

Дисциплина: Рынок средств производства

Тема: Рынок земли. Рента

Земля, как фактор производства

Земля – это ресурсы, которые даны самой природой (естественные ресурсы) и могут быть использованы для производства товаров и услуг. Земля как фактор сельскохозяйственного производства имеет следующие особенности:

- 1) в отличие от других факторов производства земля невоспроизводима по желанию, т. е. ее количество ограничено;
- 2) по своему происхождению она природный фактор, а не продукт человеческого труда;
- 3) земля не поддается перемещению, свободному переводу из одной отрасли в другую, с одного предприятия на другое, т.е. она недвижимая;
- 4) земля, используемая в сельском хозяйстве «изнашивается», но при рациональной эксплуатации может и повысить свою производительность.

В сельскохозяйственном производстве взаимодействуют три участника:

Земельные собственники стараются получить все большую ренту со своих земельных владений, опираясь на рост населения и неизменность географических границ государств. **Землевладение** - есть признание права лица на определенный участок земли, т. е. его собственность на землю.

Арендатор (землепользователь) пользуется землей в установленном обычае или законом порядке. **Аренда земли** - это вид землепользования, при котором собственник передает за **арендную плату** свой участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства. Аренда продлевается до тех пор, пока прибыль на вложенный капитал будет не меньше средней нормы прибыли в экономике.

Наемный работник обрабатывающий землю. Остается в этом тройственном союзе до появления возможности более высокого заработка за свой труд.

Условия образования дифференциальной ренты

Разница в продуктивности земель происходит главным образом из-за различий в плодородности почвы, климатических факторов, месторасположения.

Различаются лучшие (I), средние (II) и худшие (III) участки земли.

Участки земли	Затраты капитала	Средняя норма прибыли	Индив. цена произ. всей продукции	Урожай пшеницы (тн)	Индив. стоим. 1 тн	Общественная цена произ. 1 тн	Выручка от продаж всей продукции	Сверхприбыль
I	100	20%	120	6	20	31	186	+66
II	100	20%	120	5	24	31	155	+35
III	100	20%	120	4	30	31	124	+4

Сельскохозяйственных продуктов с одних только лучших и средних по качеству земель недостаточно для удовлетворения общественных потребностей в них. В результате возникают особые условия образования цен на сельскохозяйственную продукцию: **общественная цена производства за единицу складывается по условиям ее производства на худших землях.** Фермеры продают продукцию по единым рыночным ценам, то ведение хозяйства на лучших и средних землях обеспечивает получение дополнительной, т. е. дифференциальной прибыли или сверхприбыли. **Дифференциальная рента** - это доход, полученный в результате использования ограниченных ресурсов, более высокой производительности в ситуации ранжирования этих ресурсов по их качеству.

Рента

Ограниченность лучших земель и их не перемещаемость объективно формируют особый тип монополии в обществе – **монополию на землю** как объект хозяйства. Существование этой монополии и является причиной дифференциального дохода или ренты.

Рента - это регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности. В более узком значении: **экономическая рента** - это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество (запасы) которых строго ограничено. Уникальные условия предложения земли отличает рентные платежи от заработной платы, процента и прибыли.

Земельные собственники осведомлены о качестве принадлежащих им земель. Поэтому вся сверхприбыль (над средней прибылью арендатора) достается им в виде дифференциальной ренты. В арендном договоре сразу же предусматривается соответствующая арендная плата.

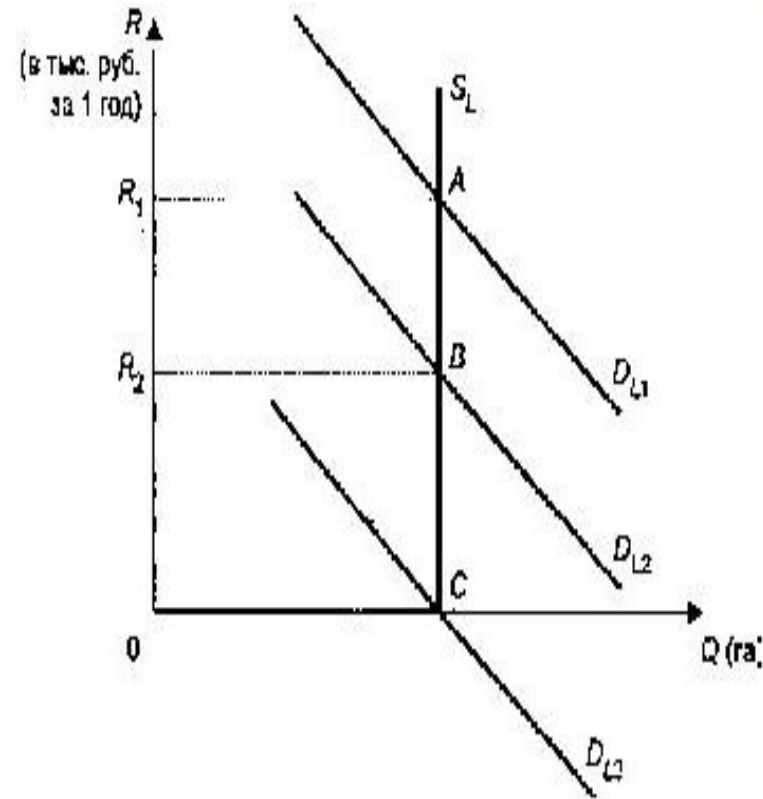
Арендатор стремится повысить экономическое плодородие земли: проводит агротехнические мероприятия. Интенсификация производства увеличивают выход продукции с единицы площади и повышают эффективность капитальных затрат. Продавая продукцию по рыночной цене, фермер также получает сверхприбыль или **дифференциальную ренту**, вытекающую из более высокой производительности добавочных вложений капитала в землю.

