

## ПИТАЊЕ 40

### 4. Земљишни капитал и земљишна рента

#### 4.1. Земља као фактор производње и појмовно одређење ренте

Земља, као средство за производњу, од природе је дата и различита по квалитету. Њена просторна ограниченост је омогућила да она постане објекат приватног присвајања.

У литератури се под појмом *земље* подразумевају и сви ресурси који су резултат природе, тј. сви фактори који могу послужити у производњи, а сами нису резултат неког претходног процеса производње. У основи, *природни ресурси* се могу поделити у две основне групе: *обновљиви* и *необновљиви* ресурси. *Обновљиви природни ресурси* су они који се могу користити без угрожавања обима њихове будуће потрошње, односно који се не исцрпљују текућом потрошњом (земља, мора, реке, језера, сунчева енергија, киша и сл.). *Необновљиви природни ресурси* су они који се могу користити само једном и не могу се обновити након коришћења, односно са потрошњом се њихов обим смањује (угаљ, нафта, природни гас, рудна богатства и сл.).

У односу на потребе људи природни ресурси су *ограничени*, што може имати значајан утицај на обим производње, на пример у пољопривреди. Управо *ограниченост* природних ресурса представља основу постојања *приватне својине* над земљом и другим природним ресурсима. Код *неограничених* природних ресурса нема основе за настанак приватне својине, већ се они претварају у *слободна добра*.

Земљишно тле је *општи услов рада за све делатности* и као такво често има одлучујући утицај на живот и рад у многим делатностима (одлуке о локацији, одлуке о изградњи транспортних и комуникационих веза, одлуке о изградњи градских и сличних насеља и сл.). Земља је основни услов производње у пољопривреди, рударству и грађевинарству. Као таква, она је постала објекат за уносно пласирање капитала. Својина на земљу омогућује присвајање *пољопривредне, рудничке или градилишне ренте*. Порекло ове врсте дохотка од капитала, који је само један од облика профита, објаснићемо најпре на примеру пољопривреде, јер је највећи део земље која се експлоатише користи у пољопривредној производњи. У оквиру пољопривреде, ренту ћемо размотрити на примеру главне биљне културе (пшеница или пиринач), пошто се највећи део земљишта користи за њену производњу. Када се објасни и разуме рента у пољопривреди објашњење се без посебних тешкоћа може применити код осталих облика ренте.

Пољопривредна производња је по много чему специфична:

1. Поред рада и капитала, као *трећи фактор* процеса производње, често и одлучујући, појављује се *земља* са својим природним особинама.
2. То је *органска производња* биљака или животиња, на коју биолошки фактори и природни услови врше одлучујући утицај.
3. Земља, као главно средство за производњу, *просторно је дата, ограничена и по квалитету разнородна*.

*Квалитативна и квантитативна ограниченост* земљишта појављује се као одлучујући чинилац производње. Ова ограниченост има посебан значај за производњу која није могућа без земљишта датог *квалитета и квантитета*. Реч је о *природном монополу*, јер су површине земље датог квалитета природно ограничене. Поред развојка технике и технологије и природни монопол је значајан чинилац процеса производње.

Земља и рад, у свом *материјалном облику*, заједнички су свим начинима производње. Међутим, *друштвени облик* процеса производње, изведен из датог облика својине над факторима производње, опредељује комбинацију фактора производње, обим и ефикасност производње, али и начин расподеле резултата производног процеса. *Својински монопол над земљом*, као фактором производње, опредељује специфичне карактеристике овог облика производње.

Дакле, рационално коришћење ограничених природних ресурса опредељена је са три фактора:

- природни монопол;
- својински монопол;
- закони крупне робне производње.

Закони крупне робне производње имају одлучујући значај, јер они одређују *економску границу* преко које крупна робна производња није могућа, ако прва два фактора нису препрека за организовање производње.

