

# **РЫНОК ЗЕМЛИ И ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ.**

---

1.Равновесие на рынке земли. Абсолютная земельная рента. Цена земли как капитализированная земельная рента.

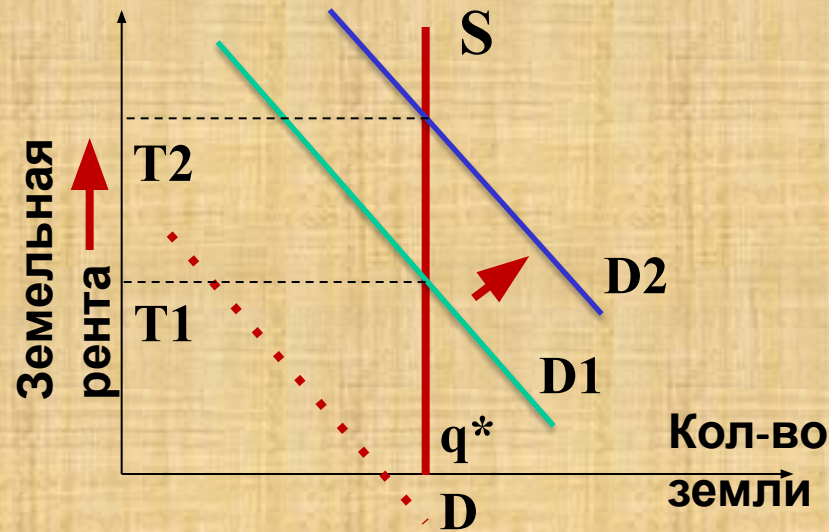
**Рента – это  
доход, получаемый, владельцем экономического ресурса,  
предложение которого фиксировано.**

### **ЭВОЛЮЦИЯ ПОНЯТИЯ «РЕНТА»**

**РЕНТА – это:**

- а) доход, получаемый владельцами **земли** (природных ресурсов) -  
КЛАССИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ;
  
- б) доход, получаемый владельцами **любого фактора производства**,  
предложение которого фиксировано (например – рабочей силы) -  
НЕОКЛАССИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ;
  
- в) **нефакторный доход**, получаемый в результате присвоения и  
реализации в своих интересах функций государственного управления  
(статусная рента) - ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ ТЕОРИЯ.

## РЫНОК ЗЕМЛИ: ОСОБЕННОСТИ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ



При спросе D1 величина ренты стремится к уровню T1 и т.д.

Общее количество земли, как правило, не увеличивается при повышении её цены и не уменьшается при её снижении.

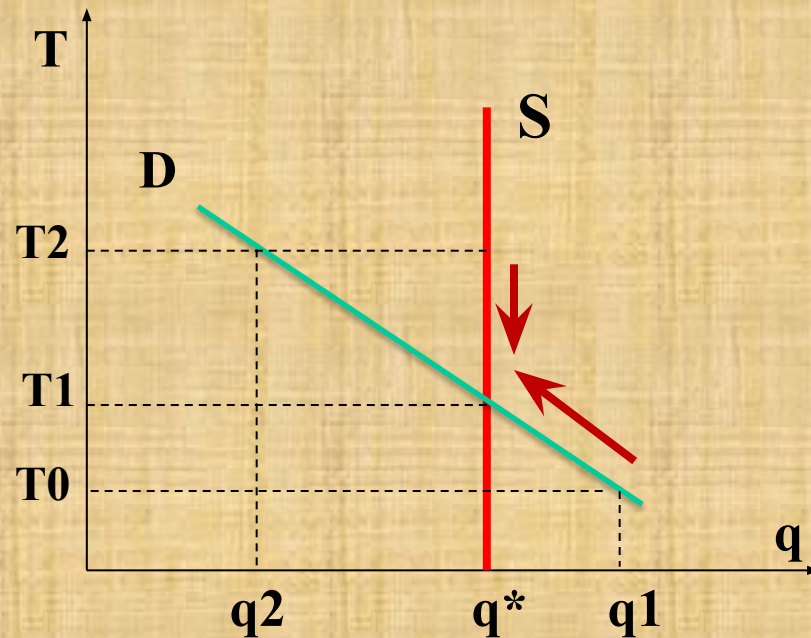


**Рыночное предложение** земли является неэластичным по цене (S).

**Рыночный спрос** на землю:

- может изменяться (экономический рост :  $D1 \square D2$ );
- определяет равновесную цену земли (земельную ренту):  $T1 \square T2$ .

## МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ РАВНОВЕСИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ

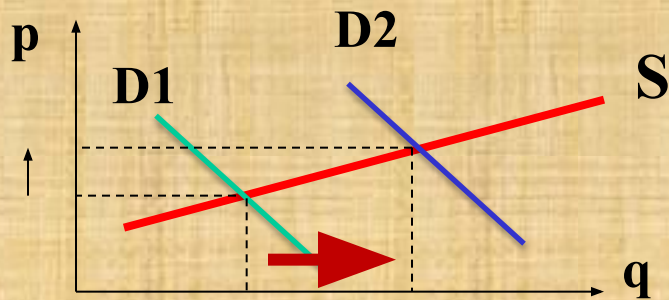


**При  $T_0$ :** величина спроса на землю превышает величину предложения □ конкуренция между потенциальными арендаторами □ рента увеличивается до  $T_1$ .

**При  $T_2$ :** конкуренция среди владельцев земли □ сокращение ренты до  $T_1$ .

Величина природной ренты зависит исключительно **от спроса** на природный ресурс. Рост ренты:

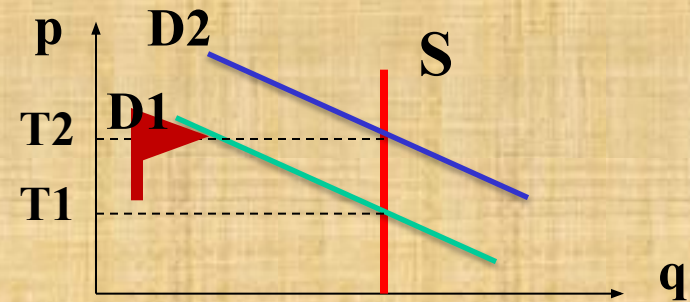
- обусловлен ростом спроса;
- не выполняет (в отличие от роста цены других ресурсов) **побудительной функции.**



Рынок складских помещений:

