Рынок земли: предложение, спрос, виды земельной ренты и цена земли

25.06.2026 19:45 edited 25.06.2026 19:45

Рынок земли: предложение, спрос, виды земельной ренты и цена земли

Введение

Земля является одним из важнейших факторов производства наряду с трудом и капиталом. В отличие от других ресурсов, земля имеет ограниченный характер, не может быть воспроизведена человеком и обладает уникальными природными свойствами. Именно поэтому отношения, связанные с использованием земельных ресурсов, имеют большое значение для экономики любого государства.

Рынок земли представляет собой систему экономических отношений, возникающих по поводу купли-продажи, аренды и использования земельных участков. Особенностью данного рынка является ограниченность предложения земли, что оказывает существенное влияние на формирование цены земельных участков и земельной ренты. В современных условиях эффективное использование земельных ресурсов является одним из важнейших факторов устойчивого социально-экономического развития страны.

Цель работы – рассмотреть особенности рынка земли, механизмы формирования спроса и предложения, изучить виды земельной ренты и факторы, влияющие на цену земли.

1. Сущность и особенности рынка земли

Земля представляет собой особый экономический ресурс, включающий территорию государства, сельскохозяйственные угодья, лесные массивы, водные объекты и другие природные ресурсы. В экономической теории под землей понимаются все природные ресурсы, используемые в хозяйственной деятельности человека [1].

Рынок земли представляет собой совокупность экономических отношений между собственниками земельных участков и их пользователями по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами. На данном рынке объектом сделки выступает право собственности либо право пользования земельным участком.

Рынок земли обладает рядом специфических особенностей:

1. **Ограниченность земельных ресурсов.** Общая площадь земельных ресурсов является фиксированной величиной и практически не подлежит увеличению [2].

2. **Невоспроизводимость земли.** В отличие от капитала и труда земля не создается человеком.
3. **Неоднородность земельных участков.** Земли отличаются по плодородию, местоположению, обеспеченности инфраструктурой и другим характеристикам.
4. **Долговечность использования.** При рациональном использовании земля способна сохранять свои свойства в течение длительного времени.
5. **Территориальная закрепленность.** Земельный участок невозможно переместить в другое место.

Перечисленные особенности определяют специфику формирования спроса, предложения и цены на землю.

---

2. Предложение земли

Предложение земли представляет собой количество земельных участков, которое собственники готовы предоставить на рынок по определенной цене.

Главной особенностью предложения земли является его практически абсолютная неэластичность. Это связано с тем, что количество земли ограничено природой и не может быть существенно увеличено даже при значительном росте цен [3].

Графически кривая предложения земли имеет вид вертикальной линии.

На национальном уровне площадь земельного фонда Российской Федерации составляет около 1,7 млрд гектаров. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), структура земельного фонда включает земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, лесного фонда, водного фонда и земли особо охраняемых территорий [4].

Несмотря на неизменность общего объема земельных ресурсов, предложение отдельных категорий земель может изменяться за счет:

- перевода земель из одной категории в другую;
- освоения новых территорий;
- рекультивации нарушенных земель;
- развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

Однако такие изменения не оказывают существенного влияния на общий объем предложения земельных ресурсов.

---

3. Спрос на землю

Спрос на землю представляет собой потребность субъектов экономики в земельных ресурсах для осуществления различных видов деятельности.

Покупателями земельных участков выступают:

- сельскохозяйственные предприятия;
- промышленные организации;
- строительные компании;
- государственные органы;
- физические лица.

Спрос на землю является производным спросом, поскольку определяется спросом на продукцию, производимую с использованием земельных ресурсов [5].

На величину спроса оказывают влияние следующие факторы:

1. Доходность использования земли

Чем выше прибыль от использования земельного участка, тем выше спрос на него.

2. Местоположение участка

Земля, расположенная в крупных городах и экономически развитых регионах, пользуется повышенным спросом.

3. Плодородие почв

Для сельского хозяйства важнейшим фактором является качество земель.

4. Развитие инфраструктуры

Наличие дорог, коммуникаций, социальных объектов повышает привлекательность земельного участка.

5. Государственная политика

На спрос влияют налоговая система, земельное законодательство, меры государственной поддержки сельского хозяйства и строительства.

В современных условиях значительное влияние на спрос оказывают процессы урбанизации, развитие агропромышленного комплекса и инвестиционная привлекательность регионов.