У литератури се говори о два начина (метода) развитка капитализма у пољопривреди: *пруски* и *амерички*. *Пруски начин* развитка капитализма у пољопривреди је пут постепеног преобајаја феудалне пољопривреде у капиталистичку. Овакав начин развитка капитализма у пољопривреди релативно је спор, а вршен је у Пруској, као и низу других земаља. *Други начин* развитка капитализма у пољопривреди настао је у Северној Америци. Досељеници из Европе су врло брзо долазили до огромних комплекса земљишта, на којима се производња могла организовати на капиталистички начин. Овде није било феудалних остатака, па се капитализам врло брзо развијао.

Капитализам се у пољопривреди развијао и кроз имовинско диференцирање у оквиру сељачке пољопривреде, деловањем тржишних закона, који су са развојем капитализма и тако све више продирали.

У пољопривреди се јављају три категорије лица: *власници земље* (лендлордови), *закупци* и *најамни радници*. У неким случајевима власник земље је и организатор производње. Када власник сам организује производњу, тада он присваја *и ренту*, по основу власништва над земљом, *и приход* од организовања производње.

Потребно је земљишну ренту анализирати под претпоставком чистих капиталистичких односа у пољопривреди, да би се истакло шта се присваја по основу *монопола на земљу као објект својине*, а шта по основу *монопола на земљу као објект привређивања*.

У економској литератури под појмом *ренте* се најчешће подразумева економски облик реализације земљишне својине. **Рента је власнички доходак проистекао из власништва над одређеним земљишним површинама.**

У капитализму рента су утврђује слободном погодбом између власника земље и закупца, док у феудализму висину ренте кмету одређује феудалац. У робовласничком и феудалном друштву рента, најчешће, обухвата целокупни вишак прихода, јер се друштвени односи испољавају као односи личне зависности (робовласник – роб, феудалац – кмет). Одговарајући облици ренте су радна продуктна и новчана. Развојем крупне капиталистичке робне производње *профит* постаје нормалан *облик вишка вредности*. Рента представља само један од *појавних облика вишка вредности*, док у феудализму земљишна рента представља јединствен облик целокупног вишка рада. Капиталистичка пољопривредна производња постаје крупна робна производња коју, као и индустријску производњу регулише закон вредности, тј. закон просечног профита, као основни закон

крупне робне производње. За разлику од феудалног начина производње, рента више не обухвата целокупан вишак производа, нити је основни облик дохотка. Карактер ренте одређен је карактером основног дохотка – профита. Наиме, рента је само један од појавних облика дохотка – изведен из профита.

У условима капиталистичке робне производње није пролем да се објасни вишак производа који производи пољопривредни капитал и вишак вредности који њему одговара. Проблем је да се објасни *одакле потиче тај сувишак изнад просечног профита*, који капитал пласиран у земљу плаћа земљовласнику у облику земљишне ренте. Основни задатак економске науке је да утврди узроке постојања ренти, последице и законитости њеног деловања, односно да објасни ренту као појавни облик екстрапрофита.

Као што је показала анализа акцијског капитала, сваки приход је резултат одређеног капитала. «Због тога купцу (који је купио земљу) његово право полагања права на ренту не изгледа добијено бадава, и добијено бадава без рада, ризика и предузетног духа капитала, него као плаћено по свом еквиваленту. Као што је раније напоменуто, њему **рента изгледа само као интерес на капитал којим је купио земљу**, а с тим и полагање права на ренту»<sup>1</sup>.

Два су основна теоријска приступа (гlediшта) у објашњавању ренте<sup>2</sup>:

*Први приступ*, заснован на традицији класичне економске теорије (Петти, Смит, Рикардо, Маркс), који на основама *теорије радне вредности* објашњава ренту као вишак вредности изнад просечног (нормалног) профита. Овај приступ је прихваћен и од стране појединих економиста који за полазну теоријску основу не узимају теорију радне вредности, већ субјективну теорију вредности или се одричу вредности као основе за економску анализу (А. Маршал, Џ. Робинсон и сл.).

*Други приступ*, заснован на неокласичној теорији (теорија маргиналне корисности), ренту објашњава преко *граничне продуктивности* (корисности) земље, као фактора производње. Рента се одређује као гранични производ земље (П. Самјуелсон даје најбољу синтезу ових схватања).