рост спроса  **рост цены**

**рост равновесного количества складских помещений.**

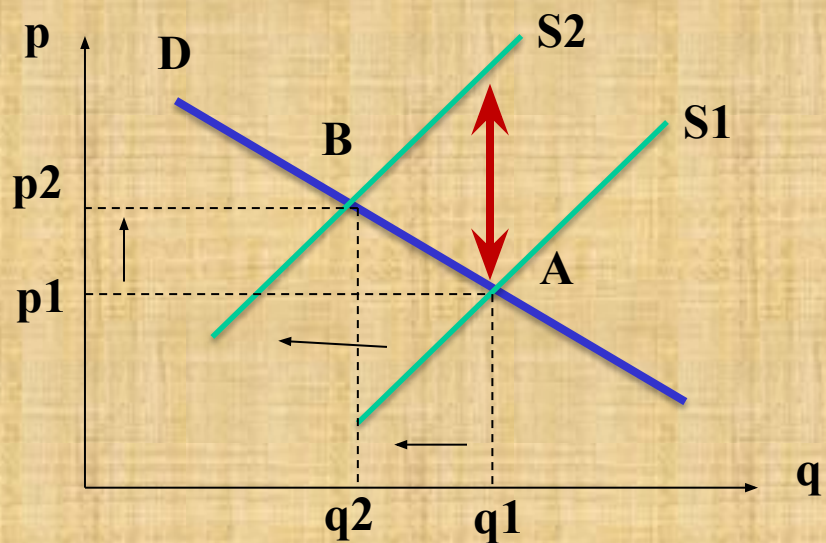


Рынок земли: рост спроса

**увеличение ренты не приводит к росту равновесного количества земли.**

# **ПРОБЛЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ**

# ПОСЛЕДСТВИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АВТОМОБИЛЕЙ



## ВВЕДЕНИЕ НАЛОГА ПРИВОДИТ К:

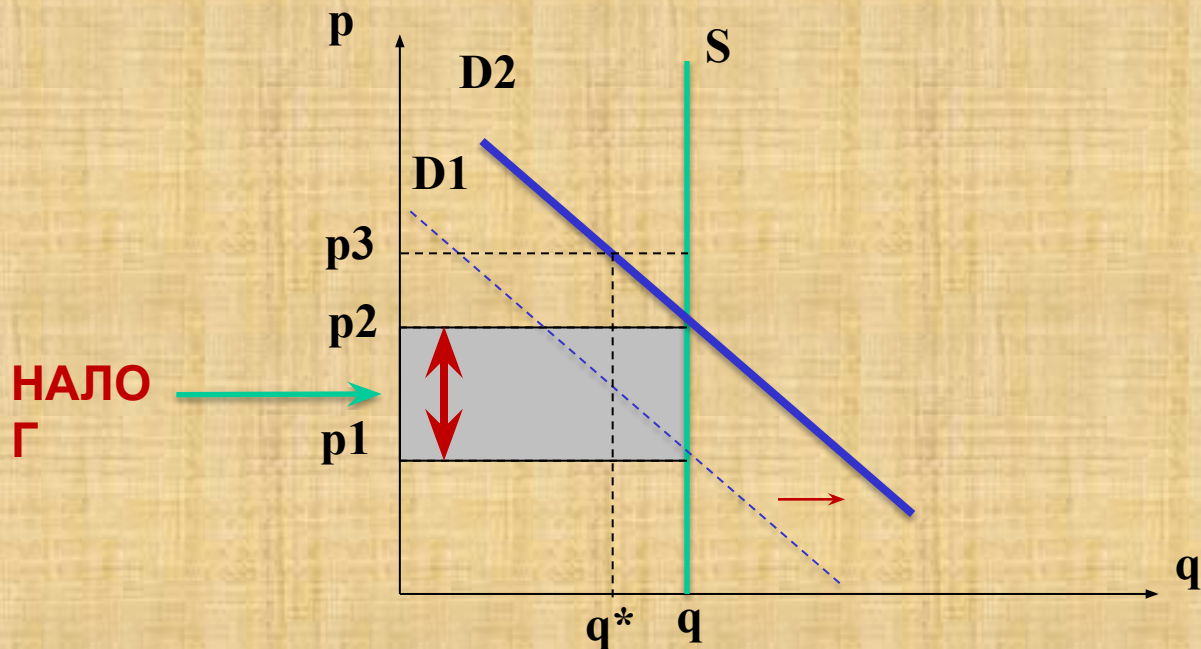
- уменьшению предложения;
- росту равновесной цены;
- уменьшению равновесного количества.

Налоговое бремя распределяется между покупателями и продавцами

в зависимости от эластичности спроса и предложения.



## ПОСЛЕДСТВИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ.



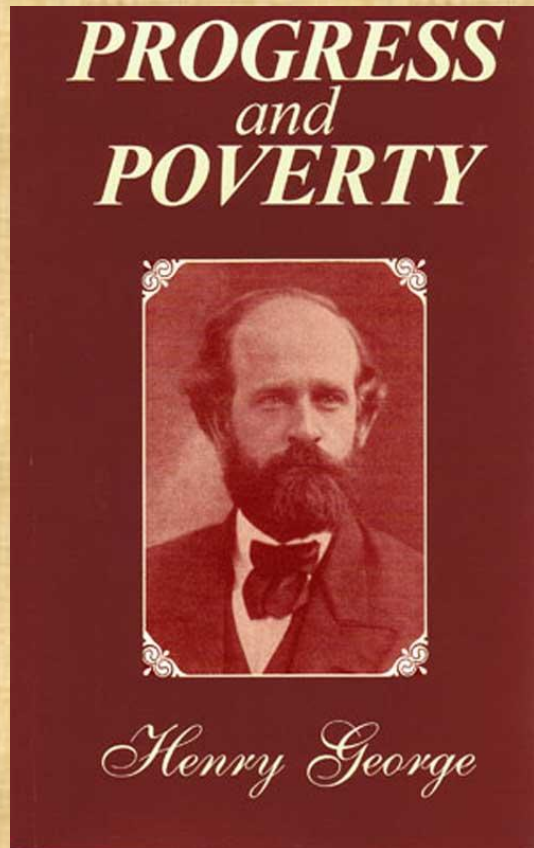
Введение поземельного налога (налога на ренту) означает прямой вычет из дохода землевладельцев.

