

ЦЕНА ЗЕМЉЕ КАО ФАКТОР ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА

Богдан Илић¹

Оригинални научни рад

УДК: 332.27/.28

332.362:502.131.1

332.63

Резиме

У капитализму земљишна рента представља део вишка вредности који присвајају земљовласници на основу права својине на земљу, односно то је приход оних који по било ком правном основу поседују земљу, као део природе било да се ради о земљи као услови пољопривредне производње или услови производње уопште, односно привредне или грађевинске активности (пољопривреда, рударство, индустрија, грађевинарство, енергетика и друго).

Обзиром да је познато откуда потиче вредност уопште, према томе и вишак вредности, јасно је да овај његов део који се присваја у облику ренте не »извире« из земље већ је земљишна својина само правни основ његовог присвајања, а баш због оваквог правног основа он се и назива рентом.

Кључне речи: производња, одрживи развој, цена земље, рента.

Увод

Земљишна рента резултира из земљишне својине, условљена је њоме. Како се третира земља и земљишна својина у вези са теоријом ренте је основно питање које ће бити обрађено у овом раду.

Земља је општи услов сваке праизводње. Прво, земља као тло представља простор на коме се обавља свака производна

¹ Редовни професор Економског факултета у Београду, Симе Игуманова бр. 12, 11000 Београд, е-mail: bogdan.ilic@gmail.com

активност и као друго земља је главни извор средстава за живот и производњу. Када је реч о пољопривреди, она се без земље не може замислити. Могућност располагања земљом, као својином, могућност постојања права приватне својине на земљи, омогућава носиоцима овог права да могу под одређеним условима да га уновче и да на основу овог права учествују у расподели националног дохотка односно вишка вредности. Овде се ради о партиципацији у расподели вишка вредности без икакве активности, без рада, без функције у процесу производње и репродукције, без икаквога ризика.

Земљовласник је посебна категорија лица која егзистирају у капиталистичкој стварности као и у производњи и расподели вишка вредности. Земљовласници нису ни капиталисти ни радници али без њиховог пристанка земља се не може користити за пласман капитала. Значи, капиталисти и поред тога што располажу капиталом не могу се бавити пољопривредном производњом јер не располажу пољопривредним земљиштем и зато га морају узети у закуп од земљовласника и зато платити одређену цену.

Цена земље

Земља се као некретнина у робноновчаној привреди купује и продаје као и друге ствари и има своју цену.

Цена робе представља новчани израз њене вредности. Са ценом земље то није случај. Земља, тло, као део природе не представља производ људског рада зато и не може имати производну цену коштања. Међутим, тамо где је постала монопол приватне својине, где је предмет приватног власништва, улази у промет као и друге робе. (Милојевић & Михајловић, 2019)

У овом раду нећемо узети у обзир рад који може бити уложен у земљу, са циљем да се ова оспособи за пољопривредну производњу. Уколико је у неко земљиште нешто инвестирано за

тај део старе вредности, цена земље биће увећана. Овде се говори о цени земље без ових додатака.

Земља, ствар без производне цене коштања, али имовина која има своју цену. Оваква цена може бити само изведена из нечега. Два основна фактора одређују цену земље. Први фактор је рента. Укупни износ ренте коју доноси власнику парцела чија се цена одређује. Други фактор је просечна каматна стопа на новац који се пласира на финансијска тржишта. Онај који земљу продаје захтеваће за њу онолику суму новца која би уложена у банку доносила улагачу годишње суму камате еквивалентну годишњој ренти. Купац земље жели да пласира свој новац у добро које ће му обезбеђивати годишње најмањи приход који је обезбеђивао за свој укамаћени новац у банци. *Цена земље добија се капитализовањем земљишне ренте.* (Крстић, Станковић, Миленковић, 2019; Саковић, Илић, 2018)

На основу изложеног, рачунски цену земље добили бисмо на следећи начин:

Ц (цена земље); Р (рента); К (каматна стопа) Р = 3.000;
К = 8%

$$Ц = \frac{100 \cdot R}{K} = \frac{300.000}{8} = 37.500$$

Овај рачун представља капитализовање земљишне ренте.