Јасно је да се објашњење проблема ренте мора тражити у начину формирања равнотежне цене пољопривредних производа и законитости расподеле вредности на бази те равнотежне цене.

Куповином земље капиталиста не врши производно улагање капитала. Производним пласманом капитала бави се капиталиста закупац<sup>3</sup>. Он ангажује радну снагу и средства за производњу и организује производњу на земљишту које је узео у закуп. За тај закуп закупац плаћа одговарајућу надокнаду, чиме се економски реализује власништво над земљом капиталисте земљовласника. Висина те надокнаде треба да је таква да не угрози нормалну оплодњу капитала уложеног од стране закупца.

Дакле, *закупнина* (аренда) је економски израз односа између капиталиста закупца и капиталиста земљовласника. Као надокнада коју закупац плаћа земљовласнику за коришћење датог земљишта, *закупнина је једнака земљишној ренти*. У одређеним ситуацијама закупнина се не подудара са рентом и већа је од ње.

<sup>1</sup> K. Marks, *Kapital*, citirano izdanje, str. 1528.

<sup>2</sup> В. Медојевић, *Рента и кришење природних ресурса*, Београд 1991.

<sup>3</sup> Предмет наше анализе није ситуација када се капиталиста земљовласник уједно појављује као организатор производње на својим парцелама.

Закупнина (аредна) поред ренте може обухватати и *надокнаду за коришћење објеката или постројења*, који већ постоје на земљишту које се издаје у закуп (канал за наводњавање, пољопривредни објекти, пољопривредна оруђа и сл.). Ова надокнада има карактер *камате на стални капитал који је уложен у земљу*. Такође, закупнина поред ренте може обухватати и *амортизацију сталног капитала* који је припојен земљи.

Власник земље издаје земљу у закуп са објектима изграђеним на њој, и од закупца добија доходак – *аренду (закупнину)*. **Аренда** садржи *амортизацију објеката, камату на њихову вредност и земљишну ренту*.

На евентуално одступање *закупнине* од *земљишне ренте* утиче читав низ фактора – однос понуде и тражње за пољопривредним производима, однос снага једне и друге групе капиталиста, институционални фактори (мере државне економске политике, мере кредитно-монетарне политике, царинске, пореске и сл.). Дакле, закупнина је синтетичка категорија која обухвата различите основе стицања прихода. Теоријски разлози намећу потребу њиховог разграничења, док у конкретним односима капиталисти земљовласнику структура ових прихода по различитим основама није од неког посебног значаја. Битна му је укупна надокнада (закупнина).

Закупац, као организатор производње, треба да је у истом положају као и остали капиталисти – предузимачи, тј. треба да надокнади *трошкове производње*, који се признају као регулаторни, и да оствари *просечан профит*. Из дела надокнађених трошкова производње платиће власнику амортизацију објеката, а из дела просечног профита надокнадиће му камату. Присвајање ренте је економски облик у коме се реализује земљишна својина. Претпоставка присвајања ренте је земљишна својина појединца над одређеним комадом земље.

Пласирање капитала у *обраду земље*, као и у *куповину земље* појављује се само као један од могућих облика пласмана капитала. То значи да активности ове две врсте капиталиста могу бити потпуно независне, као и њихови дохоци. Улагање капитала у куповину земље не представља производно улагање. Тај капитал се не улаже ради организовања пољопривредне производње, већ ради стицања власништва над одређеном земљишном површином. Као и код осталих облика пласмана капитала (зајмовни, акцијски капитал), где власништво доноси одговарајући доходак (камата, дивиденда), тако и у пољопривреди власништво над земљом треба да донесе одговарајући доходак – *ренту*. Управо због тог дохотка (ренте) капитал се пласира у куповину земље, те у том смислу нема разлике у односу на пласман каматносног и акцијског капитала, те у односу на њихове дохотке. Стога, нема суштинске разлике између дохотка власника земље (ренте) и камате на капитал пласиран као каматносни капитал.

