

Тема 9. Рынок земли

Вопросы:

- 1. Земля как фактор производства**
- 2. Равновесие на рынке земли**
- 3. Земельная рента. Цена земли**
- 4. Природные ресурсы и экономика России**
- 5. Альтернативные варианты использования земли**

1. Земля как фактор производства

К числу факторов производства относится и **земля**. Это **третий основной фактор производства** после **труда** и **капитала**. Она рассматривается в двух смыслах.

- в **узком смысле** под **землей** понимают непосредственно **земельные участки**. Первостепенное значение в данном случае придается **месту нахождения** участка, его **площади** и **качеству земли**;
- в **широком понимании** **земля** означает все **используемые в производственном процессе естественные ресурсы**, находящиеся в недрах земли и на ее поверхности. Так, в горнорудной промышленности или в морском и речном пространстве, при строительстве гидроэлектростанций или хранилищ различных материальных ценностей **земля ценна** не столько

Земля - бесценный дар природы не только потому, что в ней находятся все ресурсы, которыми пользуется человечество, но это еще и среда обитания всего живого и в том числе самого человека.

Естественным фундаментом природных ресурсов являются планетарные природные условия. К ним относятся географическое положение и рельеф местности, строение недр, климат, тепло планеты и солнечное излучение, водные и морские акватории. Все эти и другие природные ресурсы и условия создают возможность соответствующей деятельности людей по мере освоения этих природных условий.

Сами природные ресурсы представляют собой совокупность природных условий, которые могут быть использованы в процессе создания материальных и духовных благ.

Природные ресурсы делятся на:

- реальные;
- потенциальные;
- возобновляемые;
- невозобновляемые.

разведанные и уже используемые в производстве ресурсы (газ, нефть, руда).

К потенциальным ресурсам относятся прогнозируемые, но не используемые в настоящее время.

Реальные природные ресурсы непосредственно влияют на величину национального богатства, уровень жизни населения, эффективность функционирования экономики всей страны.

Природные ресурсы можно классифицировать и по другому признаку, например, по их возобновляемости и невозобновляемости.

Возобновляемые природные ресурсы - это ресурсы, которые по мере их расходования воспроизводятся под действием природных процессов или сознательных усилий человека. В качестве примера можно указать на круговорот воды в природе, поддержание в прежнем виде природной среды, растительного и животного мира.

Используя сегодня энергию воды в реках, мы уверены в том, что завтра этот ресурс энергетики вновь будет возобновлен и вновь будет использован.

Плодородие почвы, которое истощается при интенсивном ее использовании в производстве или сельскохозяйственной деятельности, тоже может быть восстановлено, благодаря внесению в почву соответствующих удобрений, и так во всех подобных случаях.

К невозобновимым природным ресурсам относятся ресурсы, которые после полного их истощения восстановить невозможно. Сюда, в первую очередь, следует отнести все полезные ископаемые.

Однажды использованные запасы железной руды, нефти, газа и т.п. никогда не возобновятся, поскольку и газ, и нефть, и другие полезные ископаемые формировались в течение миллионов и миллионов лет при определенных геологических условиях в прошлом. К тому же каждая частица **невозобновляемых** ресурсов, используемых в производстве, сокращает остаточную величину соответствующих запасов.

Однако многие из невозобновляемых ресурсов могут быть заменимыми.

Заменяемые природные ресурсы - это ресурсы, которые можно заменить иными. При этом такие заменители могут быть даже экономически более выгодными.

Ресурсы, **возобновляемые и невозобновляемые**, поступающие на рынок, характеризуются **специфической системой ценообразования**.

Невозобновляемые ресурсы всегда обладают **высокой общественной значимостью и ценностью**. Собственники этих ресурсов, регулируя объемы их поступления на рынок, оказывают заметное воздействие на **общеекономическую ситуацию в стране**.

Специфика данного вида природных ресурсов в том, что в отличие от использования всех других ресурсов, используемых для производства товаров с целью получения определенной выгоды, для собственника данных ресурсов одинаково выгодно может быть и использование, и неиспользование этих ресурсов в течение определенного времени. Может быть даже, что неиспользование их обеспечит большую выгоду, имея в виду возможность роста цен на рассматриваемые ресурсы в будущем.