---

4. Земельная рента: сущность и экономическое содержание

Особенностью земли как фактора производства является возможность получения собственником дохода в виде земельной ренты.

Земельная рента представляет собой доход, получаемый собственником земли за предоставление ее во временное пользование другим лицам [1].

Экономической основой возникновения ренты является монополия собственности на землю и ограниченность земельных ресурсов.

Размер земельной ренты определяется:

- качеством земельного участка;
- его местоположением;
- уровнем спроса на продукцию;
- эффективностью использования земли.

В рыночной экономике земельная рента выступает важным инструментом перераспределения доходов между собственниками земли и предпринимателями, использующими ее в хозяйственной деятельности.

---

5. Виды земельной ренты

В экономической теории выделяют несколько основных видов земельной ренты.

5.1 Дифференциальная рента I

Дифференциальная рента I возникает вследствие различий в естественном плодородии земель и их местоположении относительно рынков сбыта [3].

Например, два сельскохозяйственных предприятия производят одинаковую продукцию, однако одно располагает более плодородными землями. При одинаковых затратах оно получает больший урожай и дополнительный доход, который образует дифференциальную ренту.

Источниками данной ренты являются:

- различия в плодородии почв;
- различия в климатических условиях;
- различия в транспортных расходах.

5.2 Дифференциальная рента II

Дифференциальная рента II возникает в результате дополнительных вложений капитала в земельный участок и повышения эффективности его использования [2].

Она формируется благодаря:

- применению современной техники;
- использованию удобрений;
- внедрению инновационных технологий;
- совершенствованию агротехнических мероприятий.

В отличие от дифференциальной ренты I данный вид ренты связан не с природными свойствами земли, а с результатами хозяйственной деятельности пользователя.

5.3 Абсолютная рента

Абсолютная рента возникает вследствие существования частной собственности на землю независимо от ее качества [5].

Даже на наименее плодородных участках собственник земли получает определенный доход благодаря своему исключительному праву владения данным ресурсом.

Абсолютная рента является обязательным платежом за право пользования землей и существует на всех земельных участках.

5.4 Монопольная рента

Монопольная рента образуется на участках земли, обладающих уникальными природными характеристиками или исключительным местоположением [3].

Примерами являются:

- земли, пригодные для выращивания редких сортов винограда;
- участки в центре крупных городов;
- территории с уникальными природными ресурсами.

В данном случае собственник получает дополнительный доход благодаря ограниченности и уникальности земельного ресурса.

Да, формулу лучше убрать, особенно если преподаватель требует преимущественно теоретическое изложение. Вместо нее можно расширить объяснение механизма формирования цены земли.

Замените раздел **«6. Цена земли и факторы ее формирования»** на следующий текст.

6. Цена земли и факторы ее формирования

Цена земли представляет собой денежное выражение стоимости земельного участка, складывающееся под воздействием спроса и предложения на рынке земельных ресурсов. В отличие от большинства товаров земля является особым объектом экономических отношений, поскольку она не создается человеком и характеризуется ограниченностью. Поэтому стоимость земельного участка во многом определяется не затратами на его создание, а способностью приносить доход своему владельцу [1].

Экономисты рассматривают землю как актив, способный обеспечивать постоянный доход в виде земельной ренты. Чем выше ожидаемый доход от использования земельного участка, тем большей будет его рыночная стоимость. Например, земельные участки,

расположенные в районах интенсивного сельскохозяйственного производства или в центральных частях крупных городов, как правило, стоят значительно дороже по сравнению с аналогичными по площади участками в менее востребованных территориях [3].

На формирование цены земли оказывает влияние большое количество факторов, среди которых особое значение имеют экономические, природные, социальные и правовые условия.

Экономические факторы

К экономическим факторам относятся уровень развития региона, инвестиционная активность, состояние рынка недвижимости и общая экономическая ситуация в стране. В условиях экономического роста спрос на земельные участки обычно увеличивается, что способствует росту их стоимости. В периоды экономической нестабильности активность участников рынка снижается, что может привести к замедлению роста цен или их временному снижению [2].

Важную роль играет также возможность получения прибыли от использования земли. Если земельный участок позволяет организовать эффективное сельскохозяйственное производство, строительство жилых объектов или размещение коммерческих предприятий, его рыночная стоимость возрастает.

