**Лекция 13: «Земля как фактор производства.**

**Рынок земли»**

1. **Рынок земли как фактор производства. Виды земли и их назначение в рыночной экономике.**
2. **Понятие земельной ренты. Ее природа и основные формы.**
3. **Цена земли как капитального актива.**
4. **Рынок земли как фактор производства. Виды земли и их назначение в рыночной экономике.**

***Землей*** в рыночной теории называют все естественные ресурсы: плодородную почву; запасы пресной воды; месторождение ископаемых.

Но мы под землей как фактором производства будем подразумевать только поверхность почвы, которую можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий и сооружений.

Под рынком земли понимается сфера денежных отношений по поводу купли-продажи и использования земли.

Говоря о рынке земли, следует рассматривать особенности спроса и предложения земли.

Особенности предложения земли связаны со следующими характеристиками:

1. ограниченность размеров земли как на макро уровне (территориальная ограниченность стран), так и на микро уровне (возможности расширения земельных угодий ферм абсолютно ограничены и в краткосрочном и в долгосрочном периоде);
2. неэластичность предложения земли, вытекает из-за ее ограниченности и означает фиксированный характер предложения земли;

***Рисунок 1. Ограниченное предложение земли***

Q, га

P

земли

S

0

1. неподвижность. Земля не поддается перемещению с одного предприятия на другое, переливу из одной отросли в другую;
2. невоспроизводимость.

Факторы, влияющие на предложение земли:

1. *плодородие* – зависит от качества почвы, климата, характера применяемой технологии и техники, трудовых навыков и производственного опыта тех кто, работает на земле и так далее влияет на объем выпуска (производства).

Выделяют:

1. естественное плодородие – это природные ресурсы почвы к производству;
2. искусственное плодородие – это дополнительная компонента плодородия земли, образующаяся в результате действия людей по ее умолчанию;
3. экономическое плодородие – это степень реализации естественного плодородия и формирования на его основе искусственного в условиях современного этапа технологического развития общества. Оно зависит от уровня хозяйствования.
4. *местоположение* – удаленность земли от центров переработки и рынков сбыта для сельскохозяйственных земель, и удаление от центра города или промышленного центра для несельскохозяйственных земель. Удаленность влияет на величину транспортных издержек.

Спрос на землю не однороден и включает в себя два компонента:

1. сельскохозяйственный спрос;
2. несельскохозяйственный спрос.



***Рисунок 2. Неоднородность спроса на землю***

Q, га

P

земли

Dсов

Dнесх

Dсх

0

*Прямая сельскохозяйственного спроса* на землю  будет иметь отрицательный наклон. Это связано с тем, что по мере вовлечения земли в оборот (при данном уровне развития техники и технологий) мы должны будем переходить от лучших по плодородию земля к средним и даже худшим. В этом состоит закон уменьшения плодородия почвы (эти идеи выдвигались А. Тюрго, Д. Андерсоном, Д. Риккардо).

*Прямая несельскохозяйственного спроса* также имеет отрицательный наклон, что связано главным образом с местоположением. Например, для жилищного строительства и строительства офисов приходится приходиться использовать не только землю в центре, но в связи с ее ограниченностью и на окраинах то же.

*Сельскохозяйственный спрос* в условиях развитого рыночного хозяйства является производным от спроса на продовольствие. Он складывается из спроса на продукцию на растениеводство, животноводства и так далее. сельскохозяйственный спрос учитывает плодородие почвы и ее местоположение.

Для производства продовольствия типична ситуация близкая к совершенной конкуренции, так как преобладают семейные фермы, и спрос на продукты питания неэластичен, так как люди не могут жить без пищи.

*Несельскохозяйственный спрос на землю* имеет устойчивую тенденцию к росту. Он состоит из спроса на землю для строительства жилья, объектов инфраструктуры и так далее. В условиях высоких темпов инфляции борьба с обесцениванием денежного богатства подталкивает спрос на недвижимость. И земля выступает одной из гарантией сохранения и приумножения богатства. Для несельскохозяйственного спроса главным фактором выступает местоположение.

