

Početna >> [Ljudi](#)

Izvor: Promo | Sreda, 08.05.2019. | 13:08

   Like 16 [Share](#) [Tweet](#)[english](#)

## Slobodan Repija, senior konsultant u odeljenju za procene vrednosti nekretnina i razvojni konsalting CBS International - Zbog čega raste cena poljoprivrednog zemljišta?



Slobodan Repija

Rast populacije koji nije praćen prirastom obradivih površina, u godinama pred nama uzrokuje višu cenu hrane, a posledično i poskupljenje poljoprivrednog zemljišta.

**Slobodan Repija**, senior konsultant u odeljenju za procene vrednosti nekretnina i razvojni konsalting konsultantske kuće za nekretnine **CBS International**, deo Cushman&Wakefield grupe, kaže da pogodni klimatski uslovi, geografski položaj, ali kvalitet i plodnost zemljišta, najčešći su razlozi zbog kojih se Srbija smatra izuzetnom lokacijom za ulaganje u poljoprivredu. Kako ističe, Vojvodina je prva u redu tradicionalnih poljoprivrednih oblasti, koja je i stotinama godina unazad imala značajnu ulogu u regionu.

- Tržište poljoprivrednog zemljišta je još u fazi razvoja i oblikovanja. Još uvek nije u potpunosti završen proces privatizacije i restitucije, a pored toga, poljoprivredu Vojvodine karakteriše viša ekstenzivnost, manji posedi i veći udeo u ukupnoj zaposlenosti u odnosu na razvijene zemlje. Ipak, najvažnije je to što je zemlja sve atraktivnija za ulaganja internacionalnim i domaćim investitorima. O tržištu poljoprivrednog zemljišta možemo prevashodno da govorimo kroz prizmu Vojvodine, koja definitivno postaje veoma zanimljiva za investitore. Domaće kompanije kao što su Delta, IM Matijević i MK su vlasnici preko 55.000 hektara prvoklasnog poljoprivrednog zemljišta, a osim njih postoje i nešto manji zemljoposednici koji aktivno kupuju i uvećavaju svoje posede u Vojvodini. Posebno je za jednu malu zemlju važno prisustvo velikih zemljoposednika sa vertikalno integrisanom proizvodnjom jer se tako postižu efekti ekonomije obima i jača se pozicija na međunarodnim tržištima - kaže Slobodan Repija.

On ističe da, pored domaćih kompanija, naša zemlja privlači i inostrane ulagače, pa tako recimoirski fond Baltic Property Investment, kao i kompanija Al Dahra, prepoznaju našu zemlju kao pogodno tlo za dobro ulaganje i vlasnici su oko 30.000 hektara. Strani ulagači imaju različite motive, pa tako zemlju kupuju da bi je obrađivali, ali i kao investicionu nekretninu, sa primesom spekulativnih očekivanja.

- Sa procesom približavanja ulasku u Evropsku Uniju, realno je očekivati da se ovakav trend nastavi, a investitori će računati ne samo na prinose već i na višu sigurnost u vidu subvencija koje su im u tom slučaju zagarantovane. Sličan put su prošle zemlje bivšeg Istočnog bloka posle 2004. godine - kaže Repija.

Prema njegovim rečima, upravo zbog toga, za očekivati je da i u narednom periodu dođe do rasta cena u ovom segmentu. Naime, rast cene zemlje je definitivno rezultat modernizacije i većih ulaganja, ali i percepcije investitora zbog procesa integracije zemlje u EU gde je poljoprivredna politika izrazito protektivna.

- Svakako ne treba pretpostavljati da će se cene poljoprivrednog zemljišta u Srbiji i najrazvijenijim zemljama EU izjednačiti, niti da naša zemlja može da dostigne nivo država sa najrazvijenijom poljoprivredom. Cena zemlje zavisi od više faktora - kvaliteta samog zemljišta i klimatskih uslova, nacionalnih propisa i ograničenja, dostupnosti resursa, geografskog položaja, ali i od mogućnosti da se kroz finalni proizvod ostvari veća prepoznatljivost i cenovna premija. Zbog toga su i posle 75 godina od osnivanja Unije cene različite. Iz globalne perspektive posmatrano, realno je očekivati rast cena u budućnosti, sa manjim ili većim cikličnim pomeranjima, prevashodno zbog rasta svetske populacije koji nije praćen odgovarajućim prirastom obradivih površina, što znači da ćemo za posledicu imati veće cene hrane, kao i veće cene osnovnog resursa - zemlje. Moderni trendovi u poljoprivredi, poput uvećanja poseda, subvencija, poboljšanja marketinga, naučnog usavršavanja, lobija i političkih uticaja značajno su unapredili i učinili poljoprivredu efikasnijom što je takođe još jedan od razloga očekivanog rasta cena - završava Repija.