отражает особенные

условия производства того или иного продукта. Например, те, кто производят бананы, могут установить монопольные цены для потребителей других континентов. Таким образом, монопольная рента – это разница между продажной ценой и ценой собственного производства.

Возьмем еще один пример: знаменитые «ножки Буша» (куриные окорочка). Цена их производства значительно меньше их продажной цены. Устанавливается как бы монопольная власть на производство и реализацию продукта, которая проявляется в монопольной цене. Отсюда и монопольная прибыль.

3. **Земля** как фактор производства имеет товарный характер, она продается и покупается, и ее цена на рынке зависит от спроса на нее. Но до появления на рынке средств производства она имеет исходную «стартовую» экономическую оценку в виде земельного кадастра.

Земельный кадастр – систематизированный свод достоверных сведений о земле в сельской и лесной сферах. В кадастре указывается имя собственника земли, описываются общая площадь, места расположения участков, их конфигурация, состав угодий, их качество, доходность, цена земли. Наиболее совершенной принято считать разработанную немецкими учеными систему земельного кадастра. Оценка земли проводится по 100-балльной шкале: наилучшей пашне присвоен показатель ценности в 100 баллов, бесплодной – 0, наихудшей – 7 баллов.

Цена земли — это сумма денег, с которой бывший собственник земли получал бы банковский процент на вложенный капитал.

По сути, **определить цену земли** значит определить альтернативную стоимость для собственника земли. Изменение цены земли в зависимости от уровня ссудного процента представляет собой разновидность дисконтирования такого экономического ресурса, каким является земля, ее недра, полезные ископаемые, расположенная на ней недвижимость.

Дисконтированный размер ренты необходим при заключении договоров об использовании этих факторов производства на тот

или иной период. Дисконтирование, т.е. исчисление будущего размера дохода в виде ренты, осуществляется следующим образом:

$$DR = R/r \times 100\% \quad (\text{Цена земли} = \frac{\text{Велич.земельн.ренты}}{\% \text{ банка}} \times 100\%)$$

где DR — дисконтированный размер ренты; R — годовая рента; r — норма процента.

Если рента равняется 400 долл., а ставка ссудного процента — 5%, то цена земли составляет $400/5\% \times 100 = 8000$ долл.

Отсюда следует, что увеличение ренты при прочих равных условиях ведет к повышению цены земли. Рост ставки процента ведет к ее снижению. В то же время рыночные цены на землю складываются под влиянием спроса на землю и ее предложения.

Цена земли — это бессрочное вложение капитала.