Када би просечна каматна стопа била стабилна, цена земље мењала би се зависно од кретања ренте. Уколико би рента расла повећавала би се цена земље и обрнуто. Када је рента релативно стабилна, када се не мења а каматна стопа расте, цена земље ће падати или ће се повећавати услед пада каматних стопа.

Нпр. Р = 4.000; К = 8% (неизмењено)

$$Ц = \frac{400.000}{8} = 50.000$$

$$\text{или } P = 3.000 \text{ (неизмењено)} \quad K = 5\% \quad Ц = 60.000$$

Овде су приказане неке комбинације које полазе од промена у величинама из формуле помоћу које се добија цена земље. До промена у овим величинама долази услед кретања у економском животу. Формулом је само назначена оријентациона цена иначе, понуда и тражња и овде има исти значај као и код других роба. Порастом закупнина увек ће доћи до пораста цене земље. Посебно велики утицај на цену земље има промена положаја земље у односу на тржиште. Приближавање одређених парцела земље великим градовима, односно потрошачким центрима са изградњом путева и развијањем саобраћаја и транспорта роба интензивно утиче на раст цене земље.

На раст цене земље исто тако ће утицати и раст новчане акумулације као и средстава становништва помоћу којих долази до увећавања кредитног потенцијала банака и до пада каматне стопе. (Праћа, Паспаљ, Паспаљ, 2017; Андревски, 2016) Пољопривредне кризе које доводе до сељења капитала из пољопривреде утицаће истовремено и на опадање ренте са последицама и на пад цене земље. Све што утиче на раст ренте деловаће у смеру повећавања цене земље и обратно. Док раст каматне стопе на цену земље делује и супротно.

За цену земље у малој привреди не може се једноставно применити раније дата формула. Неки од услова од којих зависи цена земље, као што је плодност и положај у односу на тржиште утиче и овде. Оно што је битно, мале парцеле се не купују због ренте нити се продају из разлога који важи за земљопоседника. Земља је за малог поседника — произвођача основни услов његове егзистенције. (Његомир, Демнко-Рихтер, 2018)

Не постоји неко посебно тржиште овакве земље које би утицало на формирање њене цене. Многи локални фактори значајно утичу на

ове цене, као и политика државе у односу на аграр и малу пољопривреду.(Тасић, 2018) Није без утицаја ни тренутна привредна ситуација као и економски положај пољопривредника. У случају цена малих парцела сваки случај купопродаје може бити посебан, односно понуда и тражња овде су значајно утицајни.(Митровић & Митровић, 2019) Сложен сплет економских и неекономских фактора, положај произвођача односно купаца и друге околности одлучиваће о величини цене појединих парцела малих произвођача.

У данашњим околностима тешко је да се назначе фактори и ситуације, локални и општи, који су од значаја и утицаја на кретање цена земље у свакој држави поједаначно. Индустријализација, урбанизација, пораст градског становништва, густина становништва, друштвено-економски односи, политика државе итд. Оно што је карактеристично то је огроман раст цене земље која се купује у непољопривредне сврхе посебно као грађевинско земљиште. Са растом стопе инфлације и опадањем куповне снаге новца расте тражња злата, исто тако и некретнина чије цене рапидно расту. Куповина земљишта постаје све више један од најсигурнијих пласмана новца који се може после релативно кратког периода вишеструко исплатити.

Мала земљишна својина и рента

До сада дефинисани облици земљишне ренте имали су у виду капиталистичку пољопривреду и земљовласнике као посебну категорију учесника у расподели националног дохотка.(Гашовић & Драгишић, 2018) Разлике у плодности земљишта, као и у удаљености од тржишта на коме се односни пољопривредни производи продају, чињенице су које су присутне независно од облика својине на земљу. Већа плодност земље као и повољан положај појединих земљиште у односу на тржиште дају такве предности произвођачима који их користе да то њихов економски положај чини знатно стабилнијим у односу на остале произвођаче који немају овакве предности.(Драгишић и др., 2009) Близина тржишта даје веће могућности за маневрисање — прилагођавање њему, на основу понуде и тражње. Затим пласман производа за оне

