

### СУПЕРЕЧНОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ РОЛІ ЗЕМЛІ В ЕКОНОМІЧНІЙ СИСТЕМІ

*В статті досліджено основні суперечності визначення землі як виробничого ресурсу. Вказано ключові проблеми визначення земельної ренти та ціни землі. Зазначено недоліки теорії земельної ренти класичної школи політичної економії.*

*Ключові слова: земля, вартість землі, земельна рента, землекористування, землеволодіння, ціна землі, ринок землі, земельна власність.*

*The paper examines major contradictions in land definition as a productive resource. Key problems of economic determination are pointed out for land rent and land price. Shortcomings of land rent theory are revealed for political economy.*

*Key words: land, land value, land rent, land use, landownership, land price, land market, land property.*

*В статье исследованы основные противоречия определения земли как производственного ресурса. Обозначены ключевые проблемы определения земельной ренты и цены земли. Указаны основные недостатки теории земельной ренты классической политэкономии.*

*Ключевые слова: земля, стоимость земли, земельная рента, землепользование, землевладение, цена земли, рынок земли, земельная собственность.*

Глобалізація світових господарських зв'язків, зростання населення та обмеженість земельних ресурсів загострюють проблеми землеволодіння та землекористування, які призводять до виникнення продовольчої кризи та диспропорцій у розвитку сільського господарства. Поступове виснаження родючих ґрунтів та інтенсивний промисловий розвиток зумовлюють зміну механізму формування ціни на землю.

Еволюція економічної науки обумовлює перегляд попередніх теорій. Формування ринку землі в Україні загострює земельну проблематику в економічній науці. Відповідно виникає потреба у переосмисленні сутності досліджуваних раніше категорій, таких як земля, земельна рента, вартість та ціна землі. Адже під впливом сучасних явищ та процесів в даних категоріях проявляються внутрішні суперечності, виявлення та подолання яких є ключовим завданням економічної теорії в даній сфері.

Проблемами сучасних економічних досліджень землі займаються такі вчені, як Е. Кастл, Е. Реншоу, Р. Іннс, С. Вегрен, Дж. Хігінс, а також В. Базилевич, О. Бородіна, О. Гуторов, Б. Данилишин, М. Малік, П. Саблук.

Метою написання статті є з'ясування основних суперечностей визначення землі як виробничого ресурсу та пошук шляхів їх подолання.

Більшість суперечностей визначення сутності економічних категорій, таких як земельна рента, ціна землі, вартість землі, виникають через внутрішню суперечність самої землі як економічної категорії. Адже земля як виробничий ресурс виконує багато функцій, і такі категорії, як рента чи вартість землі повинні визначатись залежно від функцій, які виконує земля в процесі суспільного відтворення.

У сучасній господарській практиці земля як виробничий ресурс виконує наступні функції: життєвого простору, простору для виробничої діяльності, транзитної території [4], джерела ресурсів (органічних, мінеральних, енергетичних), фактору виробництва, геополітичного простору країни, товару, об'єкту орендних відносин, об'єкту ринку нерухомості, заповідної території, території для зберігання відходів виробництва (див. Рис. 1).

Окрім того, незалежно від виконуваних функцій, землі притаманний ряд властивостей, серед найважливіших з яких варто вказати такі: кількісна обмеженість, повільна відновлюваність, неможливість знищення, невироблений характер, неможливість транспортування, суттєва якісна диференціація і т.д. (див. Рис. 2).