Рента не будет расти выше равновесного уровня ( $q_3$ ) □

□ **Налоговый механизм – эффективное средство регулирования доходов землевладельцев.**

**Земельная рента представляет собой незаработанный доход.  
Обложение её 100%-м налогом является правомерным.**

**Генри Джордж, США, «Прогресс и бедность», 1897 г.**



Если земля какой-либо страны принадлежит населению этой страны, то какое же право, с точки зрения нравственности и справедливости, могут иметь индивидуумы, называемые землевладельцами, на ренту? Если земля принадлежит народу, то почему же народ во имя нравственного закона и справедливости должен уплачивать за свою собственность ее продажную стоимость?

...рента, создание всего общества,  
~~необходимо должна принадлежать всему обществу~~

**ФАКТОРЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ  
ВВЕДЕНИЮ 100%-ГО НАЛОГА НА РЕНТУ:**

(доход землевладельца = доход на инвестиции + рента)

# **ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА И ЦЕНА ЗЕМЛИ**

# **ЦЕНА ЗЕМЛИ**

**Настоящая ценность капитального блага (цена  
земли) =  
= годовой доход : процентная ставка.**

---

## **ПРИМЕР:**

**Годовой доход от участка земли (рента) – 100 долл.**

**Процентная ставка – 5%.**

**Цена участка земли = 100 долл. : 0,05 = 2000 долл.**

## Задание N 18.

Минимальная цена, за которую владелец земельного участка согласился продать его, составила 1 400 тыс. руб. При ежегодном рентном доходе 70 тыс. руб. годовая ставка банковского процента равна...

## Варианты ответа:

- 5%
- 10%
- 15%
- 20%

## Правильное решение:

## Решение:

Минимальная цена (P), за которую владелец ресурса, приносящего рентный доход (R), готов отказаться от него, определяется по формуле

$$P = \frac{R}{r} \times 100\%, \text{ где } r - \text{ ставка банковского процента.}$$

Из этого следует, что

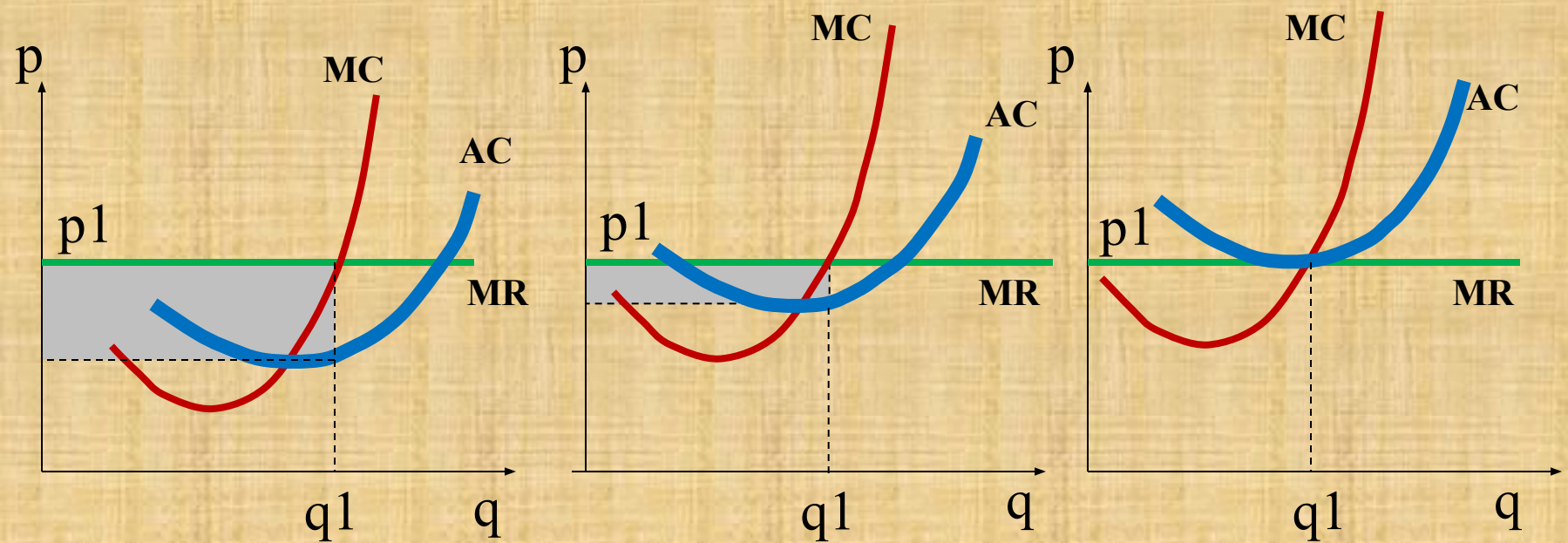
$$r = \frac{R}{P} \times 100\% = \frac{70000 \times 100\%}{1400000} = 5\%.$$

