

## Тема 7. Рынки факторов производства

**7.1. Спрос и предложение на рынках факторов производства.**

**7.2. Рынок капитала.**

**7.3. Рынок труда.**

**7.4. Рынок земли.**

### 7.1. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКАХ ФАКТОРОВ ПРОИЗВОДСТВА

#### **Особенности рынка факторов производства**

Выделяют три рынка факторов производства, основанные на закреплении прав собственности на каждый из ресурсов за его владельцем: трудовые ресурсы поставляются наемными работниками на рынок труда, финансовые ресурсы – на рынок капитала, земельные ресурсы – на рынок земли.

*Рынки факторов производства – это рынки, на которых фирмы приобретают ресурсы (труд, капитал, земля), необходимые для производства товаров.*

Рынки факторов производства и рынки готовых товаров имеют много общего в принципах организации и установления равновесия. Однако имеющиеся отличия создают определенную специфику механизма функционирования рынка ресурсов.

Во-первых, на рынках ресурсов фирмы выступают в качестве покупателей, а домашние хозяйства формируют предложение факторов производства. На рынке готовых товаров, напротив, фирмы выступают со стороны предложения, а домашние хозяйства в роли предъявителей спроса.

Во-вторых, спрос на факторы производства носит производный характер, так как зависит от спроса на товары и услуги, производимые с помощью этих факторов. Чем эластичнее спрос на продукт, тем эластичнее спрос на факторы производства. Производный характер спроса на ресурсы означает, что он будет зависеть от производительности ресурса при создании товара и от рыночной стоимости товара, произведенного с помощью данного ресурса.

В-третьих, факторы производства лишь на время передаются в

пользование покупателя. Сделки же купли-продажи на рынках готовой продукции характеризуются полным переходом прав собственности.

Кроме того, в процессе производства факторы экономически и технологически взаимосвязаны, они дополняют друг друга и только в определенных границах могут быть взаимозаменяемы. Поэтому количество произведенных товаров и услуг на рынке готовой продукции определяется наличием всех факторов, необходимых для организации процесса производства, а уровень спроса на ресурс зависит не только от цен на данный фактор, но и от уровня цен на другие ресурсы.

Важную роль ценообразования на рынках факторов производства объясняется следующими обстоятельствами:

- 1) Цены на ресурсы определяют доходы владельцев факторов производства в форме заработной платы, процента, ренты или предпринимательской прибыли.
- 2) Цены на факторы производства регулируют их распределение между различными отраслями экономики.
- 3) Цены на ресурсы определяют издержки производства фирмы-покупателя.

### ***Спрос на факторы производства***

Кривая спроса на факторы производства – это функциональная зависимость между ценой фактора производства и его объемом. Как отмечалось ранее, спрос на факторы производства носит производный характер от спроса на рынке готовой продукции, и предъявляет его производственная фирма.

Фирма при принятии решения относительно объема ресурса учитывает, как это повлияет на прибыль. Следовательно, при определении оптимального количества ресурса фирма будет сравнивать дополнительный доход от реализации продукции, произведенной при использовании дополнительного количества ресурса, с затратами на покупку данного дополнительного количества ресурса.

*Дополнительное количество продукции, произведенной при использовании дополнительной единицы ресурса, называется **предельным продуктом ресурса** (MP – англ. *marginal product*).*

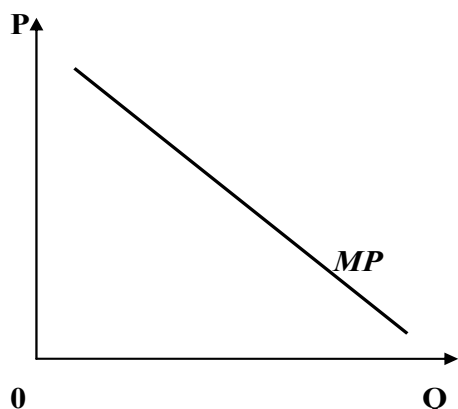


Рис.7.1. Убывающая  
производительность ресурсов

Большинство технологических процессов характеризуется убывающей производительностью, то есть при неизменных условиях каждая последующая дополнительная единица ресурса приносит меньший дополнительный доход (рис. 7.1). Объем дополнительного дохода фирмы от реализации дополнительной единицы продукции будет зависеть от предельного дохода на рынке готовой продукции и от предельного продукта ресурса.

Дополнительный доход фирмы от реализации дополнительной единицы продукции называется **предельной производительностью ресурса (MRP – англ. marginal revenue product)**.

Другими словами **MRP** – это предельный продукт в денежном выражении, который рассчитывается по формуле: **MRP=MP·MR**, где **MP** – предельный продукт ресурса, **MR** – предельный доход от продажи дополнительной единицы продукции.

На рынке совершенной конкуренции **MR=P**, следовательно, **MRP=MP·P**.

Затраты на покупку дополнительной единицы ресурса – это **предельные факторные издержки (MRC – marginal resource costs)**.

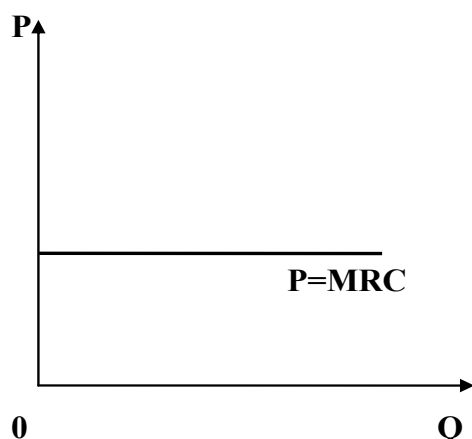


Рис.7.2. Предельные факторные издержки на совершенном конкурентном рынке

На величину предельных издержек ресурса влияют цены предложения ресурса. На совершенно конкурентном рынке факторов производства цена ресурса постоянна. Поэтому на графике линия **MRC** имеет форму прямой, параллельной оси абсцисс и **MRC=P** (см. рис.7.2). Фирма достигает максимума прибыли, когда предельные издержки равны предельному доходу (**MC=MR**). Следовательно, спрос фирмы на ресурс на рынке совершенной конкуренции будет определяться равенством **MRC=MRP=MP·P**.

