

1

Федеральное агентство по образованию
Санкт-Петербургский государственный политехнический университет
Факультет экономики и менеджмента
Кафедра «Стратегический менеджмент»
КУРСОВОЙ ПРОЕКТ
по дисциплине «Микроэкономика»
Цена земли: сущность и факторы, определяющие динамику

Выполнила
студентка гр. 34075/21
М.В. Васильева

Руководитель
В.В. Вилькен
Санкт-Петербург 2011

Оглавление

Введение

1. Понятие и сущность рынка земли
2. Рента земли
3. Цена земли и факторы, определяющие динамику
4. Методы оценки земли

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

Земельный рынок формирует условия, стимулирующие эффективное использование земли, и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка, если он не функционирует эффективно.

Однако рынок земли далек от совершенства и не является гарантом стабильности.

Восполнение недостатков рынка - важнейшая задача государства. Государство обязано в первую очередь создать условия защиты прав собственности на землю, соблюдения субъектами своих договорных обязательств, целенаправленного и разумного использования земельного фонда страны, при этом политика государства должна базироваться на сочетании интересов всех хозяйствующих субъектов аграрного сектора. Любая государственная система управления должна базироваться на земельном кадастре - это официально составленный, систематизированный свод сведений, касающийся земельного фонда страны. Очевидно, что вне наличия у государства банка данных о земле невозможно разрешение проблем аграрного сектора.

Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а также весь рынок сельскохозяйственной продукции,

на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю. Целью данной курсовой работы является исследование рынка земли, понятие сущности, определение факторов, влияющих на динамику определения цены земли.

1. Понятие и сущность рынка земли

Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей. Известно, что земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Так же в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также от местонахождения участков земли подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но продуктивность земли может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

Хозяйственная деятельность на земле порождает два типа монополии на землю: монополию на землю как объект хозяйствования и монополию на землю как объект собственности. Первый вид монополии обеспечивает абсолютное право распоряжения землей и хозяйственного ее использования. Второй вид монополии связан с исключительным правом владения землей ее собственником. В первом случае речь идет о том, что человек, взявший земельный участок в аренду, не ограничен в правах и возможностях хозяйствования на ней. Он может заняться любым видом сельскохозяйственной деятельности, преследуя цель - получение наилучшего результата от своей хозяйственной деятельности. Это открывает ему путь к получению дополнительного дохода. Вторая форма монополии обеспечивает получение ренты за любую отдаваемую в аренду землю.

Предложение земли и других природных ресурсов является строго фиксированным, что делает ее предложение абсолютно неэластичным. Однако с развитием научно-технического и социально-экономического прогресса предложение земли, равно как и других природных ресурсов, фиксировано относительно, ибо постоянно происходит их выбытие или вовлечение в хозяйственный оборот. Поэтому график предложения земли относительно условен. В этой связи сомнительно утверждение, что рента не выполняет никакой побудительной функции для предложения земли, так как высокие рентные платежи не могут не стимулировать передачу земли в аренду ее собственниками.

Если признается абсолютная неэластичность предложения земли, то спрос на землю выступает определяющим фактором формирования ренты.

«Землей» в экономической теории называют все естественные ресурсы (плодородную почву, запасы пресной воды, месторождения ископаемых).

Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность. В

отличие от капитала земля неподвижна. На уровне народного хозяйства в большинстве стран Западной Европы и Северной Америки предложение земли более или менее стабильно. Возможности расширения сельскохозяйственных площадей весьма незначительны. Одно из немногих исключений составляют Нидерланды, где в последние десятилетия удалось расширить сельскохозяйственные угодья за счет осушения прибрежных районов моря. Очевидно, что такое дорогое удовольствие могут себе позволить отнюдь не все страны. В большинстве же развитых стран наблюдается тенденция к сокращению сельскохозяйственных площадей как следствие развития городского хозяйства и инфраструктуры (строительства дорог, различных зданий, сооружений и т.п.).