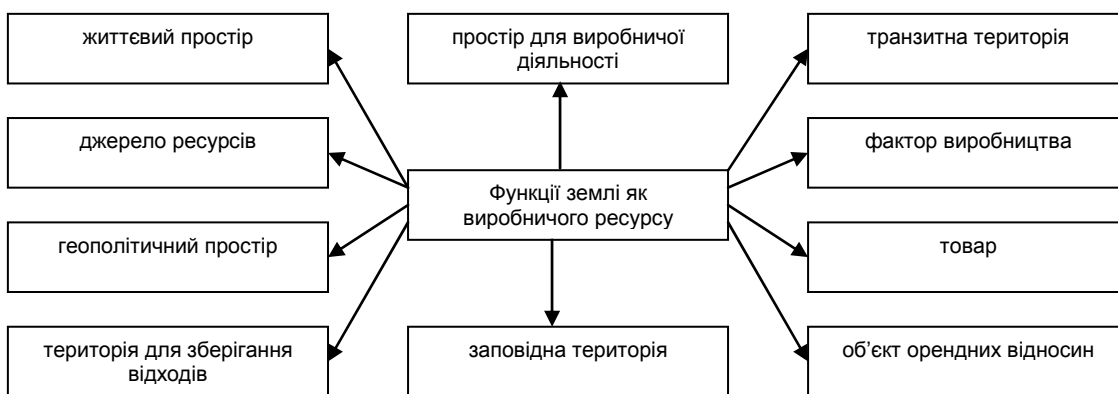


Рис. 1. Функції землі як виробничого ресурсу

\*Джерело: складено автором

Подібна неоднорідність об'єкту дослідження, а також постійний розвиток економіки призводять до виникнення таких проблем, як невідповідність теорії ренти економічній дійсності, неспівставність теоретичних розробок та практичних механізмів реалізації ціноутворення на землю, неможливість адекватного визначення вартості землі, обмеженість оборотності капіталу внаслідок сезонності та циклічності аграрного виробництва,

залежність ефективності праці та використання капіталу від природних явищ [5].

Класична політична економія стверджувала, що рента не є присвоєнням ніким не створеної землі. Рента виникає як результат функціонування системи економічних відносин. Тобто, якби в обробіток залучались однорідні землі, ренти б не існувало. Але оскільки через

обмеженість землі в обробіток залучаються все гірші землі, то на кращих виникає рента [7].

Однак, чи можна застосувати даний підхід до сучасних процесів землекористування, особливо у випадку створення полігону для ядерних відходів або будівництва бізнес-центру?

В даному випадку в оборот залучаються найгірші за родючістю землі. Отже, як результат, рента на кращих

сільськогосподарських землях має вирости, а ці ділянки не повинні приносити ренти взагалі. Насправді ж, плата за зберігання відходів часто значно перевищує ренту за обробіток сільськогосподарських земель. А невеличка ділянка землі, відведена під бізнес-центр, приносить ренти більше, ніж середнє багатогектарне фермерське господарство [1].

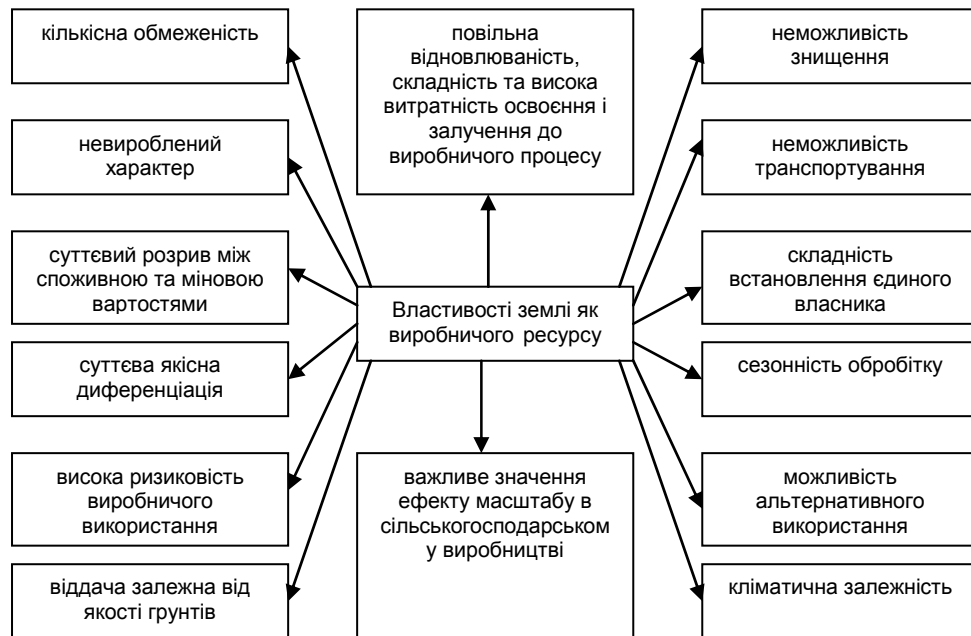


Рис. 2. Властивості землі як виробничого ресурсу

\*Джерело: складено автором

Згідно класичної теорії, цінність землі визначається її нерухомістю, обмеженістю, рідкісністю та довговічністю. Тому земельна рента є специфічною рентою, оскільки ціна використання землі залежить від рідкісності та кількісної обмеженості землі [6]. Земельна рента не є подібною до відсотку на капітал та заробітної плати (відповідно ренти з капіталу та робочої сили), оскільки дані ресурси не є обмеженими та унікальними. Однак НТП перетворює кількісно-просторову обмеженість землі як фактору виробництва на відносну, тобто тимчасово відкладену, за рахунок технологічної інтенсифікації обробітку землі. А отже земельна рента втрачає тісну кореляцію з фактором обмеженості землі, хоча і визначається частково попитом на землю, який є похідним від попиту на аграрну продукцію, житло і т.д.