који су у близини градова, односно већих потрошачких центара, није велики проблем; разне уштеде на амбалажи, транспорту, чувању, итд. Произвођачи у близини великих потрошачких центара могу се оријентисати на производњу веома лако кварљиве робе на шта произвођачи из удаљених крајева не могу. Земљишта која су у повољнијим природним условима од којих зависи плодност захтевају мање мелиорационе радове и агротехничке мере итд. Међутим, овде није реч о екстра профиту који присваја земљовласник, већ одређеном облику екстра дохотка или вишка прихода који остварују реализовањем својих роба ситни земљорадници који у већој или мањој мери користе овакве погодности.(Ђекић, Хафнер, 2013) Мали власник земље, пољопривредни произвођач није мотивисан профитом у погледу одређивања за пољопривредну производњу. Он нема избора као што је то случај са капиталистом. Он мора да обрађује земљу да би обезбедио своју егзистенцију. За то он не може да чека раст цена пољопривредних производа. Једино што је могуће, а то је да се зависно од кретања цена појединих врста пољопривредних производа одређује евентуално за производњу оних култура које имају већу цену. Међутим, он не може да напусти пољопривредну производњу. Према томе где нема цене производње и профита нема ни вишка вредности изнад просечног профита.

Постоје ситуације када мали земљовласник, може економски да реализује своје право приватне својине на земљу. То је у случају када под повољнијим ценама може да прода одређени део своје земље. У цени продате земље могу се налазити делови дохотка веома различитог порекла, према томе и делови ренте.

Као апсолутна граница за малог пољопривредног произвођача показује се једино најамнина коју сам себи плаћа по одбитку стварних трошкова. Докле му год цена производа буде покривала најамнину, он ће своју земљу обрађивати и то спуштајући се често до физичког минимума најамнине.

Рента — специфични облик дохотка

Рента уопште, земљишна или нека друга, представља облик у коме се економски реализује поједино право, монопол, када постоје друштвено-економске претпоставке да се рента оствари. Под претпоставкама робноновчане привреде, било каквог да је ова привреда типа, један део националног дохотка добијаће облик ренте. Значи, неки присвајачи ће долазити до дохотка без рада, искључиво на основу неког права. Монопол земљишне својине најмасовнији је облик једног оваквог права, које се економски реализује у облику ренте — земљишне ренте.(Ђукић, 2011; Wesselink & Wals, 2011)

Економски облици реализовања одређених права могу бити веома различити у тржишним привредама, зависно од система продукционих односа, облика својине, развијености робноновчане привреде и њених типова. Одлучујуће је за појаву и егзистенцију ренте *постојање одређених права, као и недостатак одређених производа, роба и услуга*, односно употребних вредности узетих у најширем смислу речи с једне стране, с друге, могућност, легална или нелегална, да се оваква права једноставно могу уновчити или остварити у неким другим употребним вредностима.(Филиповић, 2019) Оно што у свим овим примерима даје карактер ренте, јесте чињеница да се ова права остварују без напора, да представљају узурпирање туђег дохотка или употребних вредности.

У многим случајевима присвајање ренте нема сасвим очигледне и отворене облике, нарочито када власник одређених права и сам привређује, користи не само право својине, већ и право привређивања у пољопривреди или у индустријској производњи и другим околностима.(Stead & Stead, 2014) У оваквим случајевима рента је измешена са дохотком који је резултат производње, због овога је тешко разлучити, диференцирати ренту, на пример, у рударству или енергетици.

Ограничене могућности деловања закона вредности, разноврсне оскудице, било којим узроцима да су изазване, недовољном

производњом, или ванредно високом тражњом, изузетном експанзијом тражње, ствараће и створиће ситуацију за појаву различитих облика ренте. Очигледан пример такве ситуације је оскудица стамбеног простора изазвана наглим приливом становништва у градове. Оваква стамбена криза довела је до тога да се право својине на стан и још масовније право становања може експлоатисати, може доносити одговарајућу ренту. У последњој деценији цене становања су се вишеструко повећале.

