

ТРЖИШТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ НА ПУТУ КА ТРАНСПАРЕНТНОСТИ

М.Сс Марија Рашковић, дипл.геод.инж.¹

Стручни рад
УДК: [322.6 + 339] : [347.235 + 001.815](479.11)

РЕЗИМЕ

Економија заснована на тржишту подразумева да се основна економска питања решавају у интеракцији међу учесницима на тржишту, уз адекватну подршку државне управе. У оваквим економијама цене производа и услуга се формирају у односу на силе понуде и потражње. За земље у транзицији обезбеђивање транспарентности тржишта је један од основних услова за несметан развој тржишта непокретности, и функционисање у складу са тржишним принципима.

У Републици Србији органи јавне власти који су у додиру са тржиштем непокретности не бележе комплетне податке са тржишта, нити постоји обавеза јавног објављивања података са тржишта. За потребе спровођења масовне процене вредности непокретности је изграђен систем Регистра промета који бележи основне податке о промету, основне податке о прометованој непокретности и додатне податке о прометованим непокретностима потребне за процену. Овај систем кроз пуну имплементацију може да обухвати и јавни приступ, и задовољи различите потребе од којих је водећа остварење транспарентности тржишта непокретности.

Кључне речи: тржишна економија, тржиште непокретности, регистар промета непокретности.

REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF SERBIA TOWARDS TRANSPARENCY

М.Сс Marija Rašković, grad.geod.eng.

ABSTRACT

Market based economy implies that the basic economic questions are answered through the interaction among participants in the market, with adequate support from the public authorities. In such economies prices are determined by forces of supply and demand. For the countries in transition securing market transparency is one of the fundamental conditions for the smooth development of the real estate market, and its functioning in line with market principles.

In the Republic of Serbia, the public authorities in contact with the real estate market are not recording complete market data, and there is no obligation to provide public access to market data. For the purposes of conducting real estate mass valuation is developed the Sales Prices Register system that is recording basic conveyance data, basic data on real estate in conveyance, and additional data on real estate in conveyance needed for valuation. This system through complete implementation could include public access, and meet different needs of which the leading is achieving the real estate market transparency.

Key words: market economy, real estate market, sales prices register.

1. УВОД

Економија се бави тиме како појединци, фирме, држава и друге организације у друштву доносе одлуке и како те одлуке одређују начин на који се употребљавају друштвени ресурси. У планској економији држава даје одговоре на кључна економска питања: шта се производи и у којој количини, на који начин се добра производе, и за кога се добра производе. У тржишној економији државна управа поставља свеобухватни законски оквир, док произвођачи сами одлучују шта ће, у којој мери, и на који начин производити, одлучују о платама запослених и свим осталим питањима у интеракцији са актерима на тржишту. Најзаступље-

нији облик економије у савременом развијеном и демократском свету јесте мешовита економија, у којој и приватни и јавни сектор играју важне улоге. Тако да произвођачи у оквиру одређених граница које поставља јавни сектор производе оно што желе, користе производне методе које им одговарају, и пласирају их корисницима у складу са њиховим приходима. Утицај јавног сектора у различитим државама може бити различитог обима, тако да неке државе више теже отвореном тржишту а неке имају снажан утицај јавног сектора (нпр. Скандинавске земље) [1].

Цене се у економијама заснованим на тржишту формирају на основу тржишних сила: понуде и потражње. Ове силе одражавају количину производа

¹ Републички геодетски завод, Сектор за стручни и управни надзор, Булевар војводе Мишића 39, Београд,
e-mail: mraskovic@rgz.gov.rs

коју ће појединци или фирме желети да продају, односно купе по одређеној цени. Цена је нераздвојиво везана за временски тренутак у коме се одиграла на тржишту, и карактерише је променљивост у времену. Термини цена, вредност и трошак објашњавају различите аспекте везане за производе. Цена јесте (остварена) количина новца размењена на тржишту за одређен производ. Вредност има различите аспекте, а најкоришћенија је тржишна вредност код које је у питању процена или предвиђање цене која би се остварила на отвореном тржишту. Трошак је количина новца потребна да би се направио неки производ (односно обезбедила услуга). Прорачуни вредности и трошкова се врше коришћењем параметара са тржишта и, као и цена, везани су за тренутак у времену.