Отсюда следует, что  $MP = \frac{MRC}{P}$ , где  $\frac{MRC}{P}$  – это реальная цена ресурса, выраженная в единицах произведенной продукции.

На рис.7.3 видно, что при цене на рынке факторов производства  $P_1$  фирма максимум прибыли получит при покупке фактора производства в объеме  $Q_1$ , так как в точке  $E_1$  достигается равенство  $MRP$  и  $MRC$ .

Аналогичным образом найдем объем спроса фирмы при ценах  $P_2$  и  $P_3$ . В результате мы получили координаты точек  $A$ ,  $B$ , и  $C$  для функции спроса на фактор производства. Таким образом, кривая спроса на фактор производства будет совпадать с кривой предельного продукта фактора производства, и будет иметь отрицательный наклон (см. рис.7.4).

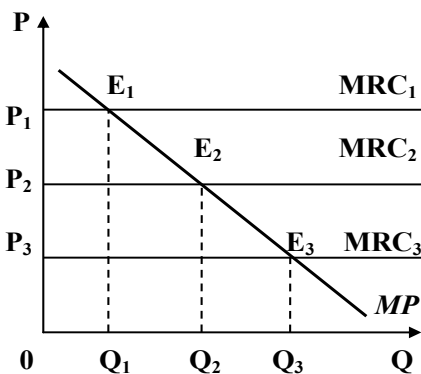


Рис.7.3. Оптимальный объем ресурса для фирмы

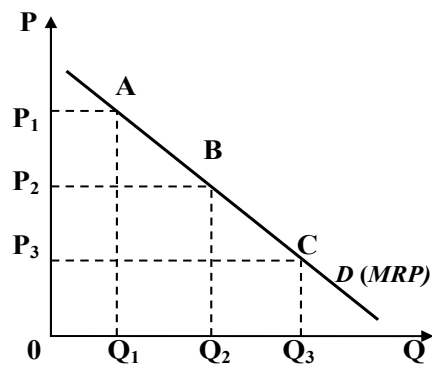


Рис. 7.4. Кривая спроса на фактор производства

Итак, теория предельной производительности является теорией спроса на фактор производства, так же как теория предельной полезности является теорией спроса на рынке готовой продукции.

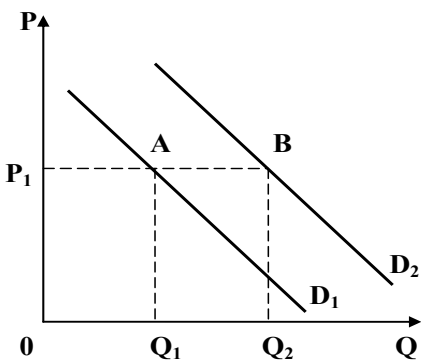


Рис.7.5. Смещение кривой спроса

Аналогично рынку готовой продукции смещение кривой спроса на ресурсы объясняется влиянием неценовых факторов.

Например, рост цен на ресурсы-заменители приведет к тому, что при одной и той же цене  $P_1$  фирма сможет купить больше ресурса. Это приведет к перемещению точки  $A$  в точку  $B$ , а значит, к увеличению количества приобретаемого ресурса с  $Q_1$  до  $Q_2$  (рис. 7.5).

### **Неценовые факторы спроса на ресурсы:**

- 1) изменение спроса на товары, произведенные с использованием данного ресурса;
- 2) изменение производительности фактора производства;
- 3) изменение цен на ресурсы-заменители;
- 4) изменение цен на взаимодополняющие ресурсы.

## **7.2. РЫНОК КАПИТАЛА**

### **Особенности рынка капитала**

В экономической системе существуют отношения обмена экономических благ с использованием денег в качестве актива-посредника, называемые финансовым рынком, где происходит мобилизация капитала, предоставление кредита, осуществление обменных денежных операций и размещение финансовых средств в производстве.

***Финансовый рынок** – общая финансовая категория, составляющая совокупность денежного рынка и рынка капитала.*

***Денежным рынком** называется система экономических отношений по поводу предоставления денежных средств в долг ( на срок денежного займа менее года). Заём на более длительные сроки может сопровождаться выпуском дополнительных ценных бумаг, и тогда он переходит в рынок капитала.*

***Рынок капитала (market of capital)**– часть финансового рынка, на котором обращаются денежные средства со сроком обращения более года. На рынке капиталов происходит перераспределение свободных капиталов и их инвестирование в различные доходные финансовые активы.*

Выделяют три основных сегмента рынка капитала:

- 1) рынок капитальных благ, где покупаются и продаются производственные фонды;
- 2) рынок услуг капитала, где эти фонды могут быть сданы напрокат за определенную плату;
- 3) рынок заемных средств или ссудного капитала. Последний сегмент в трактовке рынка капитала является основным. Каждый фактор производства,

как отмечалось, создает доход для владельца.

*Доход, порождаемый ссудным капиталом, называется **процентом**.*

В экономической теории существует различные подходы к определению сущности процента:

- 1) неоклассический – **реальная теория процента**;
- 2) кейнсианский – **денежная теория процента**.

