

Особливості ринку землі

У всі часи земля вважалася основним природним (первинним) фактором виробництва. Це пояснюється її особливою роллю в господарській діяльності. Земля - першоджерело речових благ. Вона не є продуктом праці, але, будучи залученою у виробничу діяльність людей, стає всезагальним засобом праці. У різних галузях суспільного виробництва роль землі неоднакова. В обробній промисловості земля функціонує лише як місце, зайняте підприємством. У сільському господарстві процес виробництва безпосередньо пов'язаний з родючістю ґрунтів. Тут земля діє як активний фактор процесу праці і є головним засобом виробництва. Тому при такому підході під "землею" потрібно розуміти лише поверхню ґрунту, яку можна використовувати або для землеробства, або для будівництва будинків і споруд і як предмет купівлі і продажу на ринку землі.

Земля - специфічний господарський ресурс, цінність якого постійно зростає. Це пов'язано з двома обставинами: 1) збільшенням попиту на сільськогосподарську продукцію (як на продукти харчування, так і сировину для промисловості) внаслідок зростання чисельності населення, його потреб; 2) скороченням природних ресурсів і огляду на ерозію ґрунтів і вилучення земель під промислове і міське будівництво. У результаті спостерігається тенденція скорочення господарських угідь на душу населення.

Земля є невідновлюваним фактором виробництва. При втраті тієї чи іншої частини земельного багатства стає неможливим відновити це багатство штучно. Спеціалісти вважають, що 90 % природних ресурсів невідновлювані.

Земля абсолютно обмежена поверхнею земної суші на планеті. Окрім цього, вона має відносно обмеження як об'єкт господарського використання. Ступінь його обмеження визначається рівнем розвитку продуктивних сил суспільства. У процесі використання земля не втрачає своїх корисних властивостей, а при розумному, раціональному споживанні не лише не зношується, але може покращуватися і підвищуватися її економічна родючість, хоча кількісно вона може скорочуватися.

Попит і пропозиція землі

Земля - специфічний господарський ресурс, цінність якого постійно зростає. Це пов'язано з двома обставинами: 1) збільшенням попиту на сільськогосподарську продукцію (як на продукти харчування, так і сировину для промисловості) внаслідок зростання чисельності населення, його потреб; 2) скороченням природних ресурсів з огляду на ерозію ґрунтів і вилучення земель під промислове і міське будівництво. У результаті спостерігається тенденція скорочення господарських угідь на душу населення.

Земля є **невідновлюваним фактором виробництва**. При втраті тієї чи іншої частини земельного багатства стає неможливим відновити це багатство штучно. Спеціалісти вважають, що 90 % природних ресурсів невідновлювані.

Земля абсолютно **обмежена** поверхнею земної суші на планеті. Окрім цього, вона має відносно обмеження як об'єкт господарського використання. Ступінь його обмеження визначається рівнем розвитку продуктивних сил суспільства. У процесі використання земля не втрачає своїх корисних властивостей, а при розумному, раціональному споживанні не лише не зношується, але може покращуватися і підвищуватися її економічна родючість, хоча кількісно вона може скорочуватися.

Ринок природних ресурсів та його рівновага

Рідкісність (обмеженість) і невідтворюваність природних ресурсів визначають специфіку ціноутворення їх на ринку. Оскільки за ринкових умов ресурси стають товаром, тобто об'єктом купівлі-продажу, то їх ціна визначається співвідношенням попиту і пропозиції. Ринок природних ресурсів - це сфера економічних відносин де здійснюється купівля і продаж природних ресурсів. Це стосується і землі. Якщо попит на земельні ділянки високий (в містах, особливо в їх центрах), то земля дорога, але якщо земля розташована у віддалених від цивілізації регіонах, вона може мати символічну ціну. При цьому обмін землею практично неможливий, адже вона нетранспортабельна (її не можна перевезти з місця на місце). Пропозиція землі також впливає на її ціну: чим більша пропозиція, тим нижча ціна земельних ділянок, її зменшення приводить до зростання ціни.

Земельна рента

Економічна рента - це дохід не тільки від фактору виробництва "земля", але й будь-якого іншого фактора, пропозиція якого обмежена. Таким є визначення ренти класичною школою.

Слово "рента" у перекладі з французької (rente) означає "повертаю", "сплачую", тобто цим підкреслюється факт передавання частини доходу виробника власнику.

Поняття "економічна рента" ширше поняття "земельна рента". Економічну ренту отримують не лише земельні власники і землекористувачі, але й будь-які власники майна, капіталів, цінних паперів. У зв'язку з використанням цих факторів виникають рентні відносини.

Рентні відносини - відносини між економічними суб'єктами стосовно використання у виробництві фактора землі і одержання доходу у формі ренти.

Тобто економічні відносини, пов'язані з використанням землі, формуються і розвиваються насамперед під впливом відносин власності на землю. У зв'язку з цим необхідно розрізняти землеволодіння і землекористування.

Землеволодіння - це фактичне володіння землею на певних юридичних засадах, що зумовлюють відповідні права та обов'язки землевласників. Землеволодіння базується на реальній наявності землі й певній суспільній формі володіння (власність на землю чи її оренда) нею.