Предложение земли ограничено не только на макроуровне, но и на микроуровне. Для большинства ферм расширение не только в краткосрочном, но и в долгосрочном периоде наталкивается на определенные трудности. Остановимся на этом подробнее.

Факторами, влияющими на предложение земли, являются плодородие и положение. Поэтому когда мы говорим об ограниченности земли, мы имеем в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте. Естественно, что количество хорошей земли вокруг конкретного крупного города или даже отдельной фермы ограничено вдвойне: и по качеству, и по количеству.

Плодородие, например, зависит от качества почвы, климата, характера применяемой техники, трудовых навыков и производственного опыта тех, кто работает на земле, и т. д. Хотя некоторые факторы, несомненно, являются переменными, однако в силу особенностей применяемого в сельском хозяйстве труда и капитала их изменение происходит лишь по истечении более или менее значительного периода времени. В большинстве развитых стран в сельском хозяйстве доминируют семейные фермы. Основную часть занятых составляют члены фермерских семей. Их род занятий, жилье, собственность на землю «привязывают» их к определенной местности, значительно ограничивая мобильность. Многие нередко стремятся найти иные формы дохода (работа по совместительству, сдача комнат или части территории в аренду и т. д.), однако эти источники являются лишь дополнением к их основному заработку, связанному с сельским хозяйством. Даже мобильность наемных работников (там, где они используются) ограничена. Дело в том, что заработки сельскохозяйственных рабочих, как правило, ниже, чем промышленных рабочих. К тому же многие из них получают различные формы «неденежного вознаграждения» в виде жилья (которое нередко предоставляется вместе с работой), сельскохозяйственной продукции и т. д.

В условиях мелкого производства возможности быстрой замены применяемого капитала так же ограничены в силу недостатка имеющихся средств. Правда, как правило, имеются определенные резервы в повышении качества и улучшении продуктивности земли, которые зависят от форм хозяйствования. В силу традиционности этого вида производства в одночасье они коренным образом не могут быть изменены. Более того, при нерациональном ведении хозяйства качество земли может быть не улучшено, а ухудшено.

2. Рента земли

Определение ренты неразрывно связано с понятием земли. Внешне рента представляет собой плату за пользование землей, которую ее собственник получает от арендатора.

Итак, величина земельной ренты определяется в первую очередь спросом на землю.

При этом рента различна в зависимости от качества земли:

- 1) природных условий (тип почвы, климат, рельеф);
- 2) плодородия почвы;
- 3) местоположения земли.

Ограниченность земли ведет к возникновению монополии хозяйства на земле. Это означает, что каждый участок как объект хозяйства монополизирован определенным собственником, который не допустит приложения к этой земле чужого капитала. Земли, лучшие по качеству, приносят и большую ренту.

Как вид дохода на собственность земельная рента использовалась еще в античности. Но присваивать ренту экономическими методами стало возможно лишь в рыночной экономике. Здесь она выступает как добавочная прибыль, которая распределяется на две части - прибыль, присеваемую предпринимателем - арендатором земли, и ренту, достающуюся земельному собственнику.

Арендная плата равна земельной ренте. Но, как правило, она превышает размер ренты, поскольку в аренду сдается земельный участок, на котором имеются сооружения, постройки, дороги и т. д. В таком случае в арендную плату помимо земельной ренты входят и ссудный процент, уплачиваемый за временное пользование примененным к земле капиталом. И еще одна особенность. Арендатор, стремясь получить больше дохода от арендуемой земли, делает добавочные вложения капитала. После окончания срока договора об аренде эти добавочные вложения капитала становятся достоянием собственника земли и на них начисляется процент при заключении нового договора. Поэтому арендатор заинтересован в аренде на длительный срок, а собственник земли - в краткосрочной аренде.

3. Цена земли и факторы, определяющие динамику земля рента цена спрос плодородие

В развитом рыночном хозяйстве земля является предметом купли и продажи. Однако неводеланная земля не имеет стоимости, но имеет цену. Земля продается благодаря её способности приносить ренту своему владельцу.