Согласно неоклассической теории экономической природой процента является более высокая оценка сегодняшних благ по сравнению с благами будущими. Эта особенность экономического поведения получила название **временного предпочтения**. Процент – это разница между ценностью сегодняшних и будущих благ. Это своего рода плата за время. Таким образом, процент – это плата за воздержание собственника капитала от его текущего потребления. Поэтому чем продолжительнее период заимствования, тем выше выплачиваемый процент.

В кейнсианской теории процент – это вознаграждение за расставание с деньгами как ликвидностью на определенный период.

В настоящий момент распространение получила **общая теория процентной ставки**, учитывающая оба указанных подхода. В рамках данной теории выделяют четыре основных фактора, оказывающих влияние на формирование процентной ставки:

- **предпочтение во времени**;
- **предельная производительность капитала**;
- **предложение денег**, связанное с кредитно-денежной политикой государства в лице центрального банка;
- **предпочтение ликвидности**, желание экономических субъектов сохранить свой капитал в ликвидной форме, чтобы в любой момент превратить его в другие виды имущества.

При определении уровня ставки процента важную роль играет и фактор риска<sup>1</sup>. Собственник капитала, вкладывая его, всегда рискует, что требует вознаграждения. Чем выше риск, тем выше должна быть ставка процента.

---

<sup>1</sup> Американский экономист И.Фишер предложил учитывать дополнительно фактор риска в образовании процентной ставки.

**Равновесие  
на рынке капитала**

Как указывалось выше, спрос на факторы производства предъявляет производственная фирма. Спрос на капитал со стороны производственной фирмы это функция предельной производительности капитала ( $MRP_K$ ). Кривая спроса имеет отрицательный наклон, так как отражает закон убывающей предельной производительности. При увеличении капитала фирма получает убывающую отдачу, поэтому и платит за капитал более низкую ставку процента.

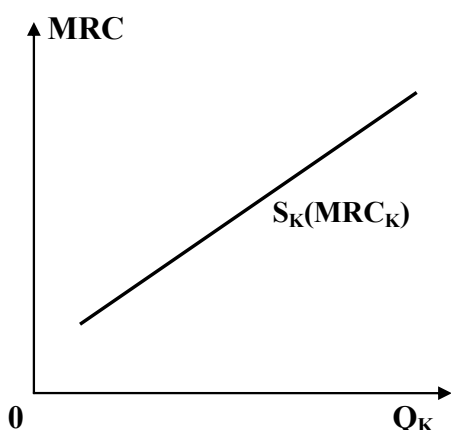


Рис.7.6. Кривая предложения на рынке капитала

Наклон кривой предложения капитала зависит от предельной альтернативной стоимости капитала. Так, предлагая средства фирме, собственник капитала отказывается от широкого круга возможностей: покупки земли и получения рентных платежей, открытия собственного дела и получения дохода, потребления и получения полезности и т.д.

Следовательно, чем большие средства собственник предлагает в виде ссуды, тем больше их альтернативная стоимость. Поэтому кривая предложения капитала имеет положительный наклон (рис. 7.6.).

Под воздействием неценовых факторов кривая предложения смещается параллельно вправо либо влево (рис.7.7.).

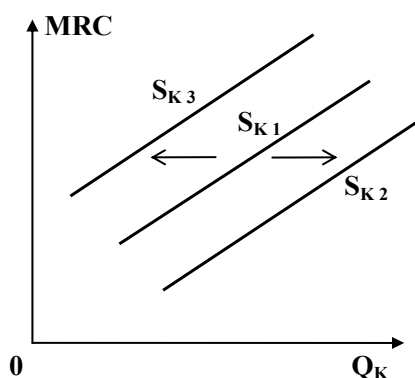


Рис.7.7. Смещение кривой предложения

Среди основных неценовых факторов, воздействующих на смещение кривой предложения, следует выделить следующие:

- 1) инфляция;
- 2) фаза деловой активности, в которой находится экономика (спад, подъем);
- 3) налоговая и кредитно-денежная политика государства.

Согласно неоклассической теории равновесие на рынке капитала достигается, когда предельная производительность капитала ( $MRP_K$ ) равна предельным издержкам собственников капитала ( $MRC_K$ ), связанным с отказом от использования капитала в настоящее время. Процентная ставка, определяемая пересечением линий  $MRP$  и  $MRC$ , называется **равновесной процентной ставкой** (рис.7.8).

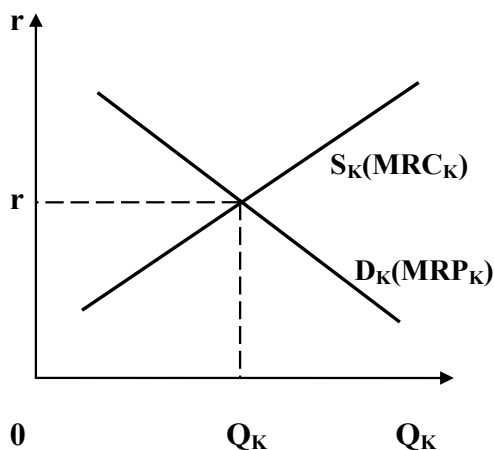


Рис.7.8. Равновесие на рынке капитала

В состоянии равновесия обеспечивается максимизация отдачи от вложенного капитала в масштабе общества, так как вкладывается столько капитала, сколько необходимо для получения отдачи большей, чем выгоды от немедленного использования капитала.

### **Оценка эффективности вложения капитала**

Капитал представляет собой ресурс длительного пользования, и поэтому при рассмотрении теории капитала мы сталкиваемся с фактором времени.

Капитал – это произведенные блага, которые используются для увеличения производства будущих благ. Создание дополнительных благ в будущем требует определенных затрат в настоящее время. В связи с этим возникает необходимость проводить межвременные сопоставления **текущих издержек** и **будущих доходов**.