Землекористування - система господарського та іншого використання землі, що склалася у країні під дією об'єктивних чинників або запроваджена державою. Мета землекористування - отримання найвищого ефекту від землі за дотримання вимог її збереження й поліпшення.

Земельна рента - це окремий випадок економічної ренти, тому що являє собою дохід від використання землі та інших природних ресурсів, пропозиція яких обмежена (інакше кажучи, це плата за використання цих ресурсів).

Рента - особливий вид відносно сталого доходу, безпосередньо не пов'язаного з підприємницькою діяльністю. У зв'язку з цим розрізняють абсолютну і диференціальну ренти.

Ренту, яку отримують всі власники землі незалежно від її якості, К. Маркс назвав абсолютною, а М. Г. Чернишевський - бездіальною. Власник землі, володіючи монопольним правом привласнювати землю, отримує економічну (абсолютну) ренту - своєрідну данину, яка збирається з гірших і всіх решта ділянок землі. Таким чином, монополія приватної власності на землю виступає причиною абсолютної ренти. Оскільки ринкова ціна на сільськогосподарські продукти включає абсолютну ренту, це веде до її подорожчання. По суті, купляючи таку продукцію, все суспільство сплачує данину земельним власникам. Тому вже в XIX ст. висувалися різні пропозиції для відміни власності на землю. Так, в "Маніфесті Комуністичної партії" (1848) К. Марксом і Ф. Енгельсом пропонується передавання землі у власність держави ("експропріація земельної власності") і спрямування ренти на покриття державних витрат. Генрі Джордж у книзі "Прогрес і бідність" (1879) вважав за необхідне ввести 100-вий податок на земельну ренту. Досвід колишніх соціалістичних країн показав, що націоналізація землі призвела до зниження ефективності її використання, а державне регулювання мало ще більш негативні наслідки, ніж періодичні кризові стани ринку.

Земля розрізняється ("**диференціюється**") за якістю (за родючістю) і за місцезнаходженням - віддаленістю від ринків збуту сільськогосподарської продукції.

Завдяки більш сприятливим виробничим умовам на кращих і середніх за якістю ділянках землі собівартість одиниці продукції нижча, ніж на гірших ділянках. Якщо скласти таку відносно низьку собівартість одиниці продукції із звичайним прибутком, то на найкращих ділянках її індивідуальна ціна виробництва буде нижче ринкової, суспільної ціни. Тому фермери, які господарюють на кращих ділянках, отримують при продажу продукції за ринковою ціною додатковий надприбуток. Такий диференціальний надприбуток - різниця між суспільною ціною, яка відображає підвищені виробничі витрати на гірших земельних ділянках, індивідуальною ціною одиниці продукції, що складається на найкращих і середніх за якістю землях.

Монополіст земельної власності прекрасно обізнаний про якість належної йому землі. Тому різнісний прибуток дістається йому у вигляді диференційованої ренти. Така рента буває двох видів.

Власник землі отримує **диференційну ренту I (першого роду)** (лат. differentia - різниця) з найкращих ділянок, які відрізняються більшою природною - незалежною від людини - родючістю і кращим місцезорозташуванням, порівняно із землями з нижчою родючістю і гіршим розташуванням. Здаючи землю в оренду, він в орендному договорі передбачає таку орендну плату, яка вилучає на його користь відповідну різницю надприбутку.

Диференційна рента II (другого роду) утворюється внаслідок того, що землекористувач підвищує економічну родючість землі. Він вносить добрива, здійснює меліорацію та інші агротехнічні заходи. У цьому випадку проводиться інтенсифікація сільськогосподарського виробництва. Вона означає збільшення виробництва продукції без розширення земельних ділянок шляхом кращого використання засобів виробництва і робочої сили. Такі заходи підвищують ефективність додаткових капітальних затрат, в результаті чого собівартість одиниці продукції знижується. Продаючи продукцію за ринковою ціною, що встановилася і яка відповідає умовам виробництва на гірших землях, фермер отримує новий різнісний прибуток. Він являє собою різницю між ринковою ціною одиниці продукції та індивідуальною ціною, яка знизилася внаслідок інтенсифікації господарства на орендованій ділянці.

Другий диференційований надприбуток з самого початку дістається підприємцю, чії капітальні витрати виявилися більш ефективними. Це спонукає орендаря покращувати землекористування і збільшувати продуктивність сільського господарства. Цей надприбуток орендар може отримати до закінчення строку договору оренди. Коли ж власник землі укладає з підприємцем орендний договір на новий строк, то він враховує результати капіталовкладень у поліпшення землі, здійснені без будь-якої його участі, і призначає більш високу орендну плату. У результаті новий надприбуток перетворюється в диференційну ренту II (другого роду). Інтереси фермера, який намагається отримати вигоду від своїх нововведень, і власника землі, який бажає скористатися плодами чужої праці, зіштовхуються. Підприємець намагається отримати землю на як можливо більш тривалий строк оренди, а власник земельної ділянки намагається скоротити цей строк, щоб швидше отримати диференційну ренту.