При продаже участка его собственник заботится о том, чтобы не потерять доход, приносимый рентой. Он соглашается продать землю за сумму, которая, будучи положена в банк или в ценные бумаги, принесет ему доход, равный ренте.

Покупатель земли, прежде чем стать собственником, тоже сравнивает приносимую участком ренту с процентом, который он может получить, если деньги положит в банк.

В определении цены на земли, последнее слово за спросом и предложением. Спрос на землю предъявляют две группы покупателей:

* сельскохозяйственные пользователи, использующие плодородие почв для

производства сельскохозяйственной продукции любого типа;

* несельскохозяйственные пользователи - им земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв.

Для сельскохозяйственных производителей цена земли определяется её плодородием и в определённой мере местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции.

Для несельскохозяйственных производителей принято выделять два основных фактора формирования цены земли: подготовленность участка к использованию (наличие на участке всевозможных коммуникаций: свет, вода, газ, электричество, телефон.) и местоположение участка (особенно касается городского строительства).

На цену земли влияет также транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу. Поэтому величина ренты носит не случайный характер - она прямо зависит от пользы, которую можно извлечь при использовании земельного ресурса.

Рынок земли при всех его особенностях вполне успешно решает главную задачу любого рынка: обеспечение наиболее рационального распределения ограниченных ресурсов.

Для оценки земли существует несколько методик. Показатели относительного плодородия обеспечивают дифференциальный земельный доход, величина которого зависит не только от уровня плодородия, созданного природой, но и от дополнительных вложений капитала и труда для совершенствования земли. Но, продавая земельный участок, его владелец продает не почву как таковую, а право на получение с него ежегодного дохода (ренты). Поэтому он рассчитывает получить за землю такую сумму, которая, будучи помещена в банк, принесет ему доход в форме процента, равного ренте.

Цена земли = (Размер ренты / Величина ссудного процента) * 100%

Стоимость сельскохозяйственных земель обычно выражается в виде текущей денежной арендной платы, помноженной на определенное количество раз или, иными словами, в виде «покупки на ряд лет» этой ренты. Но это лишь первое приближение к сущности явления. Система оценки земли включает в себя несколько элементов. К ним, в частности, относятся:

* информация кадастровых регистров о правовом режиме и качественных характеристиках земельных участков;

* привлекаемая из иных источников информация о сделках с земельными участками и информация о рынке земли и иной недвижимости;

* кадастровая оценка стоимости земли по оценочным зонам и земельным участкам;

* кадастровые карты и регистры стоимости земли.

Кадастровая оценка земли - определение стоимости, рассчитанной по определенной методике, и занесенную в кадастровое дело данного участка. Кадастровая стоимость может быть только для земельного участка, который учтен в земельном кадастре.

Система оценки земли предполагает также организацию деятельности в области кадастровой оценки и переоценки земли.

Известно, что на цену строительных участков наибольшее влияние оказывает дифференциальная рента по местоположению.

Однако совокупную стоимость участка под застройку образует такая стоимость, какой он обладал бы, если бы его освободили от строений и продавали на свободном рынке. Готовая стоимость строительного участка - это доход, который обеспечит его рыночная цена по текущей процентной ставке. Она значительно превышает стоимость по местоположению. К тому же предложение земли совершенно неэластично в экономической системе в целом. Любая отрасль может увеличить занимаемую ею территорию за счет конкурентов. Таким образом, предложение земли конкретному пользователю будет обладать определенной эластичностью. Поэтому в целом капитализированная стоимость всякого земельного участка -- это статистическая «дисконтированная» стоимость всех чистых доходов, которые он может принести с поправкой, с одной стороны, на все побочные издержки, включая сюда и издержки по сбору ренты, а с другой стороны, -- на его полезные ископаемые, его потенциальные возможности для создания на нем всякого рода предприятий и его материальные, социальные и эстетические преимущества в обеспечении людям возможности для проживания. Денежный эквивалент того общественного статуса и тех других форм личного удовлетворения, которые приносят владения землей, не находит отражения в поступлении извлекаемого из земельной собственности дохода, но входит в состав ее капитальной денежной стоимости. При прочих равных условиях стоимость земли тем выше, чем значительнее эти виды удовлетворения, а также чем больше шансы на то, что они и доставляемый землей денежный доход увеличатся. Число лет, на которое совершается эта покупка, как и аренда, может возрасти также вследствие ожидаемого снижения либо будущей нормальной процентной ставки, либо покупательской силы денег. Здесь много и других факторов. Так, неплодородные пустоши могут внезапно приобрести большую ценность вследствие того, что будут найдены ценные полезные ископаемые или будет создан индустриальный центр около них.