## ЛИТЕРАТУРА

Курс экономической теории: Общие основы экономической теории. Микроэкономика. Макроэкономика. Основы национальной экономики: учебное пособие для студентов вузов / Рук. авт. коллектива и науч. ред. А.В. Сидоровича; МГУ им. М.В. Ломоносова. – М.: Изд-во «Дело и Сервис», 2007. – С. 272.

## 2. Дифференциальная земельная рента.

## ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА



### **ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА –**

доход, получаемый владельцами природных ресурсов:

(1) предложение которых фиксировано;

(2) которые отличаются более высокой производительностью вследствие более высокого плодородия или более выгодного местоположения.

Задание N 18.

**Заполните пропуск**

Себестоимость 1 тонны картофеля, выращиваемого на первом участке, составляет 5 000 руб, на втором участке – 10 000 руб, на третьем участке – 12 000 руб. Оптовая цена 1 тонны картофеля равна 12 000 руб. Дифференциальная рента, получаемая на первом участке, при урожае 100 тонн равна \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Варианты ответа:

- 500
- 700
- 1200
- 1700

Правильное решение:

**Решение:**

Рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию складывается по условиям производства на худших землях. Дополнительная сверхприбыль, получаемая хозяйственниками на более плодородных участках, достается собственнику в виде дифференциальной ренты. Размер дифференциальной ренты на первом участке равен  $(12000 - 5000) \times 100 = 700\,000$  рублей или 700 тыс. руб.

**ЛИТЕРАТУРА**

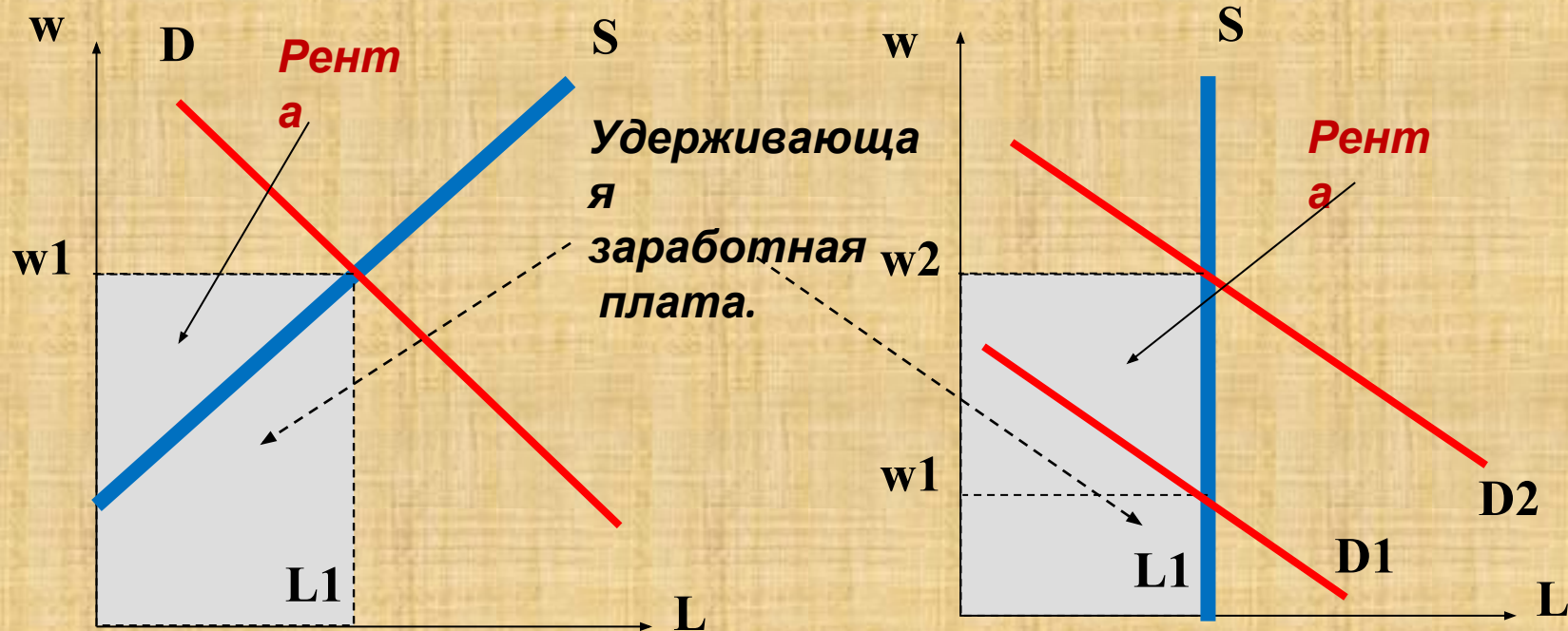
Курс экономической теории: Общие основы экономической теории. Микроэкономика. Макроэкономика. Основы национальной экономики: учебное пособие для студентов вузов /