**Ставкой процента (нормой процента, нормой доходности)** называется отношение дохода на капитал, предоставляемый в ссуду, к самому размеру ссужаемого капитала, выраженное в процентах.

Например, если собственник капитала вложил 1000 рублей и получил годовой доход 100 рублей, то ставка процента составит:  $\frac{100}{1000} \cdot 100\% = 10\%$



**Рыночная ставка процента** оказывает существенное влияние на принятие решений о вложении капитала. Собственник капитала всегда оценивает ожидаемый уровень дохода на капитал с текущей рыночной ставкой процента.

Например, если при инвестировании 1000000 рублей, через год будет получен доход в размере 200 000 рублей, то ставка процента составит:

$\frac{200000}{1000000} \cdot 100\% = 20\%$  Но при рыночной процентной ставке в 25% такое

вложение нельзя считать прибыльным. Следовательно, вкладывать капитал следует, если ожидаемый уровень дохода выше или равен рыночной ставке процента.

Другим способом оценки эффективности вложения капитала является процедура **дисконтирования**. Будущие деньги всегда дешевле сегодняшних. Это связано не только с инфляцией, но и с возможностью получения дохода от вложенного капитала.

**Дисконтирование** – это процедура приведения будущих доходов к настоящему моменту с учетом альтернативной стоимости.

Данная процедура используется для определения сегодняшней стоимости денег, которые будут получены в будущем. Действительно, 1000 рублей, которая будет получена через год, сегодня будет иметь иную стоимость, так как необходимо учитывать альтернативные способы использования капитала, например депозитный вклад в банке. Следовательно, 1000 рублей через год при рыночной ставке 15% равнозначно тому, если бы вы сегодня положили 869,56 рублей в банк, и через год получили сумму вклада с процентами в размере 1000 рублей. Таким образом, сегодняшняя стоимость будущих 1000 рублей равна 869,56 рублей.

Формула дисконтирования имеет следующий вид: 
$$PV = \sum_{m=0}^n \frac{FV_m}{(1+i)^m},$$

где  $PV$  – текущая стоимость;  $FV$  – будущая стоимость;  $i$  – ставка процента, в долях;  $t$  – количество лет.

Например, если сегодня вложить 5 млн. руб., то в течение 10 лет ежегодный доход составит 600 тысяч рублей. Если ставка процента равна 2%,

то сегодняшняя стоимость ежегодных выплат составит:

$$PV = \frac{600000}{(1+0,02)^1} + \frac{600000}{(1+0,02)^2} + \dots + \frac{600000}{(1+0,02)^{10}} = 5,34 \text{ млн. рублей}$$

Таким образом, стоимость будущего дохода сегодня выше затрат, так как 5 млн. рублей < 5,34 млн. рублей. Следовательно, при рыночной процентной ставке в 2% вложение капитала является прибыльным.

Еще одним инструментом оценки целесообразности вложения капитала является *чистая приведенная стоимость*.

*Чистая приведенная стоимость (NPV – net present value) – это дисконтированная стоимость всех будущих доходов за вычетом дисконтированной стоимости всех издержек (вложений капитала).*

$$NPV = \sum_{m=0}^n \frac{FV_m}{(1+i)^m} - \sum_{m=0}^n \frac{C_m}{(1+i)^m}.$$

Если норма доходности вложенного капитала больше издержек на инвестиции в виде ссудного процента, значение NPV будет положительным. Если норма доходности ниже, то значение NPV – отрицательное. Таким образом, положительное значение NPV свидетельствует о том, что капитал вкладывать целесообразно, а при отрицательном значении NPV от вложения капитала следует отказаться. Нулевое значение NPV указывает на то, что суммарные доходы от вложения капитала равны издержкам. Норма доходности, при которой NPV равна нулю называется *внутренней нормой доходности (IRR – internal rate of return)*.

### 7.3. РЫНОК ТРУДА

#### **Особенности рынка труда**

*Рынок труда (market of labour) – совокупность экономических отношений по поводу купли-продажи услуг труда.*

Особенностями рынка труда является:

1) Длительность взаимоотношений продавца и покупателя. Если на рынке большинства потребительских товаров (исключение составляют изделия, продающиеся в кредит, и товары, имеющие гарантийное обслуживание) контакт

продавца и покупателя мимолетен и заканчивается передачей прав собственности на объект торговли, то на рынке труда взаимоотношения продавца и покупателя длятся такое количество времени, на которое заключается договор найма работника. Длительность контактов продавца и покупателя является необходимым условием постоянного возобновления операций купли-продажи услуг труда.

2) Сильное влияние оказывают и неценовые факторы: сложность и престижность работы, условия труда, его безопасность для здоровья, гарантии занятости и профессионального роста, моральный климат в коллективе и др.

3) Значительное воздействие различных институциональных структур: профессиональных союзов, трудового законодательства, государственной политики занятости, союзов предпринимателей и др. Это связано, прежде всего, с тем, что продавцы услуг труда – наемные работники – составляют подавляющую часть населения, а работа по найму является источником их благосостояния, определенный уровень которого является условием социальной стабильности в обществе.

### **Сущность заработной платы**

В условиях современной рыночной экономики рынок труда входит в состав общего рынка факторов производства, на котором фигурируют различные системы денежного вознаграждения за пользование экономическими ресурсами. Формой оплаты на рынке труда, или ценой труда является «заработная плата».

*Заработная плата — это доход в денежной форме, получаемый наемным работником за предоставление определенной трудовой услуги.*

Заработная плата представляет собой основной вид доходов трудящегося населения. С позиции работника (домохозяйства) ее назначение заключается в обеспечении экономических условий существования человека, с позиции предприятия (фирмы) — в обеспечении мотивации персонала к труду.