Закон земљишне ренте је *појавни облик закона вредности* у робним односима производње. Међутим, својина (право својине) над земљом не ствара ренту, већ одређује субјекта присвајања ренте. «Рента проистиче из друштва, а не из земље».

Пласирањем капитала у куповину пољопривредног земљишта капиталиста стиче и монопол на коришћење природних услова везаних за то земљиште. Природне разлике у обиму и квалитету земље погодне за обрађивање постају одлучујући чинилац различитих производних резултата за исте уложене капитале.

У савременој робној привреди функције ренте су вишеструке.

На *макро* нивоу (нивоу националне привреде) јединство привредног и тржишног простора није могуће обезбедити без економске функције ренте. Управо кроз *различите* износе

ренти, који се плаћају за коришћење земље, обезбеђују се *једнаки услови* производње за све произвођаче на целокупном привредном простору. Поред тога, рента присиљава произвођаче да ефикасно користе ограничене ресурсе, а постаје и значајан извор средстава за све веће потребе заштите и очувања природних добара за будућност.

Развојем капиталистичке пољопривредне производње такође се раздваја *капитал у својини од капитала у функцији*. Обрађивањем земље баве се *капиталисти посебне врсте* – капиталисти *закупци*, док су капиталисти власници истиснути из процеса производње. Раздвајање *капитала у својини* од *капитала у функцији* општа је карактеристика развијеног капитализма.

На *микро* нивоу економска функција ренте условљава кретање трошкова производње у одређеним оквирима. Пробијање тих оквира значи смањивање дохотка произвођача (профита, добити). Тако, кроз диференцијацију привредних субјеката и конкуренцију на основи ренте постају значајна полуга закона вредности. Такође, рента је и значајан елемент успостављања тржишне равнотеже, јер ће понуда и тражња за земљом (као природним ресурсом) и производњом на основи земље осцилирати зависно од тога да ли су стварне величине појавних облика ренте веће или мање од њеног износа у стању равнотеже.

Целокупна досадашња анализа може се сажето свести на следеће:

У економском систему капитализма могуће је рентабилно пласирати капитал не смо у индустрију, трговину и банкарство, већ и у власништво над земљом, као и у пољопривредну производњу.

Куповина земље, сама по себи, не обезбеђује капиталисти оплодњу његовог капитала. Да би једна земљишна парцела постала извор прихода њеног власника, неопходно је да буде издата у закуп. Закупнина коју плаћа купац земље њеном власнику назива се земљишна рента. Дакле, *земљишна рента је цена употребе земље у капитализму коју купац плаћа земљовласнику*.

Капиталиста купац земље пласира свој капитал у пољопривредну производњу у којој се ствара део укупне масе вишка вредности. Интерес капиталисте купца је присвајање дела укупне масе вишка вредности, чија се величина формира на нивоу просечног профита привреде као целине.

## ПИТАЊЕ 41

### 4.2. Диференцијална рента I

Земља је главно средство за производњу у пољопривреди. Она је, при једнаким осталим условима, различитог квалитета и различите природне плодности, што је с економске тачке гледишта врло значајно.

Глобално, пољопривредно земљиште може се према квалитету у сваком датом периоду поделити на три класе: *I класа* – најбоља земља; *II класа* – земља просечног квалитета и *III класа* – најлошије земљиште. Оваква конкретна подела земље важи само за одређени период, јер се временом уводе у обраду нова земљишта или се мења квалитет дотад коришћених земљишта (наводњавањем, одводњавањем и сл.).

Приноси на парцелама исте површине различитог квалитета биће различити, при једнаким осталим условима. То значи да ће и трошкови производње (на пример по метричкој центи пшенице) бити различити. Ако би регулаторни били *просечни трошкови свих парцела*, тада се не би исплатило коришћење најлошијег земљишта, јер се не би могли покрити

већи трошкови производње условљени квалитетом овог земљишта. Уколико се не би користиле парцела најлошијег земљишта, I и II класа земље не би могле обезбедити друштвено потребну количину производа; дошло би до пораста тржишних цена пољопривредних производа (понуда мања од тражње), јер је тражња за овим производима чврста. Пораст цена пољопривредних производа омогућио би да се следеће године обрађују и лошија земљишта, јер би повећане цене производа омогућиле покриће трошкова производње најлошијег земљишта. То значи да *сам механизам цена* доводи до тога да су *регулаторни и друштвено признати* просечни трошкови производње на земљишту *најлошије класе*, а не просечни трошкови производње свих парцела.

