Іван Гвоздецький
Тернопіль

СТРУКТУРНІ ЕЛЕМЕНТИ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ФУНКЦІОНУВАННЯ

Поглиблення ринкового реформування агропромислового комплексу України передбачає в першу чергу перетворення землі як головного чинника виробництва в товар створення розвинутого ринку землі з усіма атрибутами, притаманними розвинутій ринковій економіці, та усіма його структурними елементами. Саме ці економічні новоутворення повинні забезпечити не лише ефективне використання землі через формування раціонального землевласника, але й її ефективний розподіл та перерозподіл, наповнення агропромислового сектору економіки кредитними ресурсами.

В сучасній розвинутій ринковій економіці ринок землі складається з трьох взаємопов'язаних складових: ринку оренди , ринку купівлі-продажу , ринку застави землі. Для кожного з них характерні свої механізми функціонування , формування і взаємодії попиту і пропозиції, встановлення рівноважної ціни. Кожен з цих ринків має свою власну інфраструктуру. Але незаперечною істиною є їх взаємодія і взаємодоповнення. Ціна, що встановлюється на одному з ринків землі, впливає на ціноутворення на інших,

На першому ринку - оренди землі — відбувається продаж права користування землею, використання з господарською метою на певний наперед зазначений період часу. Ціною угоди тут виступає орендна плата, основу якої складає земельна рента. На величину земельної ренти впливає родючість земельних ділянок та віддаленість їх від ринків збуту. Вища віддача праці та капіталу, що застосовуються на кращих та середніх землях у порівнянні з граничною продуктивністю їх на найгірших землях, забезпечує

отримання додаткового доходу - земельної ренти. Саме її і привласнює власник земельної ділянки. Попит на землю як об'єкт господарювання в кінцевому рахунку визначається попитом на сільськогосподарську продукцію. Рівень товарних цін впливає на рівень прибутковості господарської діяльності і як наслідок на рівень залучення до подальшого обороту найгірших за якістю земель. Обсяг попиту на сільськогосподарську продукцію впливає на масштаби використання землі. Великого значення набуває в сучасних умовах включення тієї чи іншої країни в світові народногосподарські процеси, участь у міжнародному поділі праці, вплив світових цін. Одночасно попит на землю визначається і рівнем науково-технічного прогресу в сільському господарстві. Вплив може бути як у напрямку розширення ,так і звуження попиту Проте і сама земельна рента здійснює зворотній вплив на рівень товарних цін, оскільки включається орендарем у витрати виробництва. Збільшення альтернативних варіантів використання землі впливає на включення до земельної ренти також і втрачених можливостей найкращого використання землі.

Безперервне функціонування ринку оренди землі створює додаткові можливості раціонального використання земельних ресурсів, зокрема за умов їх розпорошення серед багатьох власників земельних ділянок, неможиловості з тих чи інших причин їх господарського використання самими власниками, сприяє концентрації агропромислового капіталу.

На процеси концентрації капіталу в агропромисловому секторі безпосередньо впливає формування ринку купівлі-продажу землі. Здійснення угод на цьому ринку проявляється через зміну власника земельної ділянки. Ціна землі вбирає в себе рівень земельної ренти та позичкового процента, тобто є формою носити і чисто спекулятивний характер. Саме тому цей ринок землі повинен перебувати під пильною увагою держави.

Розвиток кредитування сільського господарства, зокрема іпотечного, спричинив виникнення в високорозвинутих країнах третього виду ринку земельних ресурсів - ринку землі як об'єкта застави. В даному випадку право власності на землю виступає як умова гарантування повернення наданих кредитів і сплати відповідних процентів. Ціною угоди на даному ринку виступає заставна вартість земельної ділянки. Значною мірою вона визначається вартістю землі як об'єкту купівлі-продажу, страховими платежами, а також величиною витрат, пов'язаних з відшкодуванням збитків у випадку неповернення кредиту Практика формування кредитних ресурсів та відшкодування збитків створила особливу форму цінних паперів - закладні листи та депозитні сертифікати , які й обслуговують даний ринок землі. Таким чином відбувається формування особливої сфери існування ринку землі - фінансової, що має свої особливості та закономірності.

Отже, сучасний ринок землі - це складний, багатогранний і багаторівневий механізм. Цю особливість необхідно враховувати як у практиці проведення ринкових реформ, так і в здійсненні держаного регулювання економічних процесів.