

Тема 9. РЫНОК ЗЕМЛИ

Земля как фактор производства обладает рядом отличительных свойств: невозпроизводимостью, статичностью, количественной ограниченностью, дифференцированным характером различных участков земли, длительным периодом использования.

Доход с земли традиционно называется рентой. В настоящее время существует несколько теорий ренты.

Согласно *классическому* подходу, *земельная рента* – особый доход, который получают земельные собственники при распределении общественного продукта.

Особые свойства земли как фактора производства порождают двоякую монополию: монополию на уникальное природное, ограниченное средство производства (монополию частной собственности на землю) и монополию на более благоприятные условия производства сельскохозяйственной продукции в силу дифференциации участков земли (монополия на землю как объект хозяйствования). Эта двоякая монополия обуславливает возникновение *абсолютной* и *дифференциальной ренты*.

1. Дифференциальная рента, формирующаяся при использовании земли как объекта хозяйствования. Она представляет собой разницу между рыночной ценой производства продукта на худших и относительно лучших земельных участках.

2. Абсолютная рента, возникающая при использовании земли как объекта частной собственности. Она взимается земельным собственником со всех участков независимо от их плодородия и местоположения.

Механизм образования абсолютной земельной ренты (раскрыт К. Марксом) заключается в следующем: в сельском хозяйстве на один и тот же объем капитала по сравнению с промышленностью приходится большая величина прибавочной стоимости, т.к. доля живого труда в сельском хозяйстве выше, чем в промышленности. Стоимость сельскохозяйственных продуктов оказывается выше их общественной цены производства. Частная собственность на землю препятствует свободному переливу капитала из промышленности в сельское хозяйство и перераспределению всей произведенной в обществе прибавочной стоимости между разными группами капиталистов, поэтому продукция сельского хозяйства продается не по ценам производства, а по стоимости, превышающей эти цены. Капиталист-арендатор продает всю произведенную в сельском хозяйстве прибавочную стоимость, величина которой равна средней прибыли на капитал (куда бы он ни был вложен) плюс излишек средней прибыли. Этот излишек и есть абсолютная рента, которую получает каждый землевладелец, включая и тех, кто владеет худшими участками земли. Разница между стоимостью сельскохозяйственной продукции и общественной ценой ее производства на худших землях образует добавочную прибыль, которую присваивает землевладелец в виде *абсолютной ренты*.

Ограниченность лучших участков земли и увеличение потребности в сельскохозяйственной продукции, обусловленное ростом населения и городов

объясняют наличие спроса на продукцию, произведенную и на худших участках земли. В связи с этим условия производства на худших землях являются общественно нормальными, регулирующими формирование цены производства на сельскохозяйственные товары, поэтому хозяйства, имеющие лучшие земли, получают дополнительную прибыль, которая представляет собой разность между общественной ценой производства на худших участках (она будет выше) и индивидуальной ценой производства на лучших участках земли.

Дифференциальная рента в сельском хозяйстве представляет собой излишек прибыли, получаемой на лучших по плодородию участках по сравнению с худшими, стоимость продукта которых определяет цену всей сельскохозяйственной продукции данного вида.

Различают дифференциальную ренту 1-го и 2-го видов. Землевладелец получает *дифференциальную ренту 1-го вида* с участков, отличающихся большим естественным плодородием. *Дифференциальная рента 2-го вида* образуется в результате повышения экономического плодородия земли (землепользователь вносит удобрения, осуществляет иные агротехнические мероприятия). Такая интенсификация сельскохозяйственного производства означает увеличение выпуска продукции без расширения земельных участков. В результате себестоимость единицы продукции снижается. Дифференциальная рента 2-го вида изначально достается арендатору до истечения срока арендного договора.

В современной экономической теории существует понятие *экономической ренты* как составной части дохода от любого количественно ограниченного фактора производства. Фактор производства удерживается в некой сфере его применения тем, что он получает за свои услуги оплату, покрывающую его альтернативную стоимость, т.е. его доход при наилучшем альтернативном использовании. В противном случае данный фактор будет перемещен в другую сферу, где будет получена более высокая плата за оказываемые услуги. Наименьшая оплата услуг фактора, достаточная для того, чтобы удержать данный фактор в определенной области его применения и предотвратить переход в другую область, называется *удерживающим доходом*.

Например, даны кривые спроса и предложения некоторого фактора производства (рис. 9.1). Площадь фигуры $OAEQ_E$ соответствует удерживающему доходу, площадь фигуры AP_EE – экономической ренте.

Таким образом, под *экономической рентой* понимают разницу между платой за услуги ресурса и тем минимальным количеством средств, которые необходимо затратить, чтобы побудить владельца ресурса предложить его услуги на рынке. Соотношение между экономической рентой и удерживающим доходом определяется формой и положением кривой предложения: чем менее эластично предложение, тем большая доля оплаты услуг фактора приходится на экономическую ренту, и меньшая – на удерживающий доход, и наоборот. Если предложение фактора абсолютно эластично, то вся оплата равновесного объема его услуг будет представлять удерживающий доход (рис. 9.2).