Спочатку земельна рента була настільки "шанованою" категорією, що економісти XVII-XVIII ст. (Д. Норс, Дж. Локк, А. Тюр-го) навіть позичковий процент виправдовували земельною рентою і виводили за аналогією з нею. Пізніше ролі змінилися. Політична економія XIX ст. (Г. І. Кері та інші) для виправдання земельної ренти проводить аналогію з позичковим процентом. Навіть К. Маркс у томі III "Капіталу" спочатку розглядає капітал, що приносить проценти, і лише потім перетворення додаткового прибутку в земельну ренту. Така увага з боку політичної економії до аграрної сфери взагалі і до земельної ренти зокрема пояснювалася тим, що 150 років тому в аграрній сфері провідних країн Західної Європи і Північної Америки створювалося не менше 50 % національного доходу, близько половини якого привласнювалося земельними власниками. Сьогодні частка національного доходу, створюваного в аграрній сфері, обчислюється декількома процентами, а приватні земельні власники отримують ще менше. В США, наприклад, менше 1 % (хоча офіційна статистика занижує цей показник).

Проблема земельної ренти вивчалася різними теоретичними школами. Неокласики часто використовують терміни "рента" і "орендна плата" як синоніми. У дійсності рента складає лише частину суми, яку орендар сплачує земельному власникові.

Орендна плата (лат. *arrendare* - здавати в наймання) включає, крім ренти, амортизацію на будівлі і споруди (які знаходяться на землі), а також процент на вкладений капітал. Якщо власник землі зробив якісь поліпшення, то він повинен відшкодувати вартість цих споруд і отримати процент на витрачений капітал (адже він міг покласти капітал у банк і спокійно жити, отримуючи проценти). Будівництво будівель і споруд на землі, витрати, пов'язані з покращанням родючості, розвиток інфраструктури призводять до того, що в складі орендної плати дедалі більшу частку складають амортизація і процент на капітальні вкладення - рента "розбухає". Відбувається це тому, що земельний власник намагається врахувати ці вкладення, підвищуючи орендну плату.

Чим коротший у часі контракт, тим швидше можна підвищити орендну плату, мотивуючи це покращеними якостями землі або розвинутою інфраструктурою господарства. Тому орендарі намагаються здійснити такі вкладення, які повністю окупляться за період оренди. Звідси відома протилежність інтересів. Власники землі намагаються скоротити строки оренди, а орендарі намагаються її збільшити. Невипадково у Західній Європі склалася традиція здавання землі під будівлі строком на 99 років. За цей період вартість могла бути цілком списана, а сама будівля приходила у повну непридатність. Орендний договір у Бельгії (де на початку 90-х років орендувалося 68 % всіх земель) укладається, зазвичай, на строк не менше 9 років, хоча у цій країні існує практика договорів і на більш тривалий строк.

Сучасна економічна теорія поняття орендної плати відносить не лише до землі, але і до решти факторів виробництва, маючи на увазі, що кожний фактор використовується у певний час і береться немов би на прокат. У цьому значенні виступає ціна праці як ціна використання робочої сили за певний час. Ціна засобів виробництва розглядається як своєрідна прокатна оцінка. Таким чином, орендна плата має на увазі ту ціну, яку слід сплачувати за користування будь-яким фактором виробництва. Такий підхід дозволяє вичленити чистий дохід підприємця, який повинен піднятися над цими величинами, забезпечуючи підприємству необхідну конкурентоспроможність.

Неокласична школа розширила розуміння рентних відносин, вони довели, що їх не можна обмежувати лише послугами землі і розповсюдили принципи формування ренти на усі види ресурсів, пропозиція яких є обмеженою (фіксованою). З цих позицій, економічна рента - не просто дохід від виробничого фактора землі, а дохід від будь-якого ресурсу виробництва, пропозиція якого є нееластичною.

Представники неокласичної школи (А. Маршалл) вважають, що повна рента створюється за допомогою трьох факторів:

- природна родючість ґрунту
- поліпшення землі за рахунок капіталовкладень;

- фактори, що впливають на місцезнаходження земельної ділянки (шляхи, залізниці тощо).

Маршалл вважав, що капітал буде вкладатися до того моменту, поки додаткові капіталовкладення не перестануть давати додатковий дохід. Витрати на капіталовкладення включаються в ціну продукції і повертаються до підприємця. Така ситуація характерна для довготривалого періоду часу. А для короткого періоду часу, на його думку, характерна квазірента.

Квазірента - це додатковий дохід підприємця за використання агротехніки та інтенсивне використання землі, її ще називають доходом на поточні інвестиції.

Квазіренту неокласики характеризують як несправедливий додатковий прибуток у короткостроковому періоді, який одержують внаслідок того, що не доводиться здійснювати "основні" витрати на придбання засобів виробництва, тому що вони уже були здійснені попередньо. Якщо людина володіє виключними природними здібностями і обдаруваннями, які не є результатом її особливих зусиль чи жертв, здійснених заради майбутніх вигод, це дозволяє їй одержувати додатковий дохід порівняно із тим, який очікують звичайні люди за аналогічних витрат праці і капіталу.

Отже, доходи від рідкісних здібностей неокласики розглядають як квазіренту. Наприклад, оперні співаки чи професійні футболісти одержують квазіренту завдяки своїм рідкісним здібностям. Футболіст, що заробляє 2 млн доларів на рік, добре грав би і за 50 тис. доларів, якби це було звичайною ціною за його послуги. Різниця у 1,95 млн доларів і буде квазірентою, яку футболіст одержує завдяки нееластичності (обмеженості) пропозиції гравців його класу.

