







Обща характеристика на пазара на земята

Земята като производствен фактор

Земята е най – важният първичен ресурс на обществото. Тя се състои от почвата на обработваемите площи, ливади и пасища, използвани в земеделието. Тя включва и всички „подаръци” на природата като гори, минерални находища на естествени суровини, водите на реките и езерата, използвани в стопанския живот.

Земята е ресурс за производство и се използва по различен начин.

-  Първо, в селското стопанство тя е фактор за получаване на хранителни продукти и суровини за останалите отрасли, т.е. за развитие на земеделието и преработващата промишленост.
-  Второ, от нейните недра се извличат суровини, които са основа на съвременната индустрия (въглища, петрол, газ, минерали и пр.) т.е. тя е ресурс за добив на природни богатства.
-  Трето, земята предоставя терени, върху които се строят заводи, училища, жилища, спортни съоръжения и пр. , или тя служи за разполагане на обекти.
-  Четвърто, отделни райони са превъзходни зони за отдих, туризъм и лечение.

Пазар на земята

В условията на развитата пазарна икономика земята, наред с останалите ресурси за производство, е обект на покупко – продажба. Подобно на всички останали стоки тя се търси, предлага, носи доходи и има цена.

Покупко – продажбата на земя се извършва на пазара на земя. **Следователно, пазарът на земя представлява система от специфични поземлени отношения, свързани с покупко – продажбата (търсенето и предлагането) на земя за производствени и други цели, за да се реализират доходи от нея.** Той съдържа в себе си всички елементи и механизми, които са валидни за всички останали пазари. Най – характерният момент за него е, че обектът на покупко – продажба (земята) е неподвижен в пространството.

Търсенето и предлагането на земя по правило се подчинява на общите правила за търсене и предлагане на производствените ресурси. Както при пазарните отношения изобщо, покупко – продажбата на земя допринася за по – различното ѝ използване. Това става благодарение на обстоятелството, че самата земя или извлечените от нея природни ресурси получават стойностна (икономическа) оценка.



Особености при предлагане на земя.

Търсене на земя

Предлагането на земя като производствен фактор се характеризира с редица особености. Тези особености са:

- ✓ Предлагането на земя е относително фиксирано, защото в стопанския оборот на всяка страна е тази земя, която влиза в нейните граници. Поради това може само да се подобряват нейните качества, но не и да се увличава нейното количество.
- ✓ Ниската мобилност на земята като производствен фактор. Това означава, че разположението на земята, използвана за различни цели, е предпочитано от природата.
- ✓ Извличането от недрата на земята минерали, горива, полезни изкопаеми са практически невъзпроизводими.

Търсенето на земя има производствен характер, което се дължи на следните специфични моменти:

- Търсенето на земя се увеличава с търсенето на селскостопански продукти, при развиващ се туризъм и курортно дело, при увеличаващо се строителство.
- Търсенето на земя има ярко изразен сезонно – цикличен характер.
- С увеличаването на населението расте и търсенето на селскостопанска продукция, на терени за строителство и инфраструктурни цели, а от там и на земя.
- Търсенето на земя зависи и от пределната производителност на използваните участъци.
- Търсенето на земя зависи от характера и въоръжеността на труда. Установилите се трайно традиции на семейни стопанства и наличието на подходяща техника повишават търсенето на земя за обработка.

Еластичността на търсенето на земя се влияе от редица конкретни условия:

1. Ако например земеползването е екстензивно, се използва повече земя, което оскъпява производството и ограничава търсенето.
2. Високата цена на земята например в големите градове кара инвеститорите да компенсират земята с други производствени форми (високо строителство, подземно строителство и др.) .
3. Възможността част от природните продукти да се заменят с изкуствени продукти също ограничава търсенето. Всичко това намалява в известна степен търсенето на земя и го прави сравнително еластично спрямо цената.



Рента и аренда на земята

1.1 Обща характеристика на рентата

В сферата на земеделието не може и в добивната промишленост възникват особени рентни отношения, а земята като производствен ресурс създава доход – рента.

Какво представлява поземлената рента?

В широк смисъл под понятието рента в икономическата теория се разбира доходът от капитала, имуществото, земята, облигациите, акциите, който се присвоява от техния собственик. За предприемача рента е всяко заплащане за нещо, което се ползва – складове, помещения, жилища, а за собственика – доход, че е предоставил тези неща на предприемача.

Възнаграждението, което получава собственикът за използването на земята му като производствен фактор от наемателя, се нарича поземлена рента и тя се плаща от наемателя (арендатор).



Поземлената рента отразява икономически отношения между три групи собственици в селското стопанство: собственикът на земята, който за собствеността си получава поземлена рента; арендаторът (собственикът на капитали), който срещу вложените пари за наемане на земя и обработката ѝ получава печалба; наемни работници, които за своя труд получават работна заплата.