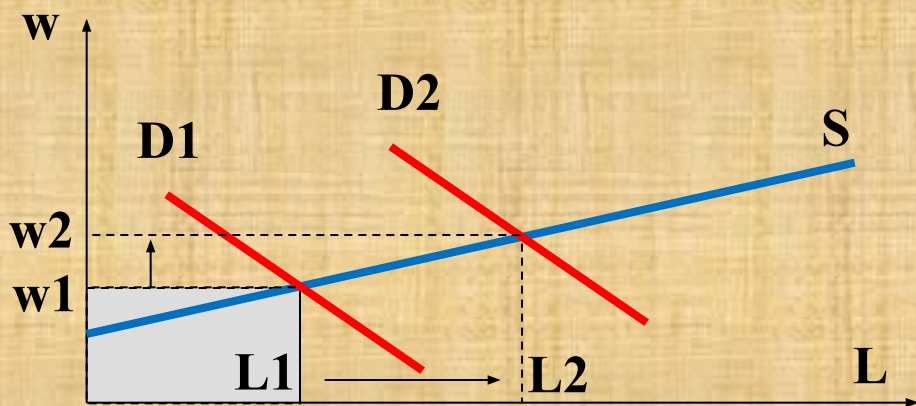
**б) рента –**

доход, получаемый владельцами  
**любого** фактора производства,  
предложение  
которого фиксировано;

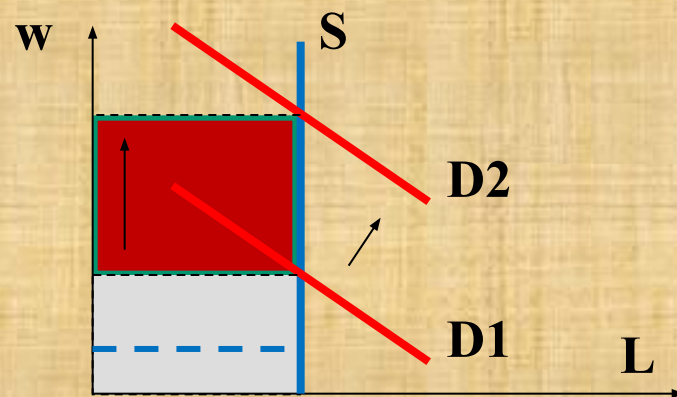
Рента может быть частью заработной платы людей, обладающих уникальными навыками, способностями.



# ПРОБЛЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ рентных доходов людей, обладающих уникальными навыками и способностями



Рынок услуг преподавателей  
физкультуры в средней школе

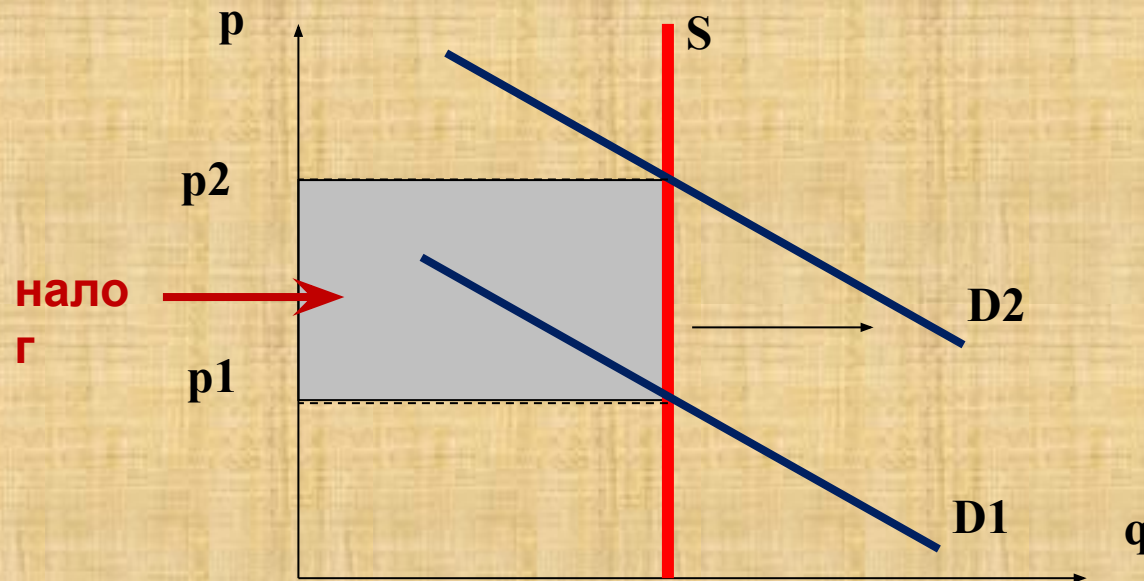


Рынок услуг футболистов  
(артистов и т.д.) мирового  
уровня

# ПРОБЛЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ монопольной прибыли (прибыли естественных монополий)

Увеличение спроса на продукцию монополиста приводит к формированию **монопольной ренты** □ государство должно:

- проводить **антимонопольную** политику (ликвидация монополий);
- доход **естественных монополий** облагать налогом, равным **100%** ренты.



**в) статусная (административная) рента –**

нефакторный доход, получаемый в результате:

- незаконного присвоения функций государственного управления;
- реализации этих функций в своих интересах.

## **АДМИНИСТРАТИВНАЯ РЕНТА** -

взятки и отступные, получаемые чиновниками.

«Коррупция всегда связана с **административной рентой**, с искусственным сохранением госрегулирования. Абсолютно уверен, что когда приходят и предлагают ввести какое-либо ограничение, квотирование и т. д., то точно знают, кто будет получать деньги».

Е. Гайдар.

«Сегодня» 22.04.1995.



С 2001 г. выражение «административная рента» было вытеснено из оборота термином **«статусная рента»**.

## ПОГОНЯ ЗА СТАТУСНОЙ (АДМИНИСТРАТИВНОЙ) РЕНТОЙ

1. становится возможной в результате установления частной собственности на право исполнения функций, определяемых статусом государственного служащего;
2. предполагает «рентоориентированное поведение»;
3. приводит к перераспределению общественного богатства, а не к его увеличению

## **РЕНТООРИЕНТИРОВАННОЕ ПОВЕДЕНИЕ («погоня за рентой») :**

**(1) деятельность, направленная на присвоение рентного дохода путём манипулирования законодательными или экономическими условиями, а не путём производства и продажи товаров или услуг.**

(wikipedia.org)

**(2) деятельность, направленная на захват привилегированного положения и уменьшение конкуренции через систему незаконно полученных преференций.**



## **ЦЕЛИ РЕНТООРИЕНТИРОВАННОГО ПОВЕДЕНИЯ ДОСТИГАЮТСЯ ЗА СЧЁТ:**

- монополизации рынков (создание системы торговых ограничений, лоббирование);
- установления выгодных цен (при распределении государственных заказов и др.);
- ухода от налогов,
- узурпации прав на перераспределение государственных ресурсов;
- неоправданного сокращения импорта и др.