**2. Понятие земельной ренты. Ее природа и основные формы.**

***Экономическая рента*** – это плата за ресурс, предложение которого строго ограничено.

***Земельная рента*** – это частный случай экономической ренты. Право за использование земли и других природных ресурсов, предложение которых строго ограничено.

Предложение земли выступает как запас, рента как поток.

Первоначально понятие земельная рента и экономическая совпадали. Но сейчас понятие экономическая рента шире земельной ренты, и включает ее.

Различают следующие виды рент:

1. *абсолютная рента* – ее получают все собственники земли независимо от ее качества;
2. *дифференциальная рента* образуется в результате ранжирования участков земель по плодородию и местоположению. Соответственно выделяют:

-дифференциальную ренту 1 по плодородию;

-дифференциальную ренту 2 по местоположению.

1. *Рассмотрим образование* *абсолютной ренты*. Для этого предположим, что:

-существуют отдельные земли как объект хозяйствования, от земли как объекта собственности;

-вся земля используется для производства основного продукта питания;

-все земли имеют одинаковое качество.

***Рисунок 3. Образование абсолютной ренты***

Земельная

рента

Q, га

r

0

S

D’

D

D’’

r\*

r’

r’’

 - абсолютно не эластично.  имеет отрицательный наклон в следствии действия закона убывающего плодородия. Пересечение прямой спроса и  определяет ситуацию равновесия на земельном рынке.

Изменение спроса на основной продукт питания (пшеницу). Повысит ренту за один Га земли с  до . Это приведет к росту абсолютной ренты. В случае понижения  на основной продукт наблюдается обратная тенденция.

*2. Рассмотрим формирование дифференциальной ренты* на примере ранжирования земель по естественному плодородию почвы. Пусть у нас имеется земля трех видов:

1. лучшая;
2. средняя;
3. худшая.

При равных вложениях капитала и труда на равных по площади размерах земли, могут быть получены разные объемы урожая. Самая большая производительность будет характерна для лучшего участка земли отсюда его собственник будет стремится получить большую плату за него.

Из этого следует, что собственник худшей земли будет получать лишь абсолютную ренту. А собственники средней и лучшей земель наряду с абсолютной будут получать еще и дифференцированную ренту.

Проиллюстрируем это графически для рынка совершенной конкуренции

***Рисунок 4. Образование дифференциальной ренты***

Q

Q

Q

0

0

0

P

P

P

D

D

D

10

10

10

MC

Q1=2500

AC

MC

MC

Q2=2000

AC

AC

Q3=1500

D2

D1

D1

D1

D2

D2

1)

2)

3)

Если спрос на землю не увеличится , то и собственник худших земель будет получать дифференцированную ренту. Если же спрос упадет до , то собственник лучшей земли будет получать только абсолютную ренту, а собственники худшей земли будут вынуждены уйти с рынка.

**3. Цена земли как капитального актива. Основные проблемы становления рынка земли в России.**

В условиях рыночной экономики земля приобретает товарную форму, она покупается и продается, на нее предъявляют спрос. Отсюда важно выявить, чем определяется цена земли.

 определяется на основе капитализации ренты, то есть покупается право на получении дохода в течении неопределенного периода времени.

Допустим, что какой-то участок земли приносит ежегодно ренту  рублей. Какова может быть себестоимость этого участка для собственника земли?

Цена земли должна представлять сумму денег, положив которую в банк, собственник земли получал бы аналогичный процент на вложенный капитал.

Отсюда представляет собой дисконтированную стоимость будущей ренты:

, где

 - рента,

 - банковский процент,

 - количество лет.

Цена земли это бессрочное вложение капитала. Поэтому если , то .

Тогда , где

 - годовая рента,

 - рыночная ставка ссудного процента.

Цена земли увеличивается с ростом ренты и падает с повышением ссудного процента.

*На практике  зависит еще от:*

1. изменения спроса на несельскохозяйственную землю;
2. инфляция спроса на землю.