Већи трошкови производње по јединици производа на најлошијем земљишту не зависе ни од власника ни од закупца, већ од природе. Када се ради о факторима производње који се не могу репродуковати, као што је од природе одређен квалитет земље, тада *регулаторан* није просек, већ трошкови производње које одређују *најнеповољнији услови* са којима се мора рачунати да би се задовољиле друштвене потребе.

На парцелама исте површине у оквиру класе најлошијег земљишта трошкови производње по јединици производа нису исти, иако је квалитет тих парцела приближно исти. Ово због тога што, при једнаком квалитету земље, на принос и трошкове утичу и бројни други фактори – агротехничке мере, квалитет семена, организација рада и сл. Сви ови фактори нису од природе дати, већ су *индивидуални и субјективни*. Отуда су *регулаторни просечни трошкови производње на земљишту најлошије класе*. Природна плодност земље у великој мери условљава ниво трошкова и субјективних фактора, па се због тога као регулаторни јављају *просечни трошкови производње на земљишту III класе*.

Када су *просечни трошкови производње на земљишту најлошије класе регулаторни*, тада се на парцелама најбољег и просечног квалитета земљишта остварује *екстрапрофит*. Овај екстрапрофит потиче из коришћења повољнијих природних услова, из коришћења природно плодније земље. По томе он се битно разликује од унутаргранског екстрапрофита у индустрији. Овај профит потиче из *диференција* у природним условима и назива се *диференцијални екстрапрофит*. Он потиче из монопола на земљу као објекат привређивања дат од природе, али пошто постоји монопол на земљу као објекат својине, тај екстрапрофит неће присвојити предузимач (закупац), већ власник земље у виду *диференцијалне ренте II*. Закупац је уговором обавезан да овај *диференцијални екстрапрофит у виду диференцијалне ренте I* даје власнику земље.

Диференцијална рента I може бити већа или мања од диференцијалног екстрапрофита, зависно од услова конкуренције. Ако у уговореном року дође до пада цена пољопривредних производа, тада закупца кроз ренту даје и део свог просечног профита, што ће по правилу надокнадити смањивањем најамнина радницима. Ако у уговореном року цене порасту, део диференцијалног екстрапрофита припада закупцу. У илустрацијама које се наводе претпоставља се да је диференцијална рента једнака диференцијалном екстрапрофиту.

Диференцијална рента I се може илустровати на једном упрошћеном примеру. Претпоставља се да три парцеле исте површине представљају три категорије земље. Продуктивност рада на овим парцелама представља просечну продуктивност рада у оквиру сваке класе земље; уложени капитали су исте величине; приноси су различити (рецимо да се ради о пшеници); општа просечна профитна стопа је 10%, а брзина обрта капитала је 1. Тада је:

Класа земље	Површина	Капитал	Принос у тс	Индивид. цена коштања	Регулат. цена коштања	$r_f$	Цена производње по тс	Укупан приход	Закупац присваја	Диференц. рента I
I	1 ha	100	20	5	10	10%	11	220	110	110
II	1 ha	100	15	6,6	10	10%	11	165	110	55
III	1 ha	100	10	10	10	10%	11	110	110	-

*Индивидуалне цене коштања* израчунате су делењем утрошеног капитала са приносом. *Цена производње* по метричкој центи приноса израчуната је као збир цене коштања и просечног профита по општој просечној профитној стопи. *Укупан приход* се израчунава када се цена производње помножи са приносом. *Закупац присваја* уложени капитал и просечан профит. Разлика између укупног прихода са појединих парцела и онога што присваја закупца је *диференцијална рента I*.