Природные факторы

Существенное влияние на цену земли оказывают природные характеристики участка. Для земель сельскохозяйственного назначения особое значение имеют плодородие почв, климатические условия, обеспеченность водными ресурсами и рельеф местности. Более плодородные земли позволяют получать высокие урожаи и, следовательно, обеспечивают больший доход собственнику или арендатору [5].

Для земель рекреационного назначения важными факторами выступают природная привлекательность территории, наличие лесов, водоемов и благоприятная экологическая обстановка.

Социальные факторы

Стоимость земельных участков зависит от плотности населения и уровня развития населенных пунктов. В крупных городах и пригородных зонах спрос на землю традиционно выше, чем в сельской местности. Это объясняется концентрацией населения, рабочих мест, объектов социальной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

Развитие социальной сферы также способствует увеличению стоимости земли. Наличие школ, медицинских учреждений, торговых центров, культурных объектов и удобной транспортной сети делает территорию более привлекательной для проживания и ведения бизнеса.

Правовые факторы

На цену земли значительное влияние оказывает государственное регулирование земельных отношений. Важное значение имеют форма собственности, разрешенное использование земельного участка, наличие обременений и ограничений, а также налоговая политика государства.

Например, изменение категории земель или разрешение на строительство объектов недвижимости способны существенно повысить стоимость участка. Напротив, введение ограничений на использование земель может привести к снижению их рыночной привлекательности [4].

Влияние местоположения на стоимость земли

Одним из ключевых факторов формирования цены земли является местоположение участка. Даже при одинаковых природных характеристиках стоимость земли может существенно различаться в зависимости от удаленности от населенных пунктов, транспортных узлов, промышленных центров и объектов инфраструктуры.

Особенно высокой стоимостью характеризуются земельные участки, расположенные в центральных районах крупных городов. Ограниченность свободных территорий и высокий спрос со стороны бизнеса и населения приводят к постоянному росту их рыночной стоимости. В сельской местности наибольшую ценность имеют земли с высоким уровнем плодородия и удобным транспортным расположением.

Таким образом, цена земли формируется под воздействием совокупности различных факторов и отражает не только качественные характеристики самого земельного участка, но и экономические возможности его использования. Именно поэтому земельные ресурсы рассматриваются как один из наиболее ценных объектов собственности и важный элемент рыночной экономики.

---

7. Значение рынка земли в современной экономике

Рынок земли выполняет ряд важных экономических функций:

1. Обеспечивает перераспределение земельных ресурсов между субъектами экономики.
2. Способствует наиболее эффективному использованию земельных участков.
3. Создает условия для привлечения инвестиций.
4. Формирует доходы собственников земли.
5. Способствует развитию сельского хозяйства, промышленности и жилищного строительства.

В Российской Федерации развитие рынка земли имеет особое значение в связи с необходимостью повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий, реализации инфраструктурных проектов и обеспечения устойчивого развития территорий.

Заключение

Рынок земли представляет собой особую сферу экономических отношений, связанную с использованием одного из важнейших природных ресурсов. Главной особенностью данного рынка является ограниченность предложения земли, что обусловливает специфику формирования земельной ренты и цены земельных участков.

Спрос на землю зависит от ее доходности, местоположения, качества и уровня развития инфраструктуры. В результате взаимодействия спроса и предложения формируется рыночная цена земли.

Земельная рента является формой дохода собственника земли и подразделяется на дифференциальную, абсолютную и монопольную. Каждый вид ренты отражает определенные особенности использования земельных ресурсов и механизмы распределения доходов в экономике.

Эффективное функционирование рынка земли способствует рациональному использованию природных ресурсов, развитию сельского хозяйства, строительству объектов инфраструктуры и устойчивому социально-экономическому развитию государства.

Список литературы

1. Экономикс Макконнелл К. Р., Брю С. Л., Флинн Ш. М. Экономикс. – М.: ИНФРА-М, 2023.
2. Экономическая теория Борисов Е. Ф. Экономическая теория. – М.: Юрайт, 2024.
3. Курс экономической теории Курс экономической теории / под ред. М. Н. Чепурина, Е. А. Киселевой. – Киров: АСА, 2024.
4. Росреестр (дата обращения: 25.06.2026).
5. Микроэкономика Нуреев Р. М. Микроэкономика. – М.: Норма, 2024.