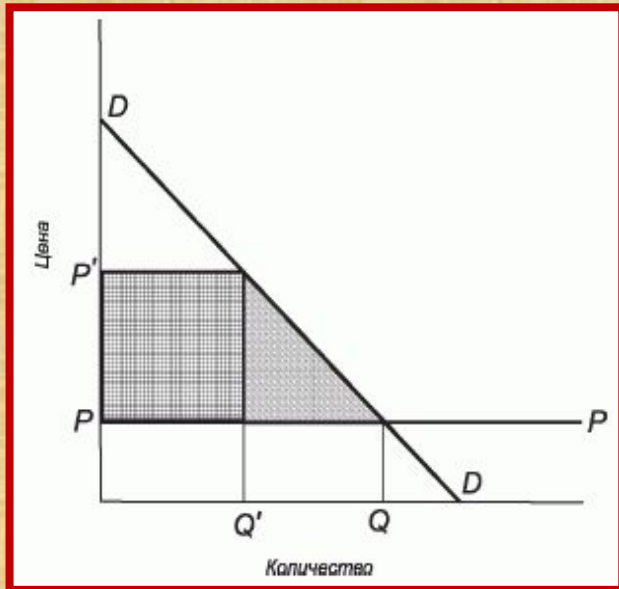


- **установление неэффективных прав собственности («захват государства»);**
- **неэффективное распределение ресурсов (снижение бюджетных доходов и др.);**
- **непроизводительное расходование средств, направленных на получение ренты (См.).**



**ПОТЕРИ ОБЩЕСТВА**

## ПОТЕРИ ОТ РАСХОДОВАНИЯ СРЕДСТВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ПОЛУЧЕНИЕ РЕНТЫ



Линия PP — P, MC в условиях конкуренции.

Q', P' — количество и цена после монополизации рынка.

**Площадь треугольника** = чистые потери общества.

**Площадь прямоугольника:**

- (1) *традиционная точка зрения:* монопольная прибыль;
- (2) *институциональная теория:* издержки, связанные с завоеванием монопольного положения, сопоставимые с величиной монопольной прибыли (потери общества).

См.: Гордон Таллок, Энн Крюгер (США).

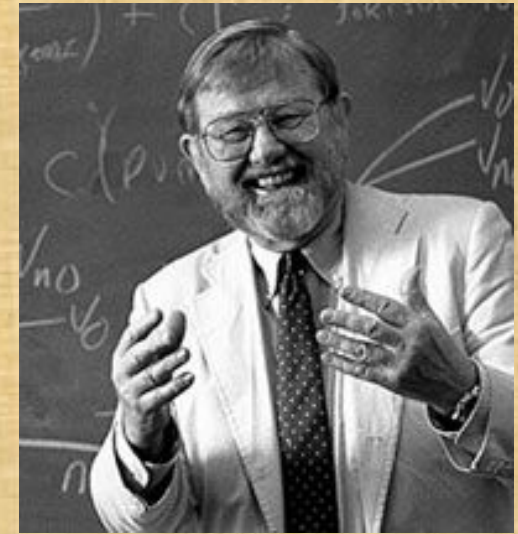
# СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ РЕНТООРИЕНТИРОВАННОГО ПОВЕДЕНИЯ



Источник: Латков А. ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ  
РЕНТНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ: ПРОТИВОРЕЧИЯ, ОСОБЕННОСТИ, ДИНАМИКА.  
<http://kurs.znate.ru/docs/index-129142.html>

## Мансур Олсон: «Возвышение и упадок народов» (1982 г.):

1. сообщества, преследующие узкогрупповые интересы, активно формируются в течение длительных периодов социального бездействия («период застоя» и т.д.);
2. эти периоды необходимы, чтобы преодолеть проблему безбилетника и объединиться в «группы давления»;
3. деятельность этих групп сводится, в основном, к поиску ренты (лоббирование и т.д.), что сдерживает экономический рост;
4. высокие темпы экономического роста, периодическая смена элит у власти – сдерживают активность групп давления.



Мансур Олсон

