

**ЛЬВІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ФІЗИЧНОЇ КУЛЬТУРИ
ІМЕНІ ІВАНА БОБЕРСЬКОГО**

Кафедра економіки та менеджменту

Гуль І.Г

**РИНОК ЗЕМЛІ, ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ТА РИНОК
НЕРУХОМОСТІ**

Лекція з навчальної дисципліни
«ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ТЕОРІЇ»

Для студентів спеціальності 073 Менеджмент

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
на засіданні кафедри економіки
та менеджменту
«___» _____ 202__ р. протокол №___
Зав. каф. _____ Н.Ф. Павленчик

Тема 15. РИНОК ЗЕМЛІ, ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ТА РИНОК НЕРУХОМОСТІ

План

15.1. Земля як фактор виробництва та об'єкт економічних відносин. Рентні відносини

**15.2. Ринок землі та особливості його функціонування.
Ціна землі**

15.3. Ринок нерухомості та його інфраструктура

15.1. Земля як фактор виробництва та об'єкт економічних відносин. Рентні відносини

Земля як фактор виробництва відіграє особливу роль. Відомий англійський економіст, класик економічної науки Уільям Петті ще в XVII ст. підкреслював, що земля — мати багатства. І донині значення цього фактора не зменшується. Земля — це засіб виробництва, створений природою. Поняття «земля як фактор виробництва» має широкий зміст: земля є одночасно життєвим простором виробництва, сховищем природних ресурсів (родовища мінералів, нафти, газу), природною основою сільськогосподарського виробництва (орні землі, пасовища, водоймища), територіальною площадкою для розміщення житлових приміщень. У сільському господарстві земля є головним засобом виробництва, тобто одночасно і предметом праці, і засобом праці.

Земельні відносини характеризують взаємозв'язки між суб'єктами відносно різних повноважень, пов'язаних із землею.

Складовою земельних відносин є **аграрні відносини**. Це економічні відносини, які формуються в суспільстві між його членами, господарствами та державою з приводу володіння, користування і розпорядження землею як головним засобом виробництва в сільському господарстві, а також виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції та розподілу доходів господарств. Вони мають певні особливості.

По-перше, йдеться про економічні відносини з приводу землі як особливого фактора виробництва, який має природне походження і характеризується:

1) природною *невідтворюваністю* та *обмеженістю* (кількісною та якісною): площа землі є постійною, і людина не може її змінити, як не може змінити географічне розташування або кліматичні фактори певної місцевості;

2) *неоднорідністю* земельних ділянок. Ефективність виробництва в сільському господарстві (продуктивність землі як виробничого ресурсу) значною мірою залежить від якості земельних ділянок, їх родючості, місця розташування щодо ринків засобів виробництва для сільського господарства і ринків збуту сільськогосподарської продукції.

3) неможливістю швидко змінити своє функціональне призначення (наприклад, несільськогосподарське на сільськогосподарське) через різні типи ґрунтів, характер будівель, які розташовані на землі, різні капіталовкладення в землю тощо;

4) імовірністю (непереміщуваністю).

По-друге, у виробництві сільськогосподарської продукції взаємодіють три групи економічних суб'єктів — земельні власники, підприємці-орендарі та наймані працівники.

Розпорядження землею - це вища категорія прав власності на землю. Розпорядник землі є її повним власником. Він має право самостійно вирішувати долю землі як об'єкта власності (організовувати сільськогосподарське виробництво, заставляти землю в іпотечному банку для отримання кредиту, здавати землю в оренду, продавати або обмінювати земельну ділянку, дарувати землю тощо) або делегувати таке право іншим суб'єктам.

Землеволодіння означає не повне, часткове привласнення конкретної ділянки землі окремою особою, групою осіб або державою. Володар певної ділянки землі має монопольні права на господарське використання землі, на вироблену продукцію і на дохід від її реалізації. Володарем землі може бути як власник, так і невластник.

Землекористування передбачає фактичне використання корисних властивостей даної ділянки землі окремим суб'єктом господарювання.

Користувач землі має право власності лише на вироблену продукцію і на дохід від її реалізації.

По-третє, обмеженість землі як економічного блага, що перебуває у приватній власності, є джерелом **ренти** (від фр. *rente* — повертаю, сплачую).

Сучасна економічна наука визначає ренту як **ціну**, що сплачується власникові за використання землі та інших природних ресурсів, пропозиція яких обмежена через їхню невідтворюваність.