С величиной заработной платы тесно связан уровень жизни населения. Она подразделяется на номинальную и реальную. **Номинальная заработная плата** представляет собой сумму денег, получаемую за выполнение определенной трудовой услуги. **Реальная заработная плата** выражается в том количестве товаров и услуг, которые могут быть куплены на номинальную

заработную плату. В реальной заработной плате проявляется **покупательная способность** номинальной заработной платы, а сама эта покупательная способность находится в прямой зависимости от величины номинальной заработной платы и в обратной - от уровня цен на потребительские товары и услуги.

Данную зависимость можно представить в виде формулы:

$$\text{Реальная зарплата} = \frac{\text{Номинальная зарплата}}{\text{Уровень цен на потребительские товары и услуги}}$$

Реальная заработная плата возрастет с увеличением номинальной оплаты труда, но сокращается при увеличении цен (особенно резко это сокращение происходит в условиях инфляции).

### **Формы заработной платы**

Заработная плата выступает в двух основных формах: повременной и сдельной.

**Повременная заработная плата** — это денежная оплата трудовой услуги наемного работника, рассчитываемая в зависимости от количества отработанного им времени (час, день, неделя, месяц).

**Сдельная заработная плата** — это денежная оплата трудовой услуги наемного работника, рассчитываемая в зависимости от количества произведенной им продукции.

Что касается качества труда (и соответственно выпущенной продукции), то, разумеется, оно должно учитываться при обеих формах его оплаты. Целью же использования той или иной формы всегда была и остается ориентация предприятия (фирмы) на достижение максимальной отдачи (производительности) трудового фактора.

Каждая из основных форм заработной платы имеет достоинства и недостатки. Повременная заработная плата удобна при выполнении сложных и комплексных работ, а также создает потенциальные предпосылки для качественного труда. В то же время она не стимулирует интенсивность труда и требует контроля за текущей трудовой деятельностью, а не за ее результатами, что гораздо сложнее.

В свою очередь сдельная заработная плата интенсифицирует труд и сокращает издержки по надзору. Но и у нее есть недостатки. Эта форма не

заинтересовывает работника в повышении качества, даже стимулирует выпуск брака, и не пригодна при сложных, длительных, комплексных работах.

Не вдаваясь в подробности эволюции форм заработной платы на различных стадиях развития рыночных отношений, отметим, что в настоящее время более широкое распространение имеет повременная зарплата и ее разновидности. Главными причинами этого являются: во-первых, качественно новый уровень трудовых процессов в сфере материального производства на базе современной техники (сложный труд стал преобладающим) и, во-вторых, опережающее развитие сферы нематериальных услуг, в рамках которой, по существу, единственно возможным измерителем труда становится его продолжительность.

### **Равновесие на рынке труда**

Определяя спрос на рабочую силу, мы обращаемся к известному правилу, что вовлечение дополнительных ресурсов (в нашем случае, трудовых ресурсов) эффективно до тех пор, пока предельный продукт производимый данным ресурсом (трудом) не окажется равным цене ресурса (зарботной плате). Кривая спроса на труд совпадает с кривой предельного продукта. Отметим, что спрос на рынке труда, предъявляемый фирмами, зависит не только от предельной производительности труда, но и от предложения других факторов производства.

Объем спроса на труд находится в обратной зависимости от величины заработной платы. При росте ставки заработной платы, при прочих равных условиях, фирма будет стремиться сократить применение труда, а при ее снижении увеличить.

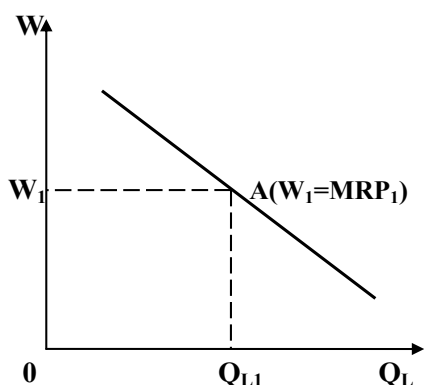


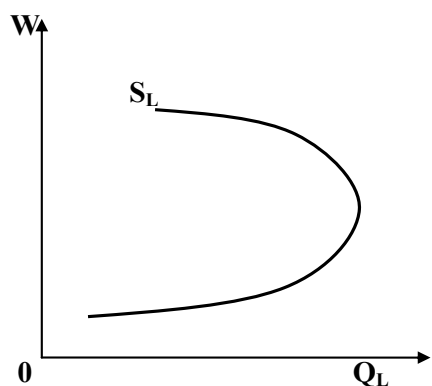
Рис.7.9. Кривая спроса на труд

Функциональная зависимость между величиной заработной платы и объемом спроса на труд выражается в кривой спроса на труд (рис. 7.9).

Она показывает, что при заданной заработной плате, например  $W_1$ , объем спроса со стороны фирмы будет таким, при котором заработная плата будет равна предельной производительности труда ( $MRP_1$ ).

Услуги труда предлагают отдельные индивиды или коллективы, например, профсоюзные организации.

Индивидуальное предложение труда зависит от того, насколько ставка заработной платы влияет на выбор работника между трудом и отдыхом. Для анализа мотивов принятия этого решения используются модели потребительского равновесия, эффекта дохода и эффекта замещения.



**Кривая предложения индивидуального труда** имеет форму кривой с положительным наклоном до некоторого уровня ставки заработной платы, после которой кривая приобретает обратный наклон (рис. 7.10).

Это связано с тем, что по мере увеличения ставки заработной платы работник заинтересован трудиться дополнительное время.