Консервация ресурсов оставляет продавцу шанс реализовать невозобновляемые ресурсы в будущем с большей экономической выгодой, поскольку в силу истощения месторождений стоимость единицы ресурса будет возрастать. Роль невозобновляемых ресурсов в современной экономике имеет особое значение и будет возрастать с каждым годом.

2. Равновесие на рынке земли

Пересечение кривой спроса с кривой предложения определяет равновесие на рынке земли (см. рис.1).

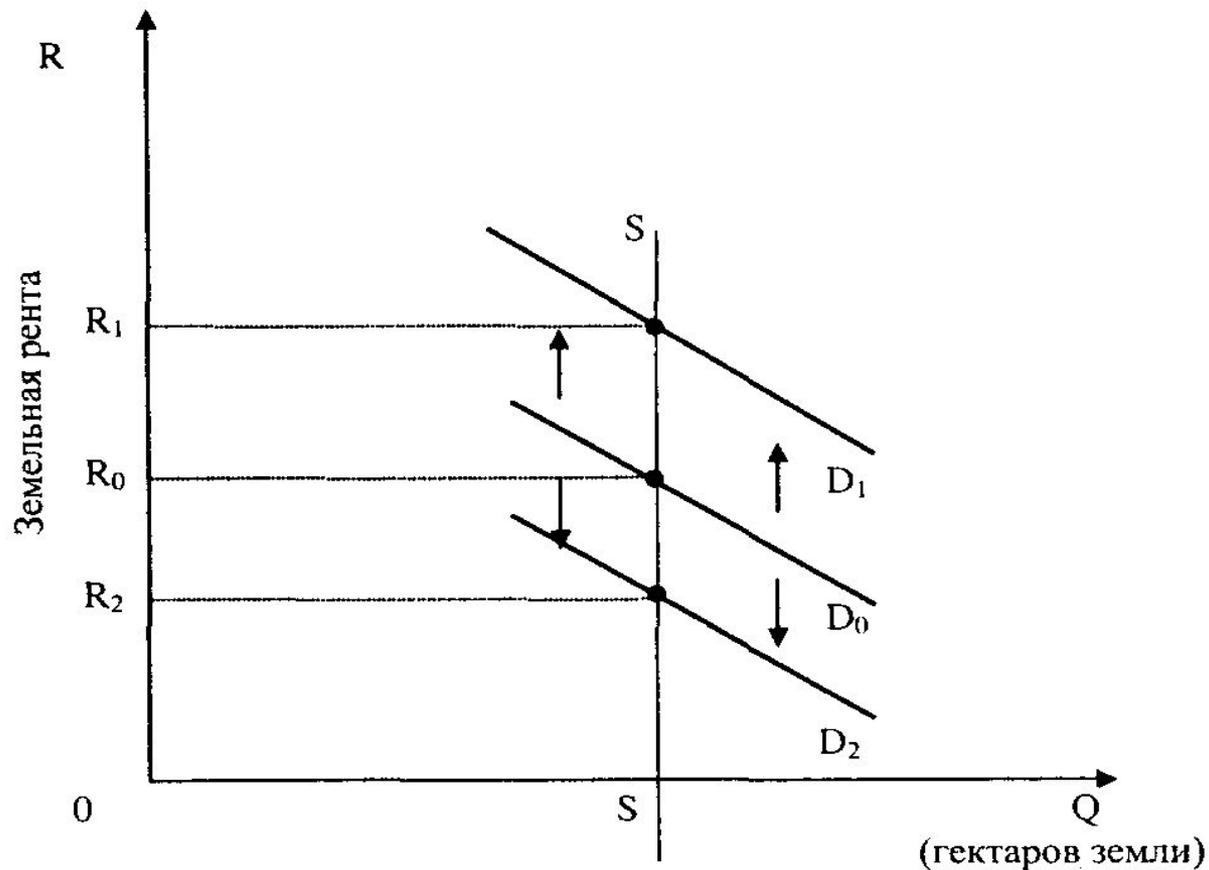


Рис. 1. Равновесие на рынке
земли

Если на оси абсцисс отложим **земельную площадь** (определенное количество гектаров земли), а на вертикальной оси — **ренту** (сумму денег, которую арендаторы ежемесячно выплачивают за каждый гектар), то кривая предложения S будет параллельна оси ординат (рис.1).