Економічна рента, за неокласичними уявленнями, - це різниця між фактичним доходом, який одержує власник виробничого ресурсу, і тим нормальним доходом, який даний ресурс міг би принести за умов його альтернативного використання.

Світова квазірента означає надприбуток, який отримують ТНК, країни і цивілізації, які першими освоїли нові, більш ефективні винаходи та іновації, покоління техніки і технології (технологічна квазірента), способи ведення господарства і форми підприємництва (організаційно-господарська квазірента), фінансові і валютні механізми (фінансово-валютна рента) і ін. Квазірента - тимчасове явище: вона реалізується до того часу, поки нові технології, спосіб господарювання, фінансовий механізм не стануть загальнопоширеними, такими, що визначають рівень світової ціни на товар чи послугу, які реалізуються на світовому ринку. Інша картина спостерігається у формуванні і розподілі світової квазіренти, яку присвоюють країни, що постачають на світовий ринок більш ефективні прилади, устаткування, сучасні матеріали, високотехнологічні послуги. Частка цих товарів і послуг на світовому ринку швидко збільшується, як і об'єм технологічної квазіренти.

Сучасна економічна теорія твердить, що рента - це дохід від фактора, пропозиція якого нееластична. Це означає, що рента можлива лише при фіксованій кількості певного ресурсу. Вона створюється завдяки тому, що альтернативна вартість капіталовкладень в інші галузі буде нижчою. Рентні відносини можуть виникати у різних галузях, де ресурси дуже обмежені. Тому говорять про різні види ренти. Гірська рента виникає при використанні родовищ корисних копалин; екологічна рента створюється завдяки якості навколишнього середовища, наприклад, на ринку житла, рекреаційних зон тощо; рента рідкості стосується використання таланту або виняткових здібностей певних людей.

Рента може виникнути також при штучному підтриманні обмеженості ресурсів (зміна прав власності, введення тарифів на користування певними благами, квотування, ліцензування тощо). Ренту, яка виникає під впливом політичних факторів, називають фальшивою. Вона виникає, наприклад, у вигляді хабарів або витрат на політичні кампанії за право отримати державні субсидії або право придбати певні ресурси тощо.

Ціна землі залежить від поточної вартості її граничного продукту та від вартості її граничного продукту в майбутньому. Це означає, що ціна землі є дисконтованою поточною ціною ренти. Іншими словами, ціна землі прямо пропорційна величині ренти й обернено пропорційна величині банківської процентної ставки. Це означає, що власник землі продасть її за таку суму, яка, будучи покладеною в банк під проценти, буде давати дохід не менший, ніж рента.

Ціна землі та причини її диференціації

Щодо формування ціни на природні ресурси (землю) в економічній теорії існують різні точки зору. За марксистською концепцією, ціна природних ресурсів є поняттям ірраціональним, тобто таким, що поясненню не піддається. Згідно цього підходу ціну можуть мати лише продукти праці, тому що тільки праця створює вартість, а остання складає основу ціни. Природні ресурси не є продуктом людської праці, вони - продукт природи. Тому сама земля вартості мати не може, якщо не брати до уваги інвестицій (капітальних вкладень) на її освоєння і наступного штучного підвищення якості (родючості), тобто витрат на осушення чи зрошення, добрива, агротехніку, будівництво доріг, господарських споруд тощо. Ціна землі, за марксистською теорією, на відміну від ціни на інші товари, не може формуватися як грошове вираження її вартості.

Неокласична концепція розглядає ціну землі похідною від ціни кінцевих продуктів, які на землі вирощувалися. Якщо, наприклад, ціна пшениці знизилася, то і ціна землі, на якій ця пшениця вирощувалася, повинна знизитися. П. Самуельсон, пояснюючи цей взаємозв'язок, відзначає: - "Невірно, що ціна зерна висока тому, що висока ціна землі, яка використовується для вирощування зерна. Фактично більш справедливим є обернене твердження: ціна землі тому висока, що високі ціни на зерно".

Ціна землі та інших природних ресурсів визначається орендною платою (рентою), яку прагнуть одержати землевласники. Ціна природних ресурсів буде визначатися на графіку як результат взаємодії кривої сукупного попиту усіх фірм на природні ресурси "D" (англ. demand - попит) з кривою їх загальної

пропозиції "S" (англ. supply - пропозиція) (див. статтю до графіка "Рівновага ринку послуг природних ресурсів").

Таким чином, земля як об'єкт власності приносить своїм власникам фіксований дохід у формі земельної ренти. Власники землі, продаючи її, намагаються зберегти рівень свого доходу. У цьому розумінні ціна землі стає капіталізованою рентою, тобто, продаючи свою земельну ділянку, її власник передає покупцеві право на отримання земельної ренти. При цьому продавець землі повинен отримати таку суму грошей від продажу, щоб, поклавши їх в банк, отримувати стійкий дохід у формі процента, який не може бути меншим від ренти. З іншого боку, покупець земельної ділянки погодиться на купівлю лише в тому випадку, коли його дохід у формі ренти не буде нижчим від процента, якби ці гроші він поклав до банку. Отже, ціна землі - це капіталізована рента, покупець назавжди купує право отримувати земельну ренту. З цих позицій ціну землі можна розглядати як дисконтовану вартість аналогічно з придбанням будь-якого капітального блага, що приносить регулярний дохід. Поняття дисконту розглядалося вище (у попередньому розділі).