Годовая стоимость земли, которая определяется ее местоположением в районах с наиболее благоприятным климатом и лучшими природными свойствами, называют «первоначальной стоимостью». Именно она непосредственно связана с рентой. Налог на общественную и индивидуальную стоимость по-разному оказывает влияние на рыночную цену продукции, производимую на земле, и в качестве обратного действия - на цену земли. Так, фермер, владеющий землей, старается перекладывать часть налога на потребителя, увеличивая цены на производимую продукцию.

Однако это может привести к ограничению спроса, а значит, и сокращению дохода. Для того чтобы решить, какую часть этого налога следует переложить на потребителя, необходимо выяснить предел выгоды затрат, будь это предел для небольших затрат, производимых на скудных и далеко удаленных от рынка землях, или предел выгоды крупных затрат, производимых на природных землях, расположенных вблизи густонаселенных, промышленных районов. Это зависит от

удельного веса продукции, производимой на первых и вторых участках.

Если значительная часть продукции производится в условиях, близких к месту обработки, налог способен вызвать крупное сокращение производства продукции.

Это сократит предложение продукции на рынке и увеличит цены на нее, и земля будет обрабатываться. Налог будет в большей степени переложен на потребителя.

Если большая часть продукции производится в условиях лучших, то значительная часть налога ляжет на фермера. В этих условиях фермер, если он не собственник, а арендатор земли, должен потребовать снижения арендной платы. Поэтому цена земли жестко связана не только с рентой, но и с налогом на нее.

На цену земли влияют и другие факторы. Резко возрастает спрос на землю в условиях инфляции, особенно гиперинфляции, а это ведет к росту цены земли.

4. Методы оценки земли

Выделяют три основных метода оценки рыночной стоимости земли и другой недвижимости: метод сравнения продаж, метод оценки по затратам и метод капитализации доходов (доходный метод).

Основной метод оценки - это метод сравнения продаж. Этот метод применим в том случае, когда существует рынок земли и недвижимости, существуют реальные продажи, когда именно рынок формирует цены, и задача оценщика заключается в том, чтобы анализировать этот рынок, сравнивать аналогичные продажи и таким образом получать стоимость оцениваемого объекта. Метод построен на сопоставлении предлагаемого для продажи объекта с рыночными аналогами.

Он предполагает, что благоразумный покупатель заплатит меньшую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Поэтому цены, уплаченные за схожие или сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта или их группы. Однако для этой работы необходим уже сформировавшийся рынок земли и недвижимости.

Способом сравнения можно оценить землю под дачное или коттеджное строительство, т. е. там, где существует достаточное для сравнения количество совершенных сделок. В оценке промышленных и других коммерческих земель этот метод не применим, так как земля не вовлекалась в необходимых масштабах в реальные обороты продаж. Кроме того, этот метод дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, а также при резких изменениях экономических условий.

Метод оценки по затратам к земле практически не применим. Он может использоваться лишь в исключительных случаях.

Данный метод приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Ограниченность затратного метода заключается в том, что он дает необъективную оценку стоимости объектов недвижимости, хотя и является единственным методом определения рыночной стоимости собственного земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с аналогичными участками без дополнительных вложений капитала.