Диференцијална рента I одређена је разликом у приносима са парцела бољег квалитета и приноса са парцеле најлошијег земљишта. Тако је на парцели I класе принос већи за 10 тс од приноса на парцели III класе, па је *диференцијална рента I* на првој парцели 110 (10 тс се помноже са ценом производње од 11 новчаних јединица). На парцели II класе принос је већи за 5 тс, па је *диференцијална рента I* свега 55 новчаних јединица. Што је земљиште квалитетније то је диференцијална рента I већа.

Закупац парцеле било ког земљишта коме су трошкови производње по јединици производа, који одређују субјективни фактори, мањи од регулаторних трошкова оствариће унутаргрански екстрапрофит, исто као и у индустрији. Управо тиме је стимулисан пораст продуктивности рада и у пољопривреди.

На парцелама земљишта исте класе где је продуктивност рада већа од регулаторне (просечне продуктивности рада на земљишту III класе) унутаргрански екстрапрофит може бити повећан ако постоје неједнакости које произилазе из различитог нивоа развоја пољопривреде у појединим подручјима државе, без обзира на квалитет земље, јер тада нивелација општег нивоа развијености долази до изражаја, не само због монопола на земљу као објекат својине, већ и из других разлога.

У наведеној илустрацији узрок диференцијалне ренте I је различита природна плодност (квалитет) земље. Међутим, диференцијална рента I се може остваривати и по основу *диференција у транспортним трошковима*, који су одређени различитом удаљеношћу појединих земљишта од тржишта.

У илустрацији се претпостављају три парцеле земљишта II класе на којима је принос исти, али су различити транспортни трошкови. Ако су друштву потребни и производи са најудаљенијих парцела на којима су транспортни трошкови највећи, оно мора признати те (највеће) трошкове као регулаторне. Тада ће парцеле који су ближе тржишту обезбеђивати остваривање диференцијалне ренте I:

Парцеле II класе	Капитал	Трансп. трошкови	Укупни трошкови	Принос	Инд. цена коштања	Регул. цена кошт.	Цена произ.	Укупан приход	Закупац присваја	Дифер. рента I
A	100	10	110	15	7,3	9	9,9	148,5	121	27,5
B	100	20	120	15	8	9	9,9	148,5	132	16,5
C	100	35	135	15	9	9	9,9	148,5	148,5	-

(цена производње од 9,9 израчунава се када се на регулаторну цену коштања од 9 дода просечан профит по стопи од 10%)



Дакле, парцеле А и В доносе диференцијалну ренту I, јер су ближе тржишту. Уколико је парцела удаљенија од тржишта, мора се уложити више капитала за транспорт да би производ стигао до потрошача, па су трошкови производње различити – *већи* су у случају удаљенијих парцела, а *мањи* у сличају оних које су ближе тржишту.

Једна парцела може доносити диференцијалну ренту I по једном или по оба ова основа. Изменом услова (плодности земљишта или удаљености од тржишта) земљиште које раније није доносило диференцијалну ренту I може је добити, као што је може и изгубити оно земљиште које ју је раније обезбеђивало. Међутим, увек постоји неко земљиште које не остварује диференцијалну ренту I ни по основу *природне плодности* (квалитета) ни по основу *удаљености од тржишта*. Оне парцеле земљишта III класе на којима су транспортни трошкови највећи не остварују диференцијалну ренту I ни по једном основу.

Укључивањем у обраду још лошијих и још удаљенијих земљишта диференцијална рента I се повећава. Тада ову ренту остварују и оне парцеле које је раније нису имале.

Дакле, *неједнаки* резултати остварују се *једнаким* капиталом пласираним на *једнаким* парцелама *различитог* квалитета. Узрок ових неједнакости су фактори који су *независни* од делатности капиталисте закупца.