Три сторони земельних відносин – землевласник, орендар, найманий працівник – мають власні інтереси, антагонізм яких часто призводить до відмови ринку, і консервації землі. Більше того, за умови поєднання в одному суб'єкті власника землі та підприємця, що її обробляє, в ціну продукції закладається все одно два прибутки – рента для землевласника і прибуток для виробника, що в свою чергу може загострювати відносини із найманими працівниками або спричиняти зростання цін на продукцію аграрного сектора.

Твердження про те, що рента є надлишком над середнім прибутком орендаря по галузі базується на твердженні класичної теорії про те, що суспільна ціна виробництва аграрної продукції формується на основі витрат на її виробництво на найгірших ґрунтах. Однак з появою поняття екологічності продукції ціна продуктів харчування вже не визначається для суспільства по витратам на їх виробництво на найгірших ґрунтах [8]. А

отже і цей положення вже не відображає економічної дійсності, і рента вже не є просто надлишком над середнім прибутком по галузі.

До цієї ж аргументації можна звертатись і при розгляді твердження про те, що рента на найгірших землях визначається за загальною граничною продуктивністю. Адже суттєве збільшення кількості альтернативних варіантів використання землі автоматично спростовує першочерговість аграрного продуктивного її використання [10]. А оскільки рента на найгірших ґрунтах вже також може визначатись не лише за граничною продуктивністю, то рента з кращих земель, яка раніше визначалась за рентою з гірших, тепер взагалі може визначатись іншими позапродуктивними чинниками.

Так, абсолютна рента прямо пропорційно залежить від рентабельності виробництва і обернено пропорційно від продуктивності виробництва. Абсолютна рента підвищується при зростанні населення (земля відводиться під житлову забудову, сільськогосподарські землі скорочуються, населення зростає і попит на продукцію аграрного сектору підвищується, ціни зростають і рентабельність зростає), а також внаслідок зростання попиту на біопаливо.

Невизначеність на ринку землі також підвищує ренту. А при розширенні міст виникає міська земельна рента, абсолютна – внаслідок обмеженості міських земель, диференційна – внаслідок різниці в інфраструктурі.

Диференційна рента тепер виникає не лише через різницю в родючості або розташуванні, чи внаслідок додаткових капіталовкладень, а й через різницю в способах застосування [11].

Нині земля є більш перспективною альтернативою вкладання коштів порівняно з банківською системою,

хоча і більш ризиковою (залежно від географічного розташування).

Спадна віддача капіталовкладень в землю також прив'язана до аграрного сектора, оскільки інвестування в будівництво має дуже віддалений ліміт зростання прибутковості, і технічний прогрес відсуває цю рентну межу все далі й далі з кожним новим поверхом бізнес-центру.

Серед важливих проблем землекористування слід вказати також те, що попит на аграрну продукцію має низьку еластичність [2], що слугує причиною картелізації або олігополізації аграрного ринку, що в свою чергу обумовлює необхідність державного втручання.

Крім цього, в добувній промисловості, наприклад, земля обов'язково виснажується, оскільки з неї видобуваються корисні копалини, а отже ціна землі в даній галузі економіки враховує ціну всього обсягу видобутих ресурсів, а отже видобувною компанією може стати лише крупна промислова група, що є свідченням концентрації капіталу і на ринку земель.

Щодо ціноутворення на землю, то внаслідок вичерпання одних покладів зростає ціна землі з іншими родовищами копалин. Тому видобувна компанія має пропонувати ціну за нову землю з родовищем вищу за очікувану – як компенсацію відмови землевласника чекати подальшого підвищення цін.

Більше того, ціноутворення диференціюється залежно від виду ринку земель: ринку оренди землі (промислової, с/г, берегової лінії, лісових насаджень, родовищ корисних копалин) і ринку прав власності на землю. К. Маркс в своїх записках 1844 року зазначав, що не потрібно підміняти в економічному аналізі операції з землею з операціями з правом на землю [3].