Потрібно зазначити, що купівля землі передбачає отримання доходу (ренти) не протягом 1, 2 чи 10 років, а протягом невизначеного часу. Відповідно при розрахунку ціни землі величина t (фактор часу) не враховується.

Величина ренти (орендної плати)

$$\text{Ціна землі} = \text{Величина ренти (орендної плати)} \cdot 100 / \text{Норма процента}$$

Однак рівень ціни землі на практиці коректується додатковими чинниками, такими як попит на землю, швидка урбанізація, інтенсифікація сільськогосподарського виробництва, інфляція, державне регулювання економіки тощо.

Протягом XX ст. ціни на землю у ринковій економіці неухильно зростають. Так, у США середня ціна у 1968 році складала 300 дол. за га, а через 20 років піднялася до 400 дол., що у 10 разів перевищило середній рівень 1940 року. У Токіо ціна невеликої ділянки під будинок сьогодні сягає 37 середньорічних доходів громадян, у Києві одна сотка землі коштує 5 тис. дол.

За підрахунками економістів, середня вартість одного га сільськогосподарських угідь в Україні в середині 90-х років становила від 15 до 20 тис. дол. Загальна вартість українських чорноземів - до 5,5 трлн дол.1.

Роль держави в організації ринку землі

Від успішного функціонування ринку землі залежить "продовольча безпека держави й раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів"[7, с. 6], підвищення ефективності аграрного виробництва, розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі економіки. Проте подальша доля соціально-економічних перетворень на селі залежить від формування такої моделі земельного ринку, яка відповідає інте-ресам селян, сільських товаровиробників і всього суспільства.

Основними принципами формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель:

- по-перше, обов'язкова соціальна орієнтація земельного ринку на реалізацію інтересів селян;
- по-друге, обґрунтоване державне регулювання ринку землі, створення системи важелів впливу держави на ринковий обіг землі;
- по-третє, виважений і диференційований підхід до участі суб'єктів земельного ринку в укладенні угод щодо купівлі-продажу землі;
- по-четверте, поступовість включення приватних сільськогосподарських угідь у ринковий обіг;
- по-п'яте, обмеження тіньових спекулятивних операцій на земельному ринку

В Україні після припинення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель доцільно в законодавчому порядку запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання земель. З цією метою, доцільно в законодавчому порядку передбачити цільове використання сільськогосподарських земель без права продажу земельної ділянки протягом п'яти років з часу набуття права власності на неї (при цьому запровадити звільнення від земельного податку терміном на п'ять років), а також запровадити високий рівень оподаткування на доходи від продажу землі при короткотерміновому використанні і регресивну шкалу оподаткування залежно від терміну володіння (для стимулювання довготермінового використання землі).

Контролюючи функціонування ринку землі, держава повинна створювати програми економічного регулювання сільськогосподарського землекористування. Це дуже актуально для України, оскільки економічні, а не адміністративні методи державного регулювання стають вирішальними. Досвід західних країн підтверджує, що раціональне використання землі для сільськогосподарських потреб забезпечується переважно правовими актами та економічними методами. Запровадження для ринкових суб'єктів пільгового кредитування, системи дотацій, пільгового оподаткування доходів від використання землі, а в недалекому майбутньому і доходів від її реалізації передбачає забезпечення належних доходів аграрним підприємствам, стимулювання розширення оброблюваних сільськогосподарських угідь, залучення до виробництва земельних ділянок, які вибули через різні причини із господарського обігу.

Одночасно в Україні доцільно в законодавчому порядку передбачити різноманітні адміністративно-правові методи. Як підтверджує практика господарювання в Німеччині, Бельгії, Франції та Іспанії,

державні органи управління, місцеві владні структури можуть вимагати від власників землі здійснювати меліоративні та охоронні заходи відповідно до державних планів і під їх контролем. Крім того, передбачається примусове вилучення земельних ділянок, які використовуються неефективно, і передача їх великим, добре організованим фермерським господарствам.

На цьому етапі роль держави на ринку землі в Україні посилюється. Це, на наш погляд, зумовлено такими чинниками.

По-перше, потребою формування широкого правового поля, прийняття низки законодавчих актів, зокрема Законів України "Про ринок землі", "Про іпотеку землі", "Про державний (іпотечний) банк", "Про державний земельний кадастр".

По-друге, існуванням тіньового земельного ринку, на якому земельні угоди укладаються підпільно і залишаються неконтрольованими, а їх учасники, а також держава та місцеве самоврядування зазнають економічних втрат.

По-третє, необхідністю розроблення економічних програм розвитку аграрного сектору з метою надання суб'єктам господарської діяльності фінансової та організаційної підтримки.

По-четверте, необхідністю забезпечення належної охорони земель шляхом раціонального їх використання, збереження земель і поліпшення їх екологічних цінностей у процесі використання. Зауважимо, що державне регулювання раціональним використанням та охороною земель повинно посідати центральне місце. У більшості розвинених країнах світу до власників земельних ділянок встановлюють відповідні екологічні та технологічні вимоги, критерії, стандарти та обмеження для покращення екологічного стану сільськогосподарських угідь, припинення розвитку деградаційних процесів, підвищення якості ґрунтів та зростання культури землеробства, що є важливою умовою ефективного функціонування ринку землі.