## ПИТАЊЕ 42

### 4.3. Диференцијална рента II

У досадашњој анализи претпостављено је да ће се, у случају раста тражње за пољопривредним производима, додатна производња обезбеђивати тако што ће се у обраду уводити нове парцеле лошијег квалитета (или су транспортни трошкови при њиховој обради већи – парцеле удаљеније од тржишта) од оних које су већ у употреби. Овај начин повећања обима производње је *екстензиван начин производње*. Граница овог начина производње одређена је апсолутном ограниченошћу обрадивих површина. Друга граница екстензивног начина пољопривредне производње је висина трошкова производње по јединици производа.

При екстензивном начину производње трошкови стално расту, јер се у обраду уводе све лошије парцеле. Додатна количина пољопривредних производа може се обезбедити, уз ниже трошкове, *додатним улагањем капитала* у парцеле које се већ обрађују. Када се додатна производња пољопривредних производа обезбеђује *додатним улагањем капитала* у парцеле које су већ у обради, тада је реч о *интензивном начину производње*. Тај начин повећања производње у пољопривреди карактеристичан је за све развијене тржишне привреде, јер се тада додатна производња обезбеђује све интензивнијим коришћењем ресурса.

За *додатна улагања капитала* у парцеле које су већ у обради пресудан је *интерес закупца*, као организатора производње. Додатна улагања капитала могу подразумевати употребу вештачких ђубрива која ће побољшати квалитет земље, наводњавање земље, употребу додатних машина и опреме у обради парцеле и сл. Крајњи резултат тих додатних улагања је *раст обима производње*. Закупац ће свој капитал уложити у додатну производњу на истој парцели само под условом да је уговор о закупу довољно дуг да му обезбеди *поврат* додајно уложених средстава и бар исти *ниво профитне стопе* који је остваривао на почетно улагање. Ово је минималан услов, а догађа се да додатно улагање омогућава и *додатни профит* који је већи од уобичајеног. Тај диференцијални профит је *диференцијална рента II*.



Диференцијалну ренту II узрокује разлика у степену продуктивности додатно уложеног капитала. Ова рента је продукт веће продуктивности рада у условима додајног улагања у односу на продуктивност рада (изражену у приносу) остварену при претходном пласману капитала на најлошијој парцели.

Разлика између диференцијалне ренте I и диференцијалне ренте II није суштинске природе. И код једне и код друге ренте реч је о *различитој плодности*, као узроку њиховог постојања. Код диференцијалне ренте I ради се о *природним* елементима разлика у плодности, а код диференцијалне ренте II ради се о *вештачки* изазваним разликама у плодности. Међутим, ове врсте разлика у плодности нису трајно одвојене. Оно што се у једном периоду сматра вештачким елементом плодности, у другом периоду може постати елемент природне плодности (улагање у вештачка ђубрива је прво вештачки елемент плодности, а уколико трајно промени квалитет земље третира се као и остале природне разлике у квалитету земље; изградња канала за наводњавање прво су резултат додатних улагања, а потом се третирају као елемент који као такав постоји на земљишту, као и друге природне погодности).

Када се посматрају просечни приноси на парцелама различите плодности, природна плодност одређује диференцијалну ренту I. Када се динамички посматрају приноси у оквиру исте класе земљишта, тада диференцијалну ренту II одређују *вештачки* елементи плодности.

Заправо, када се у одређеном периоду исцрпи могућност узимања у закуп (обраду) нових мање плодних парцела земље, остаје могућност да се вештачким путем повећа (релативна) плодност већ постојећих парцела. Да би се то остварило потребан је додајни капитал у облику већег коришћења механизације, хемизације и мноштва агротехничких мера. Управо то чини основ остваривања диференцијалне ренте II. Овакав однос према организацији пољопривредне производње је услов интензивној пољопривреди.