Кривая сельскохозяйственного спроса на землю (D_0) будет иметь отрицательный наклон вследствие действия закона уменьшающегося плодородия – по мере вовлечения земли (увеличения сельскохозяйственных площадей) в производство ее пользователи будут постепенно переходить от более плодородных земель к менее плодородным, соответственно уменьшая при этом расценки.

Этот закон был сформулирован А. Тюрго (1727-1781) и Дж. Андерсоном (1739-1808), а распространение получил благодаря работам Д.Рикардо (1772-1823).

Для несельскохозяйственных потребителей (кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или других целей, не связанных с использованием плодородия почвы) существует **три основных фактора формирования цены земли:**

- подготовленность земельного участка к использованию (наличие электричества, газопровода, подъездных дорог или путей, телефона и т.п.);
- местоположение земельного участка;
- близость рынков сбыта.

потребители согласны приобретать удачно расположенные земельные участки с развитой инфраструктурой за большие деньги, чем удаленные земельные площади без дополнительных достоинств в виде телефонной линии или близкой ЛЭП.

Мы охотнее приобретем квартиру в центре города, чем в деревне без горячей воды, света и т.п.

Линия несельскохозяйственного спроса также имеет отрицательный наклон, так как потребители используют земельные площади не только в центре, но и на окраинах крупных городов и индустриальных центров, но уже по более низким ценам.

предложения S определяет равновесие на рынке земли. R_0 означает уровень ежемесячной ренты за один гектар земли. Расширение (с D_0 до D_1) и сокращение (с D_0 до D_2) спроса на землю приводит к значительным изменениям земельной ренты (с R_0 до R_1 и R_0 до R_2).

Предложенная модель наглядно показывает активную роль спроса на землю.

Предложение земли **абсолютно неэластично**.

В условиях неэластичного предложения земли цена земли и ренты всецело зависят от изменения спроса.

3. Земельная рента. Цена земли

В условиях рыночной экономики земля как фактор производства может принадлежать одному субъекту рыночных отношений, а производственным пользователем ее является другое лицо.

Собственник земли (землевладелец) за определенную плату передает права на использование земли в коммерческих целях арендатору, который производит и реализует полученную продукцию. Из полученной выручки он расплачивается с землевладельцем.

Экономические отношения между собственником земли и арендатором по поводу использования земли в экономической теории называются рентными отношениями.

Земельная рента — плата собственнику земли за пользование землей, зависящая от плодородия и местоположения земельных участков (земельная рента включается в арендную плату).

Земельная рента выступает в нескольких формах.

Дифференциальная земельная рента является наиболее распространенной в практике экономических отношений в аграрном секторе. Существуют **два вида**

Дифференциальная рента I

Во всех странах в хозяйственный оборот вовлечены различные по плодородию и местоположению участки земли.

Издержки производства единицы продукции на лучших землях ниже, чем на худших. Поэтому арендаторы лучших участков земли получают дополнительную прибыль.

Этот дополнительный доход, получаемый в результате более высокой производительности труда на более плодородном участке земли, передается арендатором собственнику земли в виде **дифференциальной ренты I**.

Эта рента возникает в результате различий земельных участков по плодородию

Существует также **дифференциальная рента I по местоположению**. Она вызвана различным удалением обрабатываемых участков земли от рынков сбыта, железнодорожных станций, портов.

Величина прибыли определяется экономией не только транспортных расходов, но и расходов, входящих в состав издержек производства: доставка семян, минеральных удобрений, машин, оборудования и др.

Дифференциальная рента I возникает на основе ведения экстенсивного хозяйства, т. е. расширения обрабатываемой площади.

Дифференциальная рента II

Возникает на основе интенсификации производства или внедрения новой техники и технологии, и в отличие от **дифференциальной ренты I**, не связана с естественным плодородием и удачным расположением участка.

Дополнительные вложения капитала в улучшение качества земли ведут к росту производительности труда на соответствующих участках арендуемых фермерами-предпринимателями.