Розрізняють дві форми земельної ренти — **диференційну** та **абсолютну**. У межах абсолютної ренти як її різновид виокремлюють монопольну ренту.

Диференційна рента утворюється незалежно від форм власності на землю внаслідок неоднорідності землі і має дві форми — першу та другу.

В основі **диференційної ренти I** лежить диференціація земельних ділянок залежно від: 1) природної родючості і кліматичних особливостей; 2) місцеположення щодо ринків збуту продукції. Більш родючі ділянки дають більше продукції, ніж гірші землі. Більш віддалені від споживачів землі вимагають більших витрат на транспортування продукції, ніж землі, розташовані поряд із ринками збуту. Однак споживачі мають попит на всю сільськогосподарську продукцію і зосередити виробництво сільськогосподарської продукції лише на кращих землях неможливо. Необхідно обробляти всі землі.

Диференційна рента II виникає на основі різної продуктивності додаткових вкладень капіталу в одну й ту ж ділянку землі. Такий вид ренти пов'язаний не з природною, а з економічною родючістю ґрунту — внаслідок інтенсивного ведення сільського господарства: запровадження комплексної механізації, використання сучасної системи машин, хімізації меліорації земель тощо. Значне зростання продуктивності праці й урожайності сільськогосподарських культур, як і в разі з диференціальною рентою I, веде до зменшення витрат на одиницю продукції, утворення надлишку ціни над середніми загальними витратами, тобто ренти.

Абсолютна рента — це дохід від землі будь-якої якості і призначення. Власник землі ніколи не надасть у користування орендарю безоплатно навіть

гірші землі, оскільки існує монополія на землю як об'єкт власності. Джерелом абсолютної ренти є надлишок ринкової ціни на сільськогосподарську продукцію над ціною виробництва (середні затрати виробництва плюс середній прибуток).

Монопольна рента утворюється при обмеженості і невідтворюваності земель особливої якості або в певних кліматичних умовах, що дає змогу виробляти таку сільськогосподарську продукцію, яку за інших умов виробити неможливо (наприклад, вирощувати виноград, тютюн, чай, ананаси, цитрусові тощо). Оскільки нових земель відповідної якості до сільськогосподарського обороту залучити вже не можна, а попит на продукцію не задовольняється, продукція реалізується за монополюно високими цінами. Різниця між монополюно високою ціною продукту й економічними витратами і становить монополюну ренту, яка надходить у розпорядження землевласника.

Отже, **рентні відносини** виникають з приводу виробництва і розподілу чистого доходу між виробниками і власниками землі (державою).

15.2. Ринок землі та особливості його функціонування. Ціна землі

Ринок землі — це сукупність економічних механізмів, що забезпечують встановлення, зміну та припинення прав на земельні ділянки, які відбуваються на підставі юридично оформленого договору й опосередковуються грошовим чи натуральним платежем.

Попит на землю складається із сільськогосподарського ($D_{сг}$) та несільськогосподарського ($D_{нсг}$) попиту:

$$D = D_{сг} + D_{нсг}$$

Сільськогосподарський попит на землю є похідним від попиту на продовольство, створюване в рослинництві та тваринництві, і враховує рівень родючості ґрунтів та можливості її підвищення, а також її розташування, тобто віддаленість від центрів споживання продовольства та сировини. Попит на продукти харчування нееластичний, бо обсяг попиту на основні види продовольства змінюється несуттєво навіть при значній зміні цін.

Несільськогосподарський попит має стійку тенденцію до зростання. Це попит на землю для будівництва житла, об'єктів інфраструктури, доріг та інших об'єктів. Несільськогосподарський попит, як правило, байдужий до рівня родючості ґрунтів, але значною мірою залежить від місця розташування земельних ділянок.

Попит на землю показаний кривою DD (рис. 15.1), нахил якої є традиційним, що відповідає закону спадної дохідності. За нижчої ціни землекористувачі готові придбати більше землі, і навпаки. Окрім того, така динаміка попиту на землю пояснюється ще тією обставиною, що землекористувач-фермер може залучити до використання додаткові земельні площі лише тоді, коли додатковий продукт, який на них створюється, є більшим, ніж плата за додаткову землю.