Тржишта непокретности се доста разликују од осталих тржишта, и због услова који на њима владају никада нису сматрана за потпуно ефикасна тржишта. Неки од услова су: генерално непостојање униформности (две непокретности никада нису идентичне), обично постоји само неколико купаца и продаваца који су у исто време заинтересовани за неку врсту непокретности на једној локацији, постоји пуно различите регулативе и утицаја приватног сектора који ограничавају тржиште, активност тржишта има велики утицај на силе понуде и потражње и други. На тржиштима непокретности се одиграва размена права на непокретностима за новац или неко друго добро. Тржишта су подељена на категорије у зависности од типа непокретности и њихове привлачности учесницима тржишта. Затим су те категорије подељене на подтржишта која одговарају приоритетима купаца и продаваца [2].

У овом раду пажња ће првенствено бити посвећена остваривању основних циљева тржишне економије у Републици Србији у сфери тржишта непокретности. И то развојем тржишта непокретности кроз изградњу и пуну имплементацију Регистра промета, који ће обезбедити транспарентност тржишта и услове за слободно формирање цена под утицајем понуде и потражње.

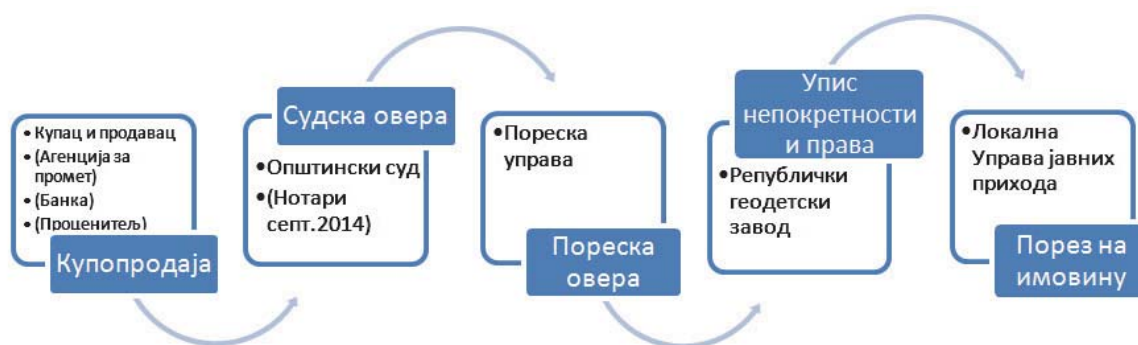
2. СТАЊЕ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ И ПРЕДУЗЕТЕ МЕРЕ

Република Србија је земља у транзицији, што значи да се одлучила на прелазак са планске на тржишну, односно мешовиту економију. Оно што је основна карактеристика тржишта непокретности у земљама у транзицији јесте да је оно у развоју. Тржиште у развоју има више проблема: није транспарентно па не постоје тржишне информације, турбулентно је – и незнатне промене на њему изазивају нагле скокове и падове, могући су различити непримерени утицаји па цене могу значајно да варирају и други. Тржиште непокретности је због своје природне ограничене ефикасности осетљивије на негативне утицаје.

Неки од услова да би тржишта непокретности била стабилна, отворена и конкурентна у највећој могућој мери су добро дефинисана права на непокретностима и добро развијен систем за управљање непокретностима, као и доступне, поуздане и потпуне информације са тржишта. Услови који су директно везани за тржиште су слободно прикључивање и напуштање тржишта, добровољно учешће и постојање што већег броја купаца и продаваца у исто време.

У Републици Србији је 2012. године завршен процес успостављања Катастра непокретности као јединственог регистра о непокретностима и правима на њима што ствара повољнију климу за развој тржишта непокретности. Након успостављања катастра непокретности треба обезбедити комплетну покривеност територије дигиталним катастарским плановима, као и усмерити развој регистра на начин да се подаци што више приближавају *de facto* стању.

Систем администрације непокретности је још увек расцепкан у различитим управним и другим органима. Због тога је интеграција података везаних за тржиште непокретности из постојећих регистра веома тежак посао са ниским резултатима. До самог краја 2012. године информације са тржишта непокретности нису организовано и систематично бележене ни у једном (нацио-



Слика 1. Ток информација о купопродаји

налном) регистру, а ни сада нису јавно доступне тако да је основна карактеристика тржишта непокретности у Републици Србији нетранспарентност. Ток информација са тржишта непокретности кроз различите органе је приказан на слици 1.

