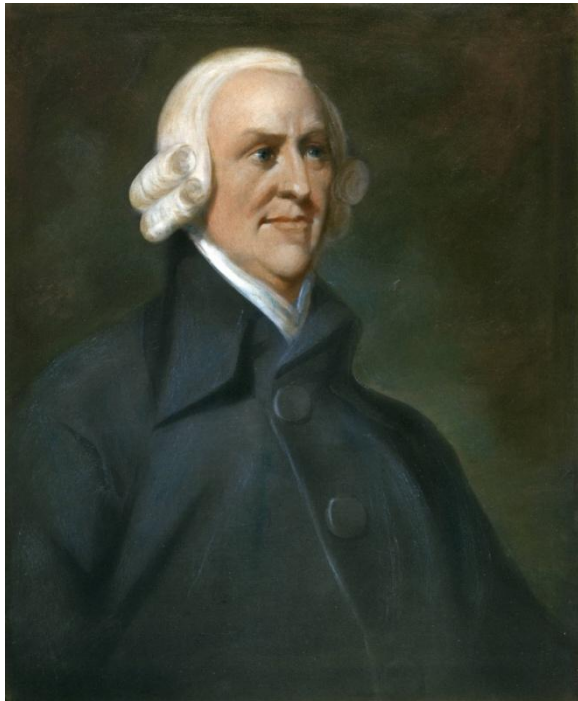


# Земельная рента и цена земли

A decorative graphic element consisting of a solid teal horizontal bar, followed by a white horizontal bar, and then three thin, parallel teal horizontal lines.

Основы теории ренты были разработаны английскими классиками Адамом Смитом и Давидом Рикардо в конце XVIII-начале XIX в.

Большинство экономистов до Рикардо видели в качестве источника ренты естественное плодородие почвы, т.е. признавали ренту скорее природным, чем экономическим явлением.



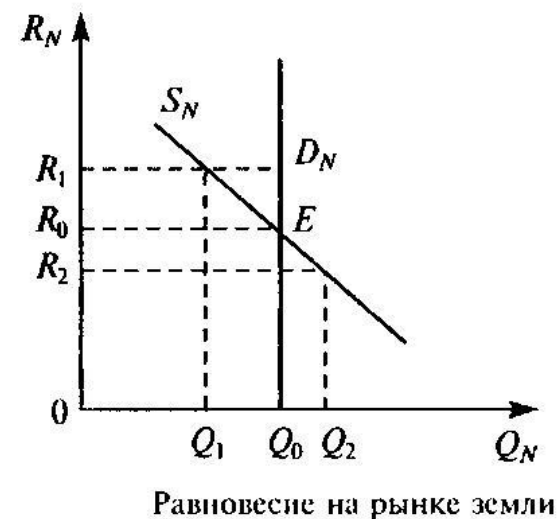
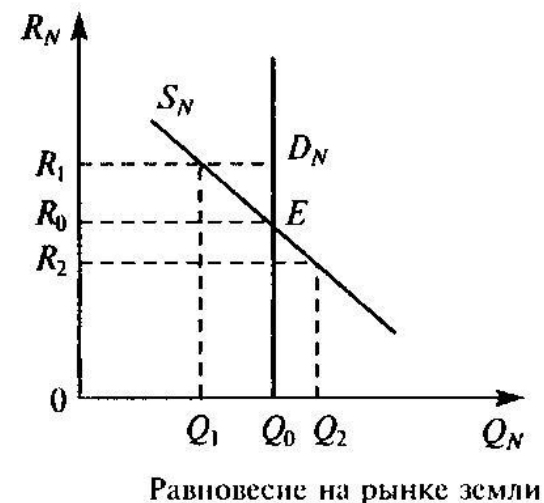
**Рынок земли** — сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры.

Земля, как экономический ресурс, обладает рядом особенностей.

- земля не имеет издержек производства.
- ограниченность земли.

**Земельная рента** — доход, получаемый земельными собственниками в виде платы за пользование землей. Земельная рента составляет, как правило, лишь часть суммы (арендной платы), которую арендатор платит земельному собственнику. Эта разница объясняется тем, что в аренду сдается не только сам земельный участок, но и постройки, имеющиеся на нем, прочие сооружения, дороги и т. д.

Величина земельной ренты определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке земельных участков, сдаваемых в аренду. Предложение земли и предложение услуг земли является абсолютно неэластичным. Кривая предложения услуг земли — вертикальная линия. В условиях неэластичного предложения величина земельной ренты определяется величиной спроса на землю. Спрос на землю показывает, какое количество земли арендаторы готовы взять в аренду при различной величине платы за нее. Кривая спроса на услуги земли имеет отрицательный наклон, отражая тот факт, что при высокой арендной плате количество арендуемой земли будет меньше, чем при низкой. Пересечение кривых спроса и предложения услуг земли определит рыночное равновесие и равновесную ренту.



# Виды земельной ренты

**Дифференциальная рента** — устойчивая добавочная прибыль, полученная как результат разной производительности одинаковых затрат труда на участках различного плодородия и местоположения.

На лучших и средних землях образуется дополнительный доход, который и является дифференциальной земельной рентой. На худших землях дифференциальная рента не образуется, но ее собственники получают арендную плату за землю и использование хозяйственных и иных построек, на ней находящихся.

**Монопольная рента** — особая рента, образующаяся при продаже определенных видов благ по монопольно высокой цене, значительно превышающей их стоимость.

Разность между монопольной и рыночной ценой данного сельскохозяйственного продукта образует монопольную земельную ренту. Монопольная рента образуется также в добывающей промышленности, если речь идет об участках земли, располагающих уникальными полезными ископаемыми.

**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.



# Цена земли

В рыночной экономике земля, как и любое другое благо, приносящее доход, является товаром.

В экономически развитых странах купля-продажа земли обычно не превышает 3%. Поскольку предложение земли фиксировано, то цена земли, как и рента, целиком определяются спросом на землю.

**Цена земли** — цена собственности на участок земли.

Особенностью земли как товара является то, что покупается не сама земля, а доход, который она приносит. Иными словами, покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенного периода времени.

**Земельная рента**— это цена услуг земли. Земельная рента определяет цену земли. Чем выше рента от услуг участка земли, тем выше цена земли. Цена на землю определяется путем капитализации ренты.

Цена на землю определяется путем капитализации ренты.

Капитализация фактора производства заключается в оценке его стоимости в том случае, если будет принято решение о его покупке, т. е. предприниматель сделает его своим собственным активом. Капитализация позволяет установить соотношение между доходом фактора производства и его ценой в качестве объекта собственности.

**Капитализированное значение ренты** — суммарная величина всех будущих арендных платежей, которые способен принести данный участок земли.

Цена земли рассчитывается следующим образом:

$$P = \frac{R}{i} \cdot 100\%,$$

где  $P$  — цена земельного участка;  $R$  — размер ренты;  $i$  — ставка ссудного процента.

Из формулы видно, что цена земли будет расти, если увеличивается размер ренты, и падать, если повышается норма процента.