Поземлената рента е факторен доход, който зависи от количеството на предлагания фактор (земята) и от неговата цена за единица площ. При това положение факторният доход от земя се състои от две части: **трансферен доход** и **икономическа рента**.

Рентата може да бъде плащането за използване на дадено нещо, което е строго фиксирано (неизменно предлагане), или плащане над нивото, необходимо за поддържането и съществуването на нещото.

Икономическата рента - това е доходът, получаван от използването на земята и другите природни ресурси, количеството на които (техните запаси) са строго ограничени. Именно уникалните условия на предлагане на земя и други природни ресурси – тяхното фиксирано количество – отличава рентните плащания от лихвата и печалбата.

Рентата е доход на земевладелеца, който той получава за правото на собственост върху даден участък земя, а земеползвателят (предприемач) получава печалба – трансферен доход за това, че му се предоставя правото да стопанисва тази земя.



2.1 Обща характеристика на аренда

Много често в обикновената практика поземлената рента се отъждествява с арендата, т.е. с парична сума, която капиталистът (арендаторът) изплаща на поземления собственик по силата на сключен аренден договор за това, че предоставя правото да обработва неговата земя.

Между рентата и арендата обаче не бива да се поставя знак за равенство. Арендата освен рентата включва и други плащания – ползване на постройки, насаждения, пътища, намиращи се в дадения поземлен участък. След като изтече арендният срок, всички подобрения стават собственост на поземления собственик и това увеличава арендата.

Арендата предполага наличие на два субекта: поземлен собственик и арендатор. Първият предоставя правото на стопанисване и разпореждане на земята от арендатор, за което получава определен доход. Следователно арендното плащане е конкретна форма на присвояване на доход.

При кратък срок на аренден договор, арендаторът избягва да влага капитал и да прави подобрения в обработването на почвата, защото с неговото изтичане тези подобрения стават собственост на поземления собственик. Арендата е възмездяване за използване на земята за определен срок. Колкото срокът е по – дълъг, толкова по – голяма е възможността на предприемача арендаторът да съхрани за себе си увеличаващия се допълнителен доход.

Различие в производителността на земята

Ограниченият размер на земята предопределя и ограничеността на добрите и средни участъци земя. Последните не са в състояние да откликнат на обществените нужди и да покрият пазарното търсене. По тия причини пазарните цени в сферата на земеделието се определят от индивидуалните издръжки на най – лошите земи. При това условие рента в лошите участъци земя няма да се получи, но в добрите и средни участъци ще се получи. При тях пределната ефективност на капитала ще бъде по – висока.

Преминаването на обработката на земи от по – добро към по – лошо качество не е проява на снижена производителност в земеделието. Подрездането (ранжирането) на обработката на земи зависи не само от тяхното плодородие, но и от разликата в равнището на работната заплата и рентата. При дадено търсене на зърно ние не знаем какво количество земя ще се обработва. Това зависи от равнището на работната заплата. Ако е по – високо, доходът ще бъде по – малък, тъй като разноските са по – високи. В такъв случай земи с еднакво плодородие ще имат нееднакъв доход, следователно и рента.

Изводът, който може да направим е, че всеки фермер ще се стреми да арендува повече земя до тогава, докато доходът от пределния продукт на земя не стане равен на пазарната ставка на арендата за единица земя.



Цена на земята

Земята е обект на покупко – продажба. Тя е стока и като всяка друга има цена. Цената на земята обаче като продукт на труда и цената на земята като продукт на природата се различават. Обработената земя струва повече от необработената. Човек прибавя своя труд към нея и с това увеличава нейната ценност.

Цената на земята – това не е нещо друго освен капитализирана рента, т.е. рента, която превърната в паричен капитал, носи доход във вид на лихва. При определяне на цената земевладелецът изхожда преди всичко от сумата на рентата, която тя ежегодно му носи.

Поземлената рента е в основата на цената на земята. Тя обаче не може пряко да се извежда от нея, тъй като последната зависи от лихвата и инфлацията. Цената на земята зависи не само от поземлената рента, но и от търсенето и предлагането на земята. Земята е специфичен предмет на пазарни отношения. Тя се купува и продава, отдава се под аренда при определени условия. Тези условия като цяло формират цената на земята.

Цената на земята расте, тъй като поземлената рента се увеличава. Тя расте и поради нарастване разходите, свързани с нейната обработка: торовете, трактори, химикали, машини и др. А това създава

трудности по реализацията на земеделските продукти, засилва опасността земята да бъде губещ.

Цената на земята при равни други условия ще бъде толкова по – висока, колкото по – висок е полученият паричен доход от нея. тя се изменя в зависимост от промените в очаквания доход. Превръщането ѝ в оскъден ресурс също повишава нейната ценност. Цената на земята може да нарастне и в резултат на промяна в нейното место-положение.

Като цяло цената на земята в страните с развита пазарна икономика показва устойчива тенденция на увеличение, а у нас, поради неразвит пазар на

земята, тя е ниска.