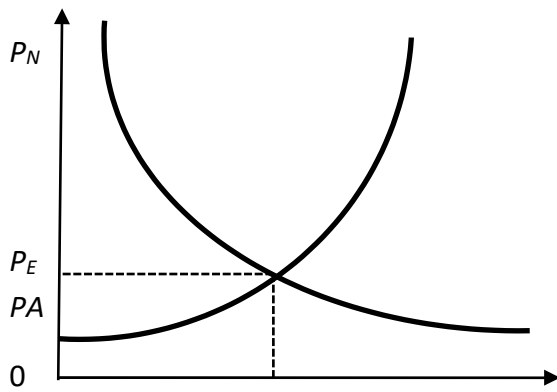


Рис. 9.1. Экономическая рента и удерживающий доход

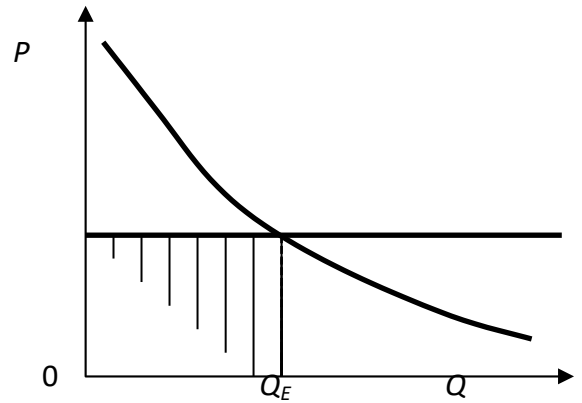


Рис. 9.2. Абсолютно эластичное предложение фактора производства

В случае абсолютной неэластичности предложения фактора (рис. 9.3), когда величина предложения строго фиксирована и не может быть изменена, вся оплата услуг данного фактора определяется его спросом и является экономической рентой, в этом случае ее называют чистой экономической рентой. Строго фиксированным и ограниченным не только в коротком, но и в длительном периоде является предложение единственного фактора – земли.

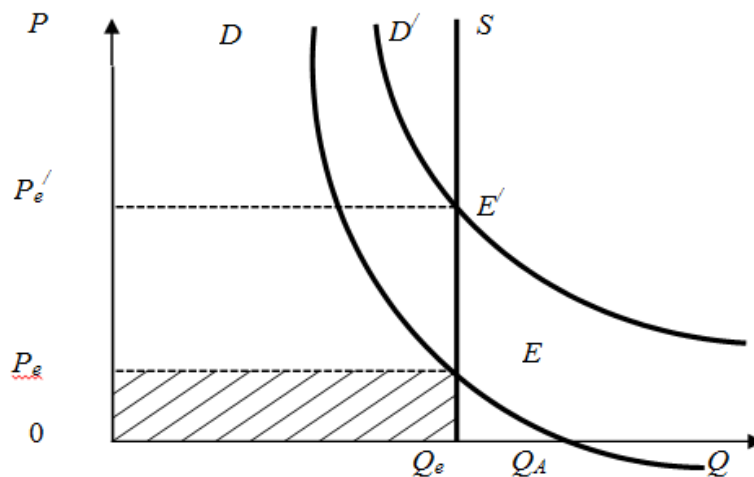


Рис. 9.3. Абсолютно неэластичное предложение фактора производства (земли)

Для предпринимателей спрос на землю и связанные с ней факторы производства зависит от размера предельного продукта в денежном выражении. Нисходящий наклон кривой спроса означает постепенное убывание дохода, противодействовать которому можно путем более эффективного ведения хозяйства. В данном случае также работает механизм спроса и предложения при определении рыночной цены (ренты).

Фиксированное предложение (Q_e) при нулевой цене создает избыточный спрос на услуги фактора, равный разнице между Q_A и Q_e (см. рис. 8.10). Конкуренция среди покупателей этого ресурса двигает цену вверх до уровня P_e , при котором избыточный объем спроса исчезает. Таким образом, графически величина земельной ренты будет определяться пересечением кривых спроса и предложения. Увеличение спроса на землю

($D \rightarrow D'$) при неизменном предложении повышает цену земли ($P' > P_e$).

Рентный механизм лежит и в основе установления рыночных *цен на землю*. В рамках неоклассической экономики рыночная цена земли (земельная капитализированная рента) определяется как дисконтированная стоимость всех будущих доходов, поступающих в виде ренты, зависит от размера ренты и ставки процента. При продаже земельного участка его собственник заботится о том, чтобы не потерять получаемый им рентный доход. Он идет на сделку, которая дает, по крайней мере, такую сумму денег, которая, будучи помещенной в банк, принесла бы ему доход, равный ренте. В свою очередь, покупатель земли сравнивает приносимую земельным участком сумму ренты с процентом, который он может получить, если положит свои деньги в банк.

Цена участка земли – это сумма денег, которая, будучи положенной в банк, при данном уровне процента будет приносить ежегодный доход, равный земельной ренте.

$$P = 100\% * R/r$$

где P – цена земли;

R – годовая рента, ожидаемая с участка земли;

r – текущая рыночная ставка банковского процента (в беспроцентной форме).

Необходимо различать понятия ренты и арендной платы. В основе арендной платы лежит земельная рента. Арендная плата выплачивается землевладельцу арендатором за право использования земельного участка. Количественно арендная плата может не совпадать с величиной земельной ренты. Дифференциальная рента 2-го вида не входит в арендную плату, а присваивается арендатором. В то же время в арендную плату землевладельцем может включаться плата за аренду различного рода построек, средств производства, а также процент на вложенный в землю капитал.