Тоді як попит на першому ринку є попитом промислового використання, попитом безпосередньо на землю як фактор виробництва (причому ринку цьому властива географічна сегментація через те, що земля не може бути транспортована, як інші фактори виробництва), на другому ринку попит на землю виникає через необхідність будівництва житла, збереження вартості через інвестування в нерухомість, розвитку інфраструктури. Крім того, на ринку землі як об'єкта власності представлені також землі, які не можуть бути використані у виробництві.

Класична теорія стверджує, що ціна землі – це капіталізована рента. Це сума грошей, яка будучи вкладена в банк, приносить дохід, рівний земельній ренті. Однак внаслідок того, що ринок землі – це недосконалий ринок з асиметричною інформацією і високими транзакційними витратами, ціна землі обумовлюється не лише банківським відсотком.

На ринку оренди землі ціна залежить від [9]:

- способу використання;
- рідкості землі;

- якості землі та того, наскільки ця якість зміниться від використання;

- строку оренди;

- ризику обох сторін.

На ринку прав власності на землю ціна визначається по вигоді від найбільш прибуткового використання землі та ставки банківського відсотка.

І останнім суперечливим питанням є проблема класифікації земельних ресурсів, тобто визначення критеріїв віднесення того чи іншого фактора виробництва до земельних ресурсів. Вважається, що до них відносяться сільськогосподарські та промислові землі, ліси, акваторії морів, рік та озер, шельф морського дна, корисні копалини. Однак, якщо розташувати на землі генераторні вітряки, що приносять дохід від виробництва енергії, то цей дохід буде відноситись до доходу від використання землі, хоча повітря не є землею.

Розвиток економічної теорії землекористування триває. Якщо раніше вважалось, що земельний фактор виробництва – це родючість і розташування ділянки, а також наявність корисних копалин, то тепер до нього відносяться ще й приналежність до міста (в місті родючість не важлива), міра забрудненості та здатність зберігати й консервувати промислові або побутові відходи, здатність генерувати енергію за рахунок кліматичних умов і т.д.

Вирішення вказаних суперечностей полягає у комплексній оцінці землі незалежно від її функцій та пересмисленні класичної теорії земельної ренти з врахуванням сучасних альтернативних шляхів використання землі. Загалом же подолання подібних суперечностей визначення землі як виробничого ресурсу можливе за рахунок зміни самої субстанційної основи вартості землі, якою тепер є її площа і розташування, а не родючість.

1. Липски С. Изменение земельных отношений // Экономист. – 2003, № 5. – с. 84-91.
2. Малік М. До питання сталого розвитку сільських територій // Економіка АПК. 2008. – № 5. – с.51-55.
3. Маркс К. Экономическо-философские рукописи 1844 года и другие ранние философские работы. – Академический Проект, 2010. – 784 с.
4. Піонтковська О. Структурний аналіз транзитної системи України // Вісник КНУ імені Тараса Шевченка. Економіка. Випуск 110. – ВПЦ "Київський університет", 2009. – с. 42-45.
5. Поліщук Л. Ринок землі: видимі й приховані ризики // Землевпорядний вісник. – 2008, №1. – с. 9-21.
6. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Избранное. – Эксмо, 2007. – 960 с.
7. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. – Эксмо, 2009. – 960 с.
8. Ed Renshaw. Are Land Prices Too High: A Note on Behavior in the Land Market. – Journal of Farm Economics, Vol. 39, No. 2 (May, 1957). – pp. 505-510.
9. Jim Higgins. Price Determination and Price Control in the Agricultural Land Market. – Irish Journal of Agricultural Economics and Rural Sociology, Vol. 7, No. 2 (1979). – pp. 127-148.
10. Paul Dragos Aligica, Adina Dabu. Land Reform and Agricultural Reform Policies in Romania's Transition to the Market Economy: Overview and Assessment. – Eastern European Economics, Vol. 41, No. 5 (Sep. – Oct., 2003). – pp. 49-69.
11. Stephen K. Wegren. Land Reform and the Land Market in Russia: Operation, Constraints and prospects. – Europe-Asia Studies, Vol. 49, No. 6 (Sep., 1997). – pp. 959-987.

Надійшла до редколегії 22.12.11