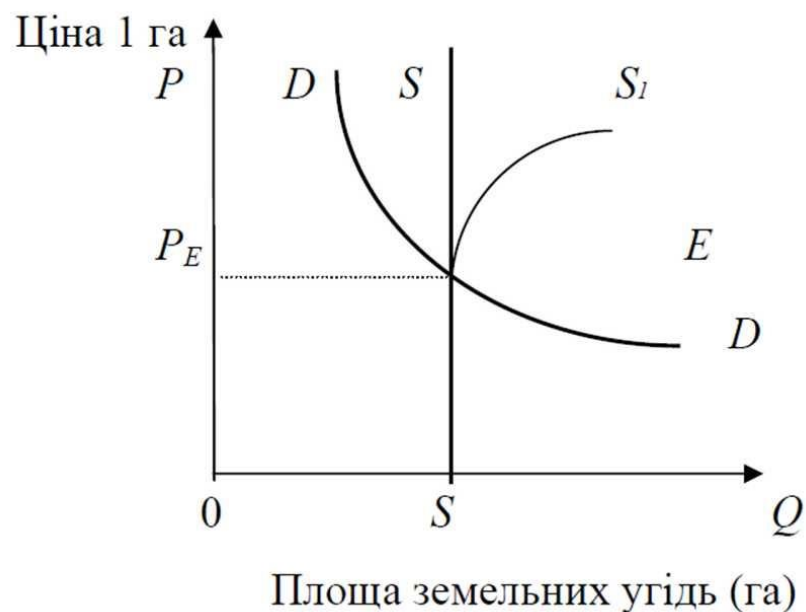


Рис. 15.1. Попит на землю, пропозиція землі, ціна землі

Пропозиція землі в короткостроковому періоді зображена як вертикальна лінія SS (рис. 15.1). Вона є абсолютно нееластичною, оскільки кількість землі, яка може перебувати в економічному обігу, обмежена. Землі можна поліпшувати, але при цьому їхня кількість лишатиметься незмінною. Ці твердження є безперечно правильними, якщо вести мову про економіку в цілому.

Ціна землі встановлюється на рівні ціни рівноваги пропозиції землі і попиту на неї (*PE*). Але орієнтується вона на ренту. Земля — це особливий товар, що є продуктом природи і не має початкової вартості, але має ціну. Тому така ціна називається ірраціональною. Основою ціни землі є дохід, який земля дає її власнику, тобто рента. Ціну купівлі-продажу земельних ділянок тому ще називають *капітальною ціною землі*.

В Україні, в умовах відсутності повноцінного ринку землі, проводять *нормативну* та *експертну грошові оцінки земельних ділянок*. Нормативну оцінку використовують як базу для оподаткування. Експертну — як базу для визначення ринкової ціни земельної ділянки при здійсненні різних видів трансакцій із земельними ділянками (купівля-продаж, дарування, міна тощо). При цьому вважається, що експертна ціна земельної ділянки — це найбільш імовірна ціна її продажу на конкретну дату в умовах конкурентного ринку.

15.3. Ринок нерухомості та його інфраструктура

У перехідний період відбувається становлення нового сектору ринкової економіки — **ринку нерухомості**. Цей ринок тісно взаємодіє з іншими секторами фінансового ринку, а саме з ринками капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів. На ринку нерухомості акумулюються значні кошти, які беруть активну участь у перетоках капіталу і забезпечують вирівнювання середньої норми доходу.

У сучасних умовах поняття *«нерухомість»* найбільш активно використовується у правових документах. Але без визначення економічного змісту дуже важко буде раціонально регулювати відносини, які виникають у зв'язку з нерухомою власністю. У визначеннях, що їх нині використовують у науковій літературі, за нерухомість здебільшого вважають землю і все, що міцно, нерозривно пов'язано з нею природним чином (ліси, водоймища, надра) або діями людей (будівлі, споруди).

Ринок нерухомості має свою особливу структуру, що включає сукупність окремих частин і елементів, пов'язаних певним чином.

Залежно від специфікацій прав власності («пучка повноважень») ринок нерухомості ділиться на два основних сегменти: **ринок повних прав володіння (прав власності)** і **ринок прав користування**.

У першому випадку йдеться про ринок, на якому здійснюється весь набір повноважень власника (наприклад, купівля-продаж нерухомості). На цьому ринку право власності на нерухомість може виступати з певними обмеженнями або обтяженнями. Так, при спільному володінні подружжям квартирою виникають певні обмеження при її продажу. Володіння нерухомістю (і більш за все землею) може бути обмежено різного роду **сервітутами**.