Затратный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью с учетом улучшений, за вычетом их износа. Эта модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Доходный метод, или метод капитализации доходов, основывается на принципе ожидания. Данный принцип предполагает, что инвестор или предприниматель приобретает недвижимость в ожидании дохода от объекта. Он может быть определен, исходя из способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации объекта. Иными словами, стоимость или цена представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих рентных доходов и выручки от перепродажи объекта.

Применение доходного метода всегда затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке. Применение метода капитализации доходов требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических тенденций, а также использования таких расчетных инструментов, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты (обязательства выплаты суммы в оговоренный срок) и др.

Доходный метод может быть реализован при оценке земель сельскохозяйственного назначения, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка культур и затрат на их возделывание, оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Заключение

Человек должен обладать правом собственности на землю, правом пользования, владения и распоряжения ей. Только в этом случае он может использовать землю так, как он хочет: свободно продавать и покупать, не испрашивая разрешения от чиновника, дарить и завещать по наследству, брать кредиты под залог земли. В этом и состоит свобода собственника. Эта экономическая свобода необходима для постоянного повышения эффективности производства за счет автоматической регуляции рынка, за счет свободной конкуренции. В то же время, земля - это всенародное достояние. Она не создана ни трудом, ни капиталом. Она дана природой. Она принадлежит всем, живущим на Земле, в стране в равной мере.

Главной особенностью экономических отношений, связанных с использованием земли, является существование земельной ренты. Отдавая землю в аренду предпринимателям, землевладельцы получают за это определенную плату - ренту.

Причём земельная рента бывает нескольких видов, самыми распространёнными видами считаются абсолютная и дифференциальная земельная рента.

Рента, которая возникает вследствие разности плодородия земельных участков (или разности местоположения участков по отношению к рынку), называется дифференциальной рентой.

Абсолютная рента является результатом монополии частной собственности на

землю со стороны определенного класса общества.

Особенности рынка земли, связанные с неэластичностью её предложения и естественной ограниченностью, являются определяющими при формировании цен на продукцию, которая была получена с этой земли. Рента земельному собственнику закладывается в цену сельскохозяйственной продукции, причём из расчёта для самых худших по своему плодородию и производительности земель.

В заключении необходимо отметить, что земельный рынок, как рынок факторов производства будет востребован всегда.

В развитом рыночном хозяйстве земля становится предметом купли-продажи. На рыночную цену земли определенное влияние оказывает соотношение предложения и спроса на данный товар.

Для современных условий характерна тенденция уменьшения предложения земли по ряду причин. Так непрерывно ускоряется процесс урбанизации и использования земли для других несельскохозяйственных целей. Одновременно растет спрос на землю, вследствие чего цены на землю непрерывно растут.

Формирование цивилизованного рынка земли является сложным и продолжительным по времени процессом. Создается впечатление, что это обусловлено, во-первых, сложностью перехода от государственной к частной собственности на землю, во-вторых, спецификой и важностью данного экономического ресурса, необходимостью его сохранения для будущих поколений, в-третьих, недопустимость со стороны государства спекуляции при совершении рыночных спекуляций землей.

Список использованной литературы

1. Ерохин С. Рынок земли: проблемы и пути формирования // АПК: экономика, управление. - 2007. - №2.
2. Казначевская Г.Б. Экономическая теория. Учебник для колледжей. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.
3. Курс экономической теории / Под ред. Г.П. Журавлевой. - М.: Инфра-М., 2005.
4. Галай Е.И. Использование природных ресурсов и охрана природы - 2-е изд. - Минск: Амалфея, 2008.

* Структура и уровни маркетинга территорий // 2dip - студенческий справочник.

URL:

https://2dip.su/теория/маркетинг_на_предприятии/понятие_и_развитие_маркетинга_территорий/структура_и_уровни_маркетинга_территорий/