По-п'яте, потребою розвитку інфраструктури земельного ринку. Для України корисним є досвід і практика Угорщини щодо створення Земельного (іпотечного) банку і Земельного фонду. Наприклад, в Угорщині державний іпотечний банк надає тільки довгострокові кредити (не менше, як на п'ять років). Земельний фонд викупує земельні ділянки у громадян, що одержали їх у держави внаслідок роздержавлення і не бажають на них працювати, та заставлені сільськогосподарські угіддя іпотечного банку, оскільки він не займається сільськогосподарським виробництвом. Фонд має право продавати або надавати в оренду придбані ним угіддя особам, які будуть вести ефективне товарне виробництво сільськогосподарської продукції.

Отже, обґрунтоване і своєчасне втручання держави в характер землеволодіння і землекористування, реалізація державою економічного механізму регулювання земельних відносин і ринку землі сприяє еволюційному розвитку та ефективному функціонуванню ринку сільськогосподарських земель. Практика господарювання в зарубіжних країнах підтверджує, що у жодній країні світу немає дійсно вільного ринку сільськогосподарських земель, необмеженого права приватної власності на землю. Держава в цих країнах

контролює використання придбаних у власність земель виключно за цільовим призначенням, зобов'язує використовувати землю екологічнобезпечно і ефективно відповідно до законодавства, встановлює порядок продажу-купівлі та оренди земельних ділянок. Орієнтація державного регулювання ринку землі в Україні на використання переважно економічних методів, врахування досвіду розвинутих країн ЄС дасть змогу уникнути помилок і швидше залучити землю в ринковий обіг.

Особливості ринку капіталів (кредитних ресурсів)

Ринок капіталів - це частина фінансового ринку, де формується попит і пропозиція на середньостроковий та довгостроковий позиковий капітал.

Позиковий капітал - це кошти, віддані в позику під певний відсоток за умови повернення. Формою руху позикового капіталу є кредит, тому часто в економічній літературі ринок капіталів називають кредитним ринком. На ринку капіталів кредити надаються на термін понад рік.

Ринок капіталів сприяє:

- зростанню виробництва і збільшенню товарообігу;
- трансформації грошових заощаджень у капіталовкладення;
- відновленню основного капіталу;
- руху капіталів усередині країни.

Економічна роль ринку капіталів полягає в його спроможності об'єднати дрібні, розрізнені кошти і на основі цього активно впливати на концентрацію і централізацію виробництва та капіталу.

З функціональної точки зору ринок капіталів - це система ринкових відносин, що забезпечує акумуляцію і перерозподіл грошових капіталів з метою забезпечення процесу відтворення; з інституційної - це сукупність кредитно-фінансових установ, фондових бірж, через які рухається позиковий капітал.

Ринок капіталів - це складова частина фінансового ринку, що розпадається на ринок цінних паперів, термін обертання яких перевищує 1 рік (фондовий ринок) і ринок середньо-і довгострокових банківських кредитів. Ринок капіталів є також найважливішим джерелом довгострокових інвестиційних ресурсів для уряду, корпорацій і банків. Якщо грошовий ринок надає високоліквідні кошти в основному для задоволення короткострокових потреб, то ринок капіталів забезпечує довгострокові потреби у фінансових ресурсах. Він охоплює оборот позикового і банківського капіталів, комерційного і банківського кредитів, а також функціонування кредитних аукціонів.

Ринок капіталів забезпечує платоспроможність фінансової системи, максимальне узгодження загальногосподарських процесів нагромадження та інвестування як за обсягом, так і за структурою.

З точки зору джерел залучення коштів ринок капіталів включає:

=> боргові ринки або ринки кредиту - за допомогою фінансових інструментів суб'єкти господарювання беруть гроші в борг і використовують їх на свої потреби. Основними фінансовими інструментами на цих ринках є облігації, закладні та векселі, термін обігу яких перевищує 1 рік;

=> ринки акціонерного капіталу - за допомогою акцій інвестори мають можливість об'єднати гроші, вкласти їх у певний проект, а прибутки розподіляти пропорційно до вкладених коштів.

Виділяють також національний і міжнародний ринки капіталів. На міжнародному ринку процеси купівлі-продажу товарів фінансового ринку регламентуються законами і нормативними актами з міжнародної торгівлі. Відповідальність за дотримання цих правил несе держава, суб'єкти якої виходять на світовий ринок.

Ринок капіталів можна поділити на **первинний і вторинний**. Первинний ринок виникає при емісії та первинному розміщенні цінних паперів, на якому мобілізуються фінансові ресурси. На вторинному ринку ці ресурси перерозподіляються після продажу їх на первинному ринку. У свою чергу вторинний ринок поділяється на біржовий і позабіржовий. Біржовий ринок представлений фондовою біржею як особливим інституційно-організованим ринком. На ньому обертаються цінні папери найвищого гатунку і виконуються операції професійними учасниками. На позабіржовому ринку здійснюються операції з цінними паперами позабіржової торгівлі. У цьому разі об'єктом купівлі-продажу стають цінні папери, які з будь-яких причин не включені до котирувальних листів на біржі.