Могуће је доћи до одређених посредних података са тржишта из база Пореске управе из поступка утврђивања пореске основице за пренос апсолутних права на непокретностима. Како у наведеном пореском поступку није основни задатак прикупљање података са тржишта, и још више како базе Пореске управе нису повезане са базом катастра непокретности ни адресног регистра квалитет података о тржишним цена и прометованим непокретностима у њима није на потребном нивоу. Идентификација и локација великог процента прометованих непокретности је или тешка или немогућа. И поред тога, ова база је једини начин да се дође до било каквих података са тржишта непокретности за целу територију Републике Србије али није јавна.

Неки подаци са тржишта постоје и у посебној евиденцији о уговорима о промету непокретности који су поднети ради оверавања потписа уговарача. Ова евиденција се води у Основним судовима од јануара 2010. године према допунама закона о промету непокретности [8]. И ови подаци, као ни они у Пореској управи, нису повезани са базом катастра непокретности или адресним регистром. Овој евиденцији, која бележи неке од података са тржишта, претежно везане за прометоване непокретности, недостаје најважнији податак – остварена цена [9]. Основна сврха евиденције је спречавање вишеструког промета исте непокретности од стране истог продавца.

У Републичком геодетском заводу у базама Катастра непокретности се бележе промене права на непокретностима али не и остварене тржишне цене. Остварене цене на тржишту непокретности се не бележе ни међу подацима Управа јавних прихода при јединицама локалних самоуправа надлежним за утврђивање, наплату и контролу изворних прихода јединице локалне самоуправе.

Размена података о непокретностима међу деловима система који се баве администрацијом непокретности функционише у мањем обиму и застарелим методама. Дакле, ако постоји размена она се као и за друге податке, па и геоподатке већим делом обавља директно на дигиталном медију или папиру [5].

За стамбено тржиште постоје јавно доступни подаци о кретању тржишта које неколико година уназад обезбеђује Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (<http://www.nkosk.rs/>). Ради се о индексу цена стамбених непокретности ове корпорације (DOMex) као и о броју прометованих стамбених непокретности и просечним ценама по регионима, областима и општинама у Републици Србији. То су параметри једног дела стамбеног тржишта, и то оног који се односи на промет

осигуран кредитним аранжманима. Из наведеног извора информације о појединачним прометима нису доступне.

Проблем који се јавља на тржиштима непокретности у развоју и постоји и у Републици Србији је везан за документовање некоректних цена. Цене забележене у уговорима о промету непокретности не морају бити једнаке оствареним ценама на тржишту непокретности. То је првенствено последица нетранспарентности тржишта непокретности али и непостојања масовног тржишта стамбених кредита, постојања неколико различитих такси у купопродајном процесу које га поскупљују, и непостојања адекватних фискалних мера. Иако постоји порез на капиталне добитке остварене преносом стварних права на непокретностима од 15% [7] у комбинацији са нетранспарентним и недовољно активним тржиштем непокретности, као и сложеним административним процесом ова мера не даје праве резултате.

Да би се решио један од водећих проблема тржишта – нетранспарентност, потребно је да подаци са тржишта непокретности почну да се прикупљају у једном регистру са националним и потпуним обухватом, који ће бити и јавно доступан.

За потребе обављања масовне процене вредности непокретности од стране Републичког геодетског завода развијен је ИТ/ИМ систем назван „Регистар промета“ у коме се води Евиденција тржишних цена непокретности [4]. У координацији са Министарством правде и Општинским судовима је обезбеђено директно достављање уговора о промету непокретности од стране судова Републичком геодетском заводу за обављање евидентирања цена и других података о оствареним прометима на тржишту непокретности. На тај начин се скратио пут од тржишта непокретности до Евиденције тржишних цена. Према одређеним испитивањима спроведеним у Републичком геодетском заводу 2011. године утврђено је да готово без изузетка уговори на судску оверу стижу одмах након склапања, док се 68% уговора који током једне године стигну у Пореску управу ради пријаве пореза на промет односи на ту предметну годину а остали се односе на претходне године, а 31% уговора којима се врши пренос права на непокретностима у Катастру непокретности током једне године се односи на предметну годину док су остали из претходних година² [4].

Данас је сврха Регистра промета обезбеђење података са тржишта за потребе спровођења масовне процене вредности непокретности, и законом није дефинисана јавност података регистра [6]. Овај регистар има већи значај јер може да реши питање транспарентности података са тржишта, и обезбеди доступност различитим корисницима који своје