Диференцијалну ренту II могуће је илустровати. Претпоставка је да се у I класу земљишта (које је најплодније), осим првог улагања капитала које је већ остварено, врше још три сукцесивна улагања, са истим појединачним улогом капитала од 100 новчаних јединица и различитим додатним приносом:

Улагање	Додатни капитал	Принос у тс	Индивид. цена коштања	Регулаторна цена коштања	pf	Укупан приход	Закупац присваја	Диференц. рента II
Ia	100	20	5	10	10%	220	110	110
Ib	100	20	5	10	10%	220	110	110
Ic	100	10	10	10	10%	110	110	-

Уз претпоставку да се и даље са по једним улогом капитала обрађује земљиште II и III класе, *регулаторна цена* остаје и даље 11 новчаних јединица, јер је III класа земљишта та парцела по којој је одређена друштвено призната цена производње. У датом примеру тај принос је идентичан са приносом који обезбеђује трећи (Ic) додатни улог у парцелу I класе. Прва два додајна улагања одбацују по 110 новчаних јединица диференцијалне ренте II, коју је узроковала разлика у приносу на једнаке величине додајно уложеног капитала (као улог Ia и Ib). *Разлика приноса* ових додајних улагања и приноса кога одбацује III класа земљишта (и истовремено трећи додајни улог Ic) представља диференцијалну ренту II.

То значи да прва два додајна улагања у парцелу I класе дају диференцијалну ренту II, док треће додајно улагање на овој парцели одбацује принос који је једнак приносу парцеле III

класе плодности (чија је индивидуална цена у исто време и регулаторна) и самим тим не остварује никакву диференцијалну ренту. Док закупац на бази додајних улагања остварује принос већи него на регулаторној парцели, оствариваће профит већи од просечног, тј. присвајаће одговарајући екстрапрофит.

Закупац би имао интереса извршити још додајних улагања уколико би остварио принос од најмање 10 тс, јер би у тим условима и даље присвајао *просечан профит*. Уколико би принос од додајних улагања био мањи од 10 тс, тада закупац не би остваривао просечан профит (или би чак губио на супстанци капитала).

Разлике у природној плодности између парцела које се обрађују могу објаснити само разлике у величини екстрапрофита на тим парцелама, али не могу објаснити сам екстрапрофит. Наиме, нема никакве разлике у томе да ли је екстрапрофит резултат улагања једнаких капитала на парцелама једнаке површине и са различитим резултатима или су различити резултати производ узастопних улагања једнаких капитала на истом земљишту.

Разлика између диференцијалне ренте I и диференцијалне ренте II је *условна*. Међутим, између њих постоји разлика са становишта *субјекта присвајања*. Диференцијалну ренту I увек присваја земљовласник и то унапред утврђеним, тј. склопљеним уговором између њега и закупца. Диференцијалну ренту II ће присвајати или закупац или земљовласник, што зависи од дужине уговора о закупу.

Ако закупац у току трајања уговора о закупу додатним улагањем свог капитала побољша плодност земље (или смањи транспортне трошкове) оствариваће и присвајати диференцијалну ренту II. У том смислу капиталисти закупци се појављују као главни покретачи развоја производне снаге рада у пољопривреди.

Када истекне уговор о закупу земљовласник сва побољшања на земљишту третира као својства која јој по природи припадају. Стога, када се обнавља уговор о закупу земљовласник ће повећати закупнине и ова рента ће припасти власнику земље. Наиме, у новом уговору о закупу земља се издаје у закуп са свим погодностима које на њој постоје, независно од тога да ли су те погодности природне или су резултат додатних улагања. Уколико је додајним улагањем закупац трајно поправио квалитет земље, при склапању новог уговора о закупу земљовласник ће инсистирати да рента буде већа. У том моменту се диференцијална рента II *претвара* у диференцијалну ренту I. Отуда различит интерес власника земље и закупца око дужине трајања уговора о закупу.

*Власницима земље* је у интересу да уговор траје што *краће*, а интерес *закупца* је да уговор траје што *дуже* да би у том периоду присвајао ефекте додајног улагања у облику диференцијалне ренте II. Истовремено, свако скраћивање временског трајања уговора о закупу смањује интерес закупца за значајнија улагања у земљу.

Управо овакви *односи присвајања* диференцијалне ренте, засновани на праву приватне својине над земљом, узрокују релативно *спори развој пољопривреде*, али и да се значајан део екстрапрофита из ове делатности *одлива* из пољопривреде и тиме смањује потенцијалну акумулацију.