Ринок капіталів пройшов еволюцію від зародження на ринку простого товарного виробництва у формі обігу лихварського капіталу до широкого розвитку ринку позикових капіталів на загальному ринку, на якому об'єктом угоди є наданий у позику грошовий капітал.

Сьогодні найбільш розвиненим ринком капіталів є ринок США. Йому притаманні наявність могутньої кредитної системи і розвиненого ринку цінних паперів, високий рівень нагромадження грошового капіталу, широка інтернаціоналізація, розгалуженість.

В Україні ринок капіталів знаходиться на стадії зародження. Сьогодні діє дворівнева банківська система, формується ринок цінних паперів, розвиваються спеціалізовані кредитно-фінансові установи, але всі ці елементи необхідно зміцнювати та удосконалювати.

Ринок капіталів є сегментом фінансового ринку, особливою сферою фінансових відносин, що пов'язані з процесом забезпечення кругообігу позикового капіталу. Основними учасниками цього ринку є:

=> первинні інвестори, якими є власники вільних фінансових ресурсів, що мобілізовані банками і перетворені у позиковий капітал;

=> спеціалізовані посередники - кредитно-фінансові організації, що здійснюють безпосереднє залучення (акумуляцію) коштів, перетворення їх у позиковий капітал і подальшу тимчасову передачу його позичальникам на зворотній основі за плату у формі відсотків;

=> позичальники - юридичні і фізичні особи, а також держава, що відчують нестачу у фінансових ресурсах і готові заплатити спеціалізованому посереднику за право тимчасового користування ними.

Функціонування ринку капіталів дозволяє підприємствам вирішувати проблеми як формування інвестиційних ресурсів для реалізації реальних інвестиційних проектів, так і ефективного фінансового інвестування (здійснення довгострокових фінансових вкладень).

Фінансові активи, що обертаються на ринку капіталів, як правило, менш ліквідні, для них характерний найбільший рівень фінансового ризику і, відповідно, більш високий рівень дохідності.

Слід відмітити, що такий традиційний поділ фінансових ринків на ринок грошей і ринок капіталів у сучасних умовах їх функціонування носить дещо умовний характер. Ця умовність визначається тим, що сучасні ринкові фінансові технології та умови імітування багатьох фінансових інструментів передбачають відносно простий і швидкий спосіб трансформації окремих короткострокових фінансових активів у довгострокові та навпаки.

Характеризуючи окремі види фінансових ринків за обома вищерозглянутими ознаками, слід відмітити, що ці види ринків тісно взаємопов'язані і функціонують в одному ринковому просторі. Так, всі види ринків, які обслуговують обіг різних за спрямованістю фінансових активів (інструментів, послуг), є одночасно складовою частиною як ринку грошей, так і ринку капіталів.

Попит і пропозиція на ринку капіталів

Попит на гроші - це запас грошей, який прагнуть мати у своєму розпорядженні економічні суб'єкти на певний момент. Попит на гроші зумовлений функціями грошей - к купівельного і платіжного засобу та як засобу нагромадження вартості (багатства). Відповідно **сукупний попит на гроші** має включати:

- суму грошей, необхідну для здійснення поточних платежів (цю частину грошей можна назвати поточною касою або грошима для заключення угод). Створення запасу купівельних і платіжних засобів повинно бути достатнім для задоволення поточних потреб економічних суб'єктів у товарах та послугах;

- попит на гроші як засіб збереження вартості (багатства) чи нагромадження. Це попит на гроші з боку активів. Фінансові активи - цінні папери, валютні цінності, в які вкладені грошові кошти. Нагромадження грошей як капіталу як форми багатства повинно приносити їх власникові дохід у вигляді відсотка.

Динаміка кожної з цих частин попиту на грошовому ринку визначається різними чинниками. Оскільки попит на гроші для угод визначається тим, що гроші економічним суб'єктам потрібні для купівлі і платежів (торговельних угод), то чим більше в економіці виробляється товарів та послуг, тим більше покупок здійснюється і тим самим має бути більший попит на гроші для здійснення цих угод. Отже, попит на гроші залежить насамперед від обсягу виробництва номінального валового національного продукту: чим він більший, тим більше потрібно грошей для торговельних угод, і навпаки.

Попит на гроші як засіб збереження багатства, тобто попит на гроші з боку активів, залежить від доходів на цінні папери. Зберігаючи частину свого доходу, економічні суб'єкти завжди вирішують, у якій формі тримати свої збереження. Їх можна розподілити між грошами та цінними паперами.

Використання цих частин для збережень має свої переваги і свої недоліки. Гроші не приносять їх власникові доходу, зате забезпечують абсолютну ліквідність, бо негайно та без усяких витрат можуть бути використані для купівлі необхідних товарів та послуг. Цінні ж папери здатні приносити своєму власникові дохід у вигляді відсотка, але вони менш ліквідні.

Тому вибір варіанта розміщення збережень залежить від рівня ставки відсотка. Чим вона вища, тим більший попит на цінні папери та менший на гроші, і навпаки.