Рис.7.10. Кривая индивидуального предложения на труд

В данном случае доминирует эффект замещения и побуждает работников замещать досуг работой. Это происходит при медленном росте заработной платы. С увеличением рабочего времени час отдыха становится более дорогим, поскольку его остается все меньше. Наступает момент, когда у работника формируется потребность в отдыхе. Это происходит при приемлемом для работника уровне материальной обеспеченности. Следовательно, при высоких ставках заработной платы влияние эффекта дохода становится сильнее, чем влияние эффекта замещения, что побуждает работника больше времени уделять досугу и сокращать предложение своего труда.

**Кривая рыночного предложения труда** обычно имеет положительный наклон. Конкуренция между работниками, возможность смены профессии ведет к выравниванию ставок заработной платы.

На отраслевом уровне предложение труда определяется количеством работников данной профессии, возможностями подготовки и переподготовки трудовых ресурсов данного профиля и т.п.

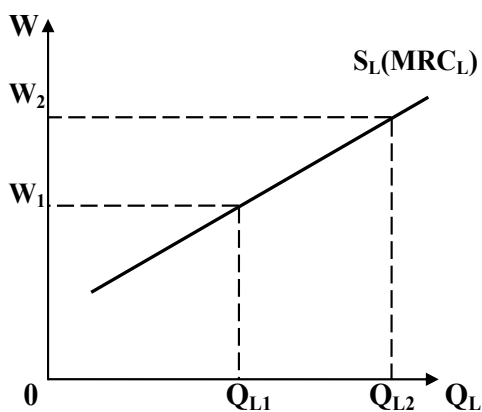


Рис.7.11. Кривая рыночного предложения труда

Предложение на макроуровне – численностью населения, долей в нем трудоспособных граждан, половозрастным составом, средним числом отработанных часов, приходящихся на одного работника и т.д.

Кривая предложения труда ( $S_L$ ) показывает, что при повышении заработной платы возрастает величина предложения труда, а при ее снижении объем предложения труда уменьшается (рис.7.11).

В экономическом смысле кривая предложения труда  $S_L$  является кривой предельных издержек труда  $MRC_L$ .

Равновесие на рынке труда достигается, когда предельная производительность труда равна предельным издержкам труда:  $MRP_L = MRC_L$ .

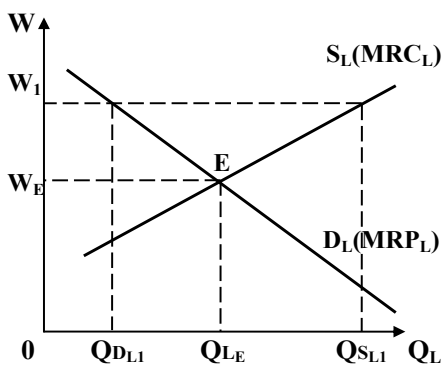


Рис.7.12. Равновесие на рынке труда

На рис. 7.12 в точке  $E$  спрос на труд равен предложению труда. Это означает, что производственные фирмы, согласные платить заработную плату  $W_E$ , находят на рынке необходимое количество труда, их спрос на труд удовлетворен полностью. При любой другой величине заработной платы, отличной от  $W_E$ , равновесие на рынке труда нарушается.

При совпадении спроса и предложения труда **заработная плата выступает как цена равновесия на рынке труда.**

В случае превышения ставкой заработной платы уровня равновесной (случай  $W_1$ ) предложение на рынке труда превышает спрос. Следовательно, возникает избыток предложения труда ( $Q_{LS1} - Q_{LD1}$ ) или безработица. В случае снижения заработной платы, по сравнению с равновесной, спрос на рынке

превышает предложение, таким образом, возникают незанятые рабочие места.

В условиях совершенной конкуренции рассмотренные ситуации не могут быть устойчивыми, так как подвергаются коррекции со стороны рыночных механизмов.

Действительно, если предложение труда больше спроса на него вследствие установления ставки заработной платы выше равновесного уровня, появляются безработные, готовые предложить свой труд по более низкой цене, на которую вынуждены согласится и те, кто занят в производстве, чтобы не потерять свои рабочие места. Предприниматели, в свою очередь, готовы нанять большее количество труда, но при условии снижения заработной платы. Таким образом, тенденция к снижению заработной платы складывается, как со стороны предложения труда, так и со стороны спроса на труд.

В случае, когда спрос на труд превышает его предложение из-за снижения ставки заработной платы по сравнению с равновесным значением, работодатели, чтобы заполнить пустующие рабочие места, готовы повысить заработную плату. Благодаря чему расширяется круг работников, готовых предложить свой труд. В результате равновесие на рынке труда восстанавливается.

*На современном рынке труда условия совершенной конкуренции, как правило, отсутствуют.*

Условие равновесия на рынке труда в значительной степени определяется вмешательством государства. Наличие пособий по безработице влияет на условия предложения труда. К тому же существует установленная государством минимальная ставка заработной платы, которая создает ограничения для действия автоматического приспособления рынка к сдвигам спроса и предложения.

Функционирование рынка труда связано также с профсоюзами и с союзами предпринимателей. Профсоюзы пытаются воздействовать на уровень заработной платы путем ограниченного предложения труда, установления стандартных ставок заработной платы при заключении коллективного договора. Однако часто профсоюзам противостоят крупные производственные фирмы. Последние будут стремиться к установлению заработной платы ниже конкурентной равновесной ставки, а профсоюз будет настаивать на какой-то сверхравновесной конкурентной ставке. Исход борьбы зависит от силы этих



двух сторон.

На рынке труда может возникнуть монопсоническая власть, например, если фирма является градообразующим предприятием, и только она предъявляет спрос на труд.