На ринку прав користування нерухомістю продаються і купуються умови, терміни, плата і майнові права, пов'язані з використанням об'єктів нерухомості. Формами такого ринку є ринки оренди, суборенди, суперфіції (успадкованого і відчужуваного права тривалого користування для забудови), емфітевзису (права безстрокової і успадкованої оренди під сільськогосподарські нужди), лізингового користування та концесій.

Саме через це на ринку нерухомості починає формуватися особлива **інфраструктура**, послуги якої економлять трансакційні витрати (за часом і альтернативними витратами) і беруть на себе ризики і захист правомочності. Сучасна інфраструктура ринку нерухомості включає виконання таких послуг, як ріелтерські, оціночні, іпотечні, фінансові, страхові та ін.

В інфраструктурі ринку нерухомості важливе місце відводиться **ріелтерським послугам**. Діяльність ріелтерських фірм пов'язана з тими видами трансакційних витрат, які виникають у зв'язку із збором, обробкою інформації, підбором необхідних варіантів, забезпеченням достовірності відомостей про покупців, продавців, попит, пропозиції, ціни. Саме на етапі цієї діяльності починається процес страхування і захист правомочностей як реального, так і потенційного власника.

Оціночні послуги на ринку нерухомості є наслідком вартісної природи самого блага. Нерухомість, що купується, продається, обмінюється, інвестується і т. ін., має грошове вираження, а значить, вимагає своєї оцінки. Оцінка

нерухомості — це спосіб вираження її реальної цінності залежно від цілей дії (купівлі-продажу, застави, здачі в оренду, надання інвестицій та ін.).

Страхові послуги на ринку нерухомості виконують дві функції. Перша — запобігає знеціненню нерухомості, що пов'язана з ризиком функціонування самого об'єкта (можливість його фізичного знищення) і умовами його господарського обороту (виробничі ризики). Друга функція забезпечує страхування юридичної правомочності, пов'язаної з недоброякісним виконанням обов'язків за договорами або неналежним здійсненням операцій. Перспективним розвитком страхування повинні стати послуги по страхуванню окремих видів ринкових ризиків (підприємницьких, комерційних, фінансових, законодавчих та ін.).

Кредитування на ринку нерухомості являє собою діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомості позиковими коштами, по-перше, під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а по-друге, для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).

Послуги по **фінансуванню** відрізняються за своїм змістом від кредитування такими параметрами, як умови, терміни, наслідки. Процес фінансування не передбачає повернення вкладеної суми з відсотком, а розрахований на отримання прибутку від самого об'єкта нерухомості. Так, наприклад, форвардне фінансування інвестором означає продаж об'єкта нерухомості за ціною нижче, ніж ринкова, але з подальшим розподілом прибутку, що утримується між забудовником та інвестором. Особливу роль при інвестуванні в нерухомість виконує девелопер. У сучасному розумінні — це суб'єкт, який здійснює вибір джерел, форм фінансування і забезпечує ефективний механізм повернення фінансових ресурсів. **Девелоперські послуги** забезпечують використання фінансових ресурсів тільки з метою розвитку або зміни об'єкта нерухомості (це може бути земля під забудову, будівництво або реконструкція будівель).

Управлінські (довірчі) послуги передбачають виконання певних функцій з розпорядження нерухомістю за дорученням власника. Такі послуги можуть мати

характер довірчого управління. У цьому разі одна сторона (власник або співвласник) передає іншій стороні (довірчому керівнику) певні повноваження за договором. В іншому випадку управління здійснює певний суб'єкт — менеджер, що спеціалізується в роботі на ринку нерухомості. Його головна функція полягає в управлінні нерухомістю з метою отримання прибутку від її функціонування. У розвинутих країнах існують спеціальні інвестиційні трасти (фонди), які спеціалізуються тільки на довірчому управлінні нерухомістю.

Реєстраційні послуги включають два аспекти: реєстрацію технічних параметрів об'єктів нерухомості і реєстрацію прав на їх володіння. У першому випадку систематизується інформація про фізичні характеристики об'єкта (його конструктивні особливості, наявність інженерних облаштувань, технічний стан, займана площа, наявність земельної ділянки і т. ін.). У другому випадку фіксується законність титулу власності. Головним критерієм цієї послуги є висока міра гарантії і захищеність права власності, надійності і безпеки операцій з нерухомістю. Така міра гарантії забезпечується державним контролем.