Или, може се узети, на пример, опет нека врста ренте или елементи ренте, реч је о радном односу. Велике су разлике у погледу материјалне егзистенције између оних који су запослени и оних који то нису.

Међутим, између запослених постоје исто тако разлике и без овога што је напоменуто. Радни однос у стабилном предузећу значи више од радног односа у некој организацији са нестабилним пословним бонитетом, која не показује нарочито успешне резултате. Могу се наћи и други слични примери где неко право доноси предности ономе који га поседује, привремено или трајно, у односу на онога који га нема.

Закључак

Цена земље па и сама земљишна рента у разним облицима заснована је на узроцима исте суштине, постојаће, живеће док постоји робна привреда, и даље од тога, све док се у друштву не постигне расподела према потребама својствено земљама Скандинавије, што ће чекати дуго времена да се постигне у другим деловима света.

На крају је потребно закључити да се одрживи развој мора планирати уз константно присуство ренте, јер се она свуда појављује по истим законима као пољопривредна рента. Свуда где се природне снаге могу монополисати и где оне обезбеђују екстра профит ономе који их употребљава, било да је у питању вода, рудна блага или одређено земљиште са стратешким положајем,

онај ко се сматра власником оваквих права увек ће присвајати одређену врсту ренте без обзира на активности које спроводи.

С тим у вези потребно је да се успостави таква врста пословног амбијента у коме ће цена земље доприносити привредном одрживом развоју.

Литература

1. Андревски, М. Ј. (2016). Одрживо еколошко образовање - перспектива за промену културе учења. Иновације у настави - часопис за савремену наставу, 29(4), 16-31
2. Гашовић, М., Ђурчић, Н. (2018). Ефекти маркетинга и дизајна применом ЦАД система у компанијама - произвођачима одеће. *Војно дело*, 70(6), 309-320.
3. Драгишић Д., Илић Б., Павловић М., Медојевић Б., (2009). Основи економије, Економски факултет, Београд
4. Ђекић, С., Хафнер, Н. (2013). Савремени концепт управљања институционалном димензијом одрживог развоја. *Теме* 3(0). 1243-1494
5. Ђукић, П. (2011). Одрживи развој, утопија или шанса за Србију. Београд: Технолошко-металушки факултет
6. Крстић, С. Л., Станковић, М. Н., Миленковић, Н. П. (2019). Модел офшор банкарског пословања у савременим условима. *Војно дело*, 71(2), 244-253.
7. Милојевић, И., Михајловић, М. (2019). Примена метода оцене инвестиционих пројеката у јавном сектору. *Одитор - часопис за Менаџмент, финансије и право*, 5(1), 19-31.
8. Митровић, Ј. Ч., Митровић, В. Ј. (2019). Промене, изазови и спремност земаља у транзицији за нове развојне трендове. *Војно дело*, 71(2), 224-243.
9. Његомир, В., Демко-Рихтер, Ј. (2018). The problem of the demand for crop insurance: The case of Serbia. *Ekonomika poljoprivrede*, 65(3), 995-1014.
10. Праћа, Н., Паспаљ, М., Паспаљ, Д. (2017). Економска анализа утицаја савремене пољопривреде на одрживи развој. *Одитор - часопис за Менаџмент, финансије и право*, 3(1), 37-51.

11. Саковић, Д., Илић, М. (2018). Value relevance-evidence from food industry. *Ekonomika poljoprivrede*, 65(3), 1099-1110.
12. Stead, J. G., Stead, W. E. (2014). Sustainable strategic management. New York: Routledge
13. Тасић, Ј. (2018). Географске и економске перформансе органске пољопривреде и туристичка гастрономија у Србији. *Одитор - часопис за Менаџмент, финансије и право*, 4(1), 38-51.
14. Филиповић, М. (2019). Концептуализација одрживог развоја и еколошко образовање. *Војно дело*, 71(2), 55-68.
15. Wesselink, R., Wals, A. E. (2011). Developing competence profiles for educators in environmental education organisations in the Netherlands. *Environmental Education Research*, 17(1), 69-90

Датум доласка (Date received): 20.08.2019.

Датум прихватања (Date accepted): 15.11.2019.