## 7.4. РЫНОК ЗЕМЛИ

### **Особенности анализа рынка земли**

Впервые земля стала объектом экономического анализа в трудах ученых-физиократов. Они считали землю единственным производительным ресурсом, а труд сельскохозяйственного рабочего - основой общественного богатства.

*Землевладение* означает признание права данного (физического или юридического) лица на определенный участок земли на исторически сложившихся основаниях.

Чаще всего под землевладением подразумевается **право собственности на землю**. Землевладение осуществляют собственники земли.

*Землепользование* - это пользование землей в установленном обычае или законом порядке.

Пользователь земли не обязательно является ее собственником.

В реальной хозяйственной жизни субъектов землевладения и землепользования нередко олицетворяют разные физические (или юридические) лица.

**Рынок земли (market of land)** – является рынком природных ресурсов, необходимых для производства товаров и услуг. Особенностью предложения земли является его абсолютная неэластичность.

Следует различать термины **услуги земли** и **земля**. Первый термин связан с определением земельной ренты или арендной платы как современной формы ее существования. Второй – с определением цены земли как капитального актива.

Важным условием при объяснении категории земельной ренты является факт **ограниченности предложения земли**. Количество земли - фиксированная величина. Подобной ограниченности не наблюдается при формировании предложения труда или предложения капитала, так как два последних фактора производства являются свободно воспроизводимыми, и могут быть увеличены в

ответ на растущий спрос.

Другой особенностью земельных ресурсов является их недвижимый характер. Владелец земельного участка не может перебросить его, например, ближе к инфраструктурным объектам, чтобы получить больший доход.

Следует отметить, что земля по своему происхождению является **природным фактором**, а не продуктом человеческого труда.

*Земельная рента – это доход, присваиваемый собственником земли в натуральной или денежной форме, то есть экономическая форма, в которой реализуется (осуществляется) земельная собственность.*

Современный подход к сущности ренты предлагает более широкое определение данной категории. Экономической рентой называется доход не только от сельскохозяйственной земли, но и доход от любого ресурса, предложение которого неэластично, например, рента в нефтедобывающей промышленности, рента в условиях естественной монополии и т.д.

В теории существует и другое понимание ренты как устойчивого дохода, непосредственно не связанного с предпринимательской деятельностью. В этом, последнем смысле содержание ренты близко к арендной плате, которая помимо собственно земельной ренты включает процент на вложенный в землю капитал и его износ.

Основы **теории ренты** были заложены в работах классиков политической экономии А.Смита и Д.Рикардо. Д.Рикардо считал, что рента основана на редкости хороших земель и необходимости прибегать к использованию относительно худших земель. Источником ренты являются дополнительные затраты труда при использовании худших земель, на основе которых формируются рыночные цены земледельческих продуктов. Таким образом, ренту создает не земля, а труд, необходимый для производства продуктов на худших землях. Следовательно, при эксплуатации лучших земель производители несут меньшие издержки, и в результате после реализации продукции имеют некий излишек, называемый дифференциальным доходом. Этот доход при передаче собственнику земли принимает форму **дифференциальной ренты**.

*Дифференциальная рента (differential rate) – это доход, полученный в результате использования ресурса с более высокой производительностью, при условии, что его предложение неэластично.*

В настоящее время принято выделять две формы дифференциальной ренты:

**Дифференциальная рента I рода** возникает в результате эксплуатации лучших и средних по своему естественному плодородию и месторасположению земельных участков. Следовательно, ее возникновение можно объяснить природными различиями земельных участков.

**Дифференциальная рента II рода** возникает в результате улучшения земель, осуществляемыми людьми через вложения труда и личного капитала.

Кроме дифференциальной ренты в экономической теории принято выделять абсолютную ренту, получаемую землевладельцем независимо от плодородия и месторасположения земель.

*Абсолютная рента – это та часть дохода землепользователя, которую он отдает в виде арендной платы собственнику земли.*

Таким образом, абсолютную ренту и дифференциальную ренту I рода присваивает собственник земли. Дифференциальная рента II рода принадлежит землепользователю. Именно поэтому собственник земли заинтересован в краткосрочных контрактах. Действительно, при заключении нового договора собственник земли включит в стоимость арендной платы и дифференциальную ренту II рода, возникшую в результате улучшения земли предыдущим землепользователем через вложения труда и капитала.

### **Равновесие на рынке земли**

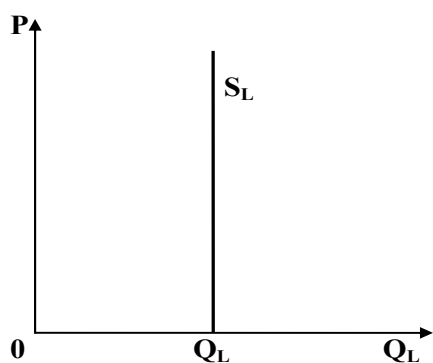
Использование земли, как в сельскохозяйственных целях, так и несельскохозяйственных обусловило существование сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса на землю.

*Совокупный спрос на землю представляет сумму сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса на землю.*

**Сельскохозяйственный спрос на землю** является производным от спроса на продовольствие. Спрос на продовольственные товары неэластичен, так отражает физиологические потребности индивидов. Даже при значительном

изменении цен спрос на основные продукты питания существенно не изменяется. Следовательно, по мере увеличения предложения, цены на продовольствие будут сокращаться, а при уменьшении предложения вероятен существенный рост цен. Кроме того, на сельскохозяйственный спрос воздействуют такие факторы, как плодородие почвы, местоположение, наличие инфраструктурных объектов вблизи земельных участков.