Поскольку дифференциальная рента является результатом инициативных действий арендатора по инвестированию дополнительного количества капитала в сельское хозяйство, то и возникающая **дифференциальная рента** присваивается

Абсолютная (чистая экономическая) земельная рента возникает при монополии частной собственности на землю независимо от плодородия, местоположения и инвестиций в земельные участки.

Существование абсолютной ренты приводит к удорожанию всей продукции: как промышленной, так и сельскохозяйственной. И это неизбежно, так как ни один собственник земли не отдаст землю в бесплатное пользование.

Какая бы ни была земля (хорошая или плохая), но для собственника земли она является источником дохода. Поэтому, сдавая землю в аренду, он составляет договор с арендатором на определенный период времени, в течение которого собственник земли будет обязательно получать абсолютную ренту.

Кроме дифференциальной и абсолютной ренты, имеет место **монопольная рента** – особая рента, образующаяся при продаже определенных видов благ по монопольно высокой цене, значительно превышающей их себестоимость.

Она возникает не только в сельском хозяйстве, но и в промышленности. Ее специфика в том, что она отражает особенные условия производства того или иного продукта.

Например, производители бананов (южные страны), могут установить монопольные цены для потребителей других континентов. Разность между монопольной и рыночной ценой данного сельскохозяйственного продукта образует

МОНОПОЛЬНУЮ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ РЕНТУ

Монопольная рента образуется также в добывающей промышленности, если речь идет об участках земли, располагающих уникальными полезными ископаемыми.

Земельные участки в крупных городах или расположенные на морском побережье также способны принести монопольную ренту, если могут быть выгодно использованы для строительства ЖИЛЫХ ДОМОВ.

Особое место занимает экологическая рента, возникающая как следствие дифференциации экологических условий.

Экологическая рента образуется в регионах с относительно лучшими экологическими условиями жизнедеятельности и выражается в более высокой арендной плате за землю, расположенную в лучших природных условиях.

осуществляются не только арендные отношения, но и происходит **купля-продажа земли в собственность.**

Цена земли непосредственно связана с той величиной **арендной платы**, которую она обеспечивает землевладельцу. Главной частью этой платы является **земельная рента.**

Цена земли представляет собой **капитализированную земельную ренту.**

Эта цена определяется величиной **земельной ренты** и **нормой ссудного**

При продаже земли владелец желает получить суммарную величину **всех будущих арендных платежей**. И это возможно, если сумма денег, полученная за проданную землю, будучи положенной в банк, будет приносить доход, равный прежней сумме доходов, получаемой в виде арендной платы.

Иначе говоря, **цена земли** должна быть капитализированной земельной рентой, то есть **капиталом, приносящим соответствующий доход** владельцу соответствующего участка земли

Таким образом, цена земли определяется величиной дохода в виде арендной платы и нормы ссудного процента. Количественно цена земли определяется следующей формулой:

$$\text{цена земли} = \frac{\text{арендная плата}}{\text{ссудный процент}} \times 100\%$$

Поясним это примером. Если участок земли приносил **10 тыс. руб. арендной платы**, а банковский процент равен **4% годовых**, тогда **цена земли** будет определена на основе следующего расчета: **10 тыс. x 100% / 4% = 250 тыс. руб.**

4. Природные ресурсы и экономика России

ДОКЛАД!

5. Альтернативные варианты использования

земли

Существуют альтернативные варианты использования земли. Иначе говоря, землю можно использовать не только для возделывания пшеницы, овса, проса, выращивания скота, но и в качестве участка под дом, завод или для добычи полезных ископаемых. Этот факт говорит о **возможной альтернативе в использование земли.**

С точки зрения общества не существует альтернативы в использовании земли, как только самим обществом. Совокупное предложение земли будет существовать в любом случае, даже при отсутствии ренты за ее использование. Поэтому **для общества рента — это излишек, который должен принадлежать всем членам общества.**

Также, с точки зрения общества, земля не имеет издержек производства

С точки зрения фирм, земля **может иметь альтернативные варианты использования,** поэтому рентные платежи должны производиться конкретными фирмами, чтобы исключить иное применение земли.

Исходя из этого для фирм **рентные платежи выступают как постоянные издержки.**

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!**

...вопросы?