При перезаключении договора аренды на новый срок землевладелец учтет, что его земля "облагорожена" дополнительными капиталовложениями, стала более продуктивной и повысит ставку арендной платы на величину дополнительной сверхприбыли. **Предпринимательская аренда**, при которой предприниматель вкладывает в землю собственный капитал с целью получения прибыли и ведет хозяйство с использованием наемного труда.

Предложение и спрос на земли

Предложение земли неэластично ($E_s = 0$), поэтому график кривой предложения земли S представляет собой вертикальную линию. Цена земли полностью формируется спросом, т. е. уровнем цен продуктов, производимых на земле. Спрос на сельскохозяйственную землю является производным от спроса на продовольствие. Он зависит от плодородия почвы, от месторасположения сельскохозяйственных участков – степени удаленности от центров потребления продовольствия и сырья.

Кривая спроса на землю D имеет отрицательный наклон. Точка пересечения кривых спроса и предложения A – точка равновесия на рынке земли. Ей соответствует равновесная цена земли – равновесная рента (арендная плата) R_1 . При спросе на землю DL_1 рента соответствует R_1 , если спрос сокращается, кривая спроса сдвигается влево в положение DL_2 , и рента сокращается до уровня R_2 , при спросе DL_3 рента равна нулю. Рента за лучшую землю (R_1) выше, чем за среднюю землю (R_2), а за среднюю – выше, чем за худшую. Худшая земля, как отмечалось, будет давать ее владельцу лишь абсолютную ренту, а лучшая и средняя обеспечат землевладельцу наряду с абсолютной и дифференциальную ренту.



Цена земли

Невозделанная земля не имеет стоимости, но имеет цену. Земля продается как носительница дохода, ее способность приносить ренту своему владельцу. **Цена земли** не тождественна земельной ренте. Если последняя представляет собой цену услуг земли как фактора производства, то цена земли определяется как запас некоего блага и определяется на основе капитализации ренты, т.е. представляет собой сумму всех будущих арендных платежей, которые способен принести конкретный земельный участок. Естественно, что чем выше рента, тем выше цена земли.

Цена земли должна быть равна сумме денег, положив которую в банк бывший собственник земли получал бы такой же процент на вложенный капитал: $Pz = R / n * 100\%$, где Pz – цена земли; R – годовая рента; n – рыночная ставка ссудного процента.

Цена земли прямо пропорциональна величине ренты (R) и обратно пропорциональна ставке ссудного процента (n). При неизменном рентном доходе цены на землю могут возрастать, когда снижается ставка ссудного процента.

Важным фактором, влияющим на изменение спроса на сельскохозяйственную землю, является постепенное сокращение доли продовольствия в бюджете потребителя. По мере роста доходов все большая часть бюджета расходуется на непродовольственные блага (жилье, автомобили, путешествия). Это выражается в том, что доля сельского хозяйства в национальном доходе сокращается.

В тоже время, несельскохозяйственный спрос на землю (для строительства жилья, объектов инфраструктуры, промышленный спрос и даже инфляционный спрос), то он имеет устойчивую тенденцию к росту. При высоких темпах инфляции страхование от обесценивания денег обуславливает рост спроса на недвижимость, в том числе на землю.

ЗЕМЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ

(на конец года)

	Млн. га					В процентах от общей площади				
	2000	2005	2009	2010	2011	2000	2005	2009	2010	2011
Всего земель	1709,8	1709,8	1709,8	1709,8	1709,8	100	100	100	100	100
в том числе:										
сельскохозяйствен ные угодья	221,1	220,7	220,5	220,4	220,3	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
лесные земли	871,5	870,6	870,8	871,0	871,2	51,0	50,9	50,9	50,9	50,9
поверхностные воды, включая болота	219,0	225,1	225,0	225,0	225,1	12,8	13,2	13,2	13,2	13,2
другие земли²⁾	398,2	393,4	393,5	393,4	393,2	23,3	23,0	23,0	23,0	23,0

	1992	2000	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Посевная площадь, млн. га	108,7	74,2	60,5	57,5	58,4	58,6	56,1	56,7	55,7
в том числе:									
зерновых и зернобобовых культур	60,0	40,7	34,7	33,8	35,4	35,7	32,0	32,1	32,1
технических культур	5,6	5,3	5,5	5,7	6,1	6,3	7,9	8,5	8,3
картофеля и овоще-бахчевых культур	1,4	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
кормовых культур	41,7	27,7	20,0	17,7	16,6	16,2	15,8	15,7	14,9
Поголовье скота (на конец года), млн. голов:									
крупного рогатого скота	40,2	16,5	11,1	10,3	9,9	9,5	9,3	9,1	9,1
в том числе коров	13,7	6,5	4,3	4,0	3,9	3,8	3,7	3,7	3,6
свиней	23,5	8,5	7,3	8,7	9,2	10,6	10,8	11,4	13,7
овец и коз	32,7	4,6	4,3	4,1	4,2	4,7	4,4	4,5	4,6
Производство продуктов сельского хозяйства, млн. т:									
зерна (в весе после доработки)	104,1	59,4	62,7	64,2	84,5	75,9	47,0	72,3	54,4
сахарной свеклы	25,0	13,3	18,8	25,3	25,9	22,2	19,7	41,2	39,5
семян подсолнечника	2,9	3,3	4,7	4,0	5,2	4,6	3,9	7,0	5,8
льноволокна, тыс. т	76,4	48,4	52,6	43,9	47,8	47,1	30,4	36,6	38,1
картофеля	8,1	2,2	2,4	2,7	3,3	4,1	2,2	4,2	3,9
овощей	4,5	2,5	2,1	2,2	2,5	2,5	2,1	2,9	2,5
скота и птицы на убой (в убойном весе)	5,3	1,8	2,3	3,0	3,4	3,9	4,4	4,8	5,3

ВОДНЫЕ РЕСУРСЫ

(кубических километров в год)

	2011	Среднегого- летний объем
Всего по рекам Российской Федерации	4398,7	4259,8
Волга	199	238
Дон	14,1	25,5
Амур	366	378
Лена	504	537
Енисей	732	635
Обь	404	405
Северная Двина	86,7	101
Печора	155	129

Основная величина речного стока с территории России формируется в пределах страны и только около 5% поступает с территорий сопредельных государств.

СРЕДНЕМНОГОЛЕТНИЕ ЗАПАСЫ (ОБЪЕМ) ВОДЫ В КРУПНЕЙШИХ ОЗЕРАХ И ВОДОХРАНИЛИЩАХ

	Кубических километров		Кубических километров
Озера		Водохранилища	
Ладожское	911	Рыбинское	26,3
Онежское	292	Куйбышевское	58,0
Байкал	23000	Волгоградское	31,5
Ханка	18,3	Цимлянское	23,7
		Саяно-Шушенское	31,3
		Красноярское	73,3
		Братское	170,0

В европейской части России находятся 7 крупных озер, каждое из которых имеет площадь более 1000 км², а в азиатской части расположено самое крупное в Азии озеро Байкал, площадь которого составляет около 32 тыс. км².

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ
ВОЗДЕЙСТВИЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ**

	1992	2000	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Забор воды из природных водных объектов для использования ¹⁾ , млрд. м ³	99,6	75,9	69,3	69,6	69,5	64,7	71,7	68,4	...
Сброс загрязненных сточных вод ¹⁾ , млрд. м ³	27,1	20,3	17,7	17,2	17,1	15,9	16,5	16,0	...
Выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных источников ²⁾ , млн. т	28,2	18,8	20,4	20,6	20,1	19,0	19,1	19,2	19,6
Образование отходов производства и потребления ³⁾ , млн. т.	...	128	3036	3899	3877	3505	3735	4303	5008

Тест

1. Предложение земли, как фактора производства является...

ВАРИАНТЫ ОТВЕТОВ:

- 1) абсолютно неэластичным
- 2) бесконечно эластичным
- 3) неэластичным
- 4) эластичным.

2. Если землевладелец ежегодно получает 50 тыс. ден. ед. земельной ренты, а банк оплачивает вкладчикам 5% годовых, то цена земельного участка равна _____ тыс. ден. ед.

Темы докладов:

- 1. Киотский протокол (теорема Коуза).**
- 2. Земельный кадастр: сущность, цели, необходимость .**
- 3. Отношения земельной собственности и их роль в развитии экономики.**
- 4. Продовольственная безопасность страны.**
- 5. Рентные отношения и рента: сущность и явление.**