**Несельскохозяйственный спрос на землю** более эластичен по сравнению с сельскохозяйственным спросом. Среди основных видов несельскохозяйственного спроса следует выделить: спрос на землю для строительства жилья, промышленных и инфраструктурных объектов. Особо выделим инфляционный спрос: при высоких темпах роста инфляции значительно растет спрос на недвижимость (форма сохранения денежных средств, страхование от обесценения), а, следовательно, и на землю.



**Предложение земли** является абсолютно неэластичным по цене, так как количество земли ограничено, и, несмотря на рост цен увеличить ее предложение невозможно. Это означает, что кривая предложения представляет собой вертикальную линию (рис.7.14).

Рис.7.14.Кривая предложения земли

Построим модель взаимодействия спроса и предложения на рынке земли.

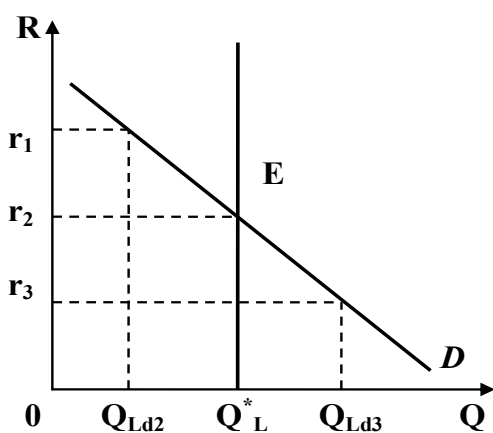


Рис.7.15. Равновесие на рынке земли

На рис. 7.15 точка пересечения кривой спроса и предложения (точка **E**) соответствует равновесному состоянию на рынке земли,  $r_1$  — это равновесный уровень земельной ренты. Если уровень земельной ренты будет выше уровня  $r_1$ , то предложение услуг земли (хоть оно и неэластично) превысит спрос на нее. Теперь собственники станут испытывать трудности со сдачей земли в аренду, и вынужденно снизят ставки земельной ренты.

Если же уровень земельной ренты понизится до значения  $r_3$ , то спрос на землю превысит ее неизменное предложение. В таких условиях земельные собственники, воспользовавшись высоким спросом на услуги земли, будут повышать земельную ренту. Таким образом, только в точке ***E*** будет наблюдаться равенство спроса и предложения услуг земли.

Отметим, что уровень, на котором устанавливается земельная рента, определяется исключительно спросом на услуги земли, так как предложение абсолютно неэластично. Следовательно, чем выше расположена кривая спроса, тем выше и уровень земельной ренты.

### ***Цена земли как капитального актива***

В условиях рыночной экономики земля покупается и продается как капитальный актив. В связи с этим необходимо различать понятие «рента» (цена за использование земли) и «цена земли» (цена, по которой она покупается и продается). Размер ренты с экономической точки зрения определяется спросом и предложением земли как фактора производства. Рыночная цена земли представляет собой, так называемую капитализированную ренту и равна сумме будущих арендных платежей, которую мог бы получить владелец земельного участка, сдавая его в аренду.

Цена земли находится в прямой пропорциональной зависимости от величины земельной ренты и обратной зависимости от нормы ссудного процента на момент купли-продажи. В экономической теории все активы, которые приносят поток доходов, рассматриваются как капитал. Владелец определенной суммы денег может положить ее в банк и получить доход в виде процента. Но он может потратить эти деньги и на покупку земельного участка.

***Цена земли – это дисконтированная стоимость рентных платежей (капитализированная рента).***

При покупке земли **приобретается право на получение регулярного дохода в течение неопределенно долгого периода времени.**

Вот почему необходимо использование ставки ссудного процента для определения цены земли.

Цена земли определяется по формуле:  $PV_N = \frac{R}{i}$ ,

где  $R$  – ежегодный размер земельной ренты,  $i$  – рыночная ставка процента.

Например, если ежегодный доход в виде ренты составит 120000 рублей, ставка ссудного процента – 12%, то цена земли составит:

$$\frac{120000}{0,12} = 1000000 \text{ рублей}$$

Из формулы видно, что цена земли определяется следующими двумя факторами. Во-первых, цена земли прямо пропорциональна приносимой ею ренте. Во-вторых, цена земли обратно пропорциональна норме ссудного процента. Покупатель и продавец земли всегда сопоставляют величину ренты со ссудным процентом, который можно было им получить при альтернативном вложении капитала.

Земельная рента уплачивается землепользователем-арендатором землевладельцу в форме **арендной платы за землю**, которая, однако, не тождественна земельной ренте. Земельная рента является платой за пользование землей как таковой. Она будет совпадать с арендной платой лишь в том случае, если сдается земельный участок, на котором отсутствуют какие-либо сооружения. На практике помимо земельной ренты в арендную плату могут входить: а) амортизация основного капитала; б) процент на вложенный в землю капитал (хозяйственные постройки, оросительные системы и т.д.). В этом случае арендная плата количественно будет больше, чем земельная рента.

Поскольку конкретной формой проявления ренты служит арендная плата, то цена участка земли с учетом вышесказанного будет определяться, как отношение арендной платы к величине ссудного процента по формуле:

$$PV_N = \frac{r}{i};$$

где  $r$  - величина арендной платы,  $i$  – ставка ссудного процента.

Из этой формулы видно, что цена земли прямо пропорциональна величине арендной платы (ренты) и обратно пропорциональна ставке ссудного процента. На практике цена земли зависит и от других факторов, которые влияют на спрос и предложение земли. Например, рост цен на землю может

наблюдаться при растущем спросе на землю для несельскохозяйственных целей, а также в условиях инфляции, когда резко возрастает спрос на недвижимость.

Таким образом, *рыночная цена земли есть капитализированная арендная плата, то есть сегодняшняя (дисконтированная) стоимость всех ожидаемых в будущем арендных платежей.*