Сукупний попит на гроші може бути отриманий шляхом сумування попиту на гроші для складання угод та попиту на гроші з боку активів. Розмір поточної каси при даному обсягу валового внутрішнього продукту залишається незмінним для усякого рівня відсоткової ставки. Інша частина попиту перебуває в обернено пропорційній залежності від ставки відсотка. З її підвищенням попит на гроші в готівковій формі зменшується.

Провідними чинниками, що визначають сукупний попит на гроші на макроекономічному рівні, виступають: зміна обсягів виробництва (національного доходу), зміна рівня цін, швидкість обігу грошей. Чим вища швидкість обігу грошей, тим меншим буде попит на гроші. Чинник швидкості обігу грошей не діє на мікроекономічному рівні. Натомість діє чинник зміни норми відсотка. Серед інших макроекономічних чинників, що впливають на попит, це інфляція, нагромадження багатства, очікуване погіршення кон'юнктури ринків тощо.

Пропозиція грошей

Друга сила, що у взаємодії з попитом на грошовому ринку визначає його кон'юнктуру, є пропозиція грошей.

Пропозиція грошей - це та кількість грошей, що перебуває в будь-який момент у розпорядженні економічних суб'єктів, яку вони за сприятливих обставин можуть спрямувати в обіг. Пропозиція грошей виражає прагнення економічних суб'єктів дати в борг певну частину своїх грошових коштів для отримання доходу. На мікроекономічному рівні кожний економічний суб'єкт, взаємодіючи зі своїм попитом, у разі перевищення запасу грошей може пропонувати їх для продажу на ринку. Якщо ж має місце перевищення попиту над наявними запасами, то формується попит на гроші. Це означає, що на мікроекономічному рівні відбувається постійне чергування попиту та пропозиції.

На макроекономічному рівні на формування пропозиції грошей впливає обсяг фактичної грошової маси в обігу. Ця фактична грошова маса в обігу становить природну межу пропозиції грошей. Розширити пропозицію грошей понад цю межу може лише додаткова емісія грошей Національним банком України.

Пропозицію грошей контролює держава. В Україні цей контроль здійснює Національний банк України як шляхом емісії грошей, так і за допомогою управління грошово-кредитною системою. Саме він визначає необхідну кількість грошей в економіці, виходячи з її стану. Необхідна кількість грошей фіксується на певний період і не залежить від рівня відсоткової ставки.

Отже, загальний розмір пропозиції грошей визначається банківською системою і на його розмір впливають такі **об'єктивні чинники**:

- емісія банкнот і випуск депозитних грошей;
- процес обслуговування державного боргу і покриття дефіциту державного бюджету;
- нагромадження резервів іноземної валюти;
- розширення кредитної емісії комерційних банків.

Рівновага на грошовому ринку

Попит на гроші має бути задоволений відповідною пропозицією грошей. Оптимальним станом грошового ринку є його рівновага. Така рівновага на грошовому ринку встановлюється внаслідок взаємодії попиту на гроші та їх пропозиції.

Рівновага на грошовому ринку означає, що кількість грошей, яку економічні суб'єкти хочуть мати в портфелі своїх активів, дорівнює кількості грошей, що їх пропонує банківська система. Рівновага грошового ринку визначає величину рівноважної норми відсотка.

Рівновага на грошовому ринку може порушитися внаслідок зміни попиту на гроші, що спричинений збільшенням чи зменшенням обсягів виробництва і реалізації товарів або зміною рівня цін. У разі зростання обсягів виробництва чи зростання рівня цін збільшується попит на гроші і підвищується рівноважна відсоткова ставка. При зменшенні реального обсягу виробництва чи зниженні цін відбудеться зменшення попиту на гроші, а отже, зниження рівноважної відсоткової ставки.

При зниженні відсотка рівень попиту на гроші перевищуватиме їхню кількісну пропозицію, а в разі підвищення відсоткової ставки пропозиція грошей перевищуватиме попит. Підвищення відсоткової ставки приводить до переміщення суб'єктами ринку більшої частини своїх грошових залишків до високодохідних активів. Попит на гроші зменшується, бо володіння ними не приносить доходу.

Підтримання рівноваги на грошовому ринку забезпечує грошам найкраще виконання ними своїх функцій, сприяє нагромадженню капіталу, створенню інвестицій для розширеного відтворення. Навпаки, розходження між пропозицією і попитом здатне спричинити порушення платіжного балансу, падіння обсягів виробництва і реалізації продукції, високі темпи інфляції.

Тому підтримання рівноваги на грошовому ринку потребує від держави (її центрального банку) проведення виваженої грошово-кредитної політики, яка повинна на тривалий час забезпечити збалансованість грошового механізму, чітку взаємодію грошової маси в обігу, реальність доходів фізичних та юридичних осіб та норми відсотка.

Стабілізація кон'юнктури на ринку грошей визначається зрівноваженням попиту та пропозиції грошей, що зумовлює об'єктивний рівень ставки відсотка. Взаємодія на ринку грошей попиту, пропозиції та відсотка (як ціни грошей) відбувається відповідно до загальних закономірностей функціонування усякого ринку: попит на гроші впливає на рівень відсотка прямо пропорційно, а пропозиція грошей - обернено пропорційно.

Отже, попит та пропозиція - це дві невіддільні і водночас протилежні сторони єдиного економічного механізму, що постійно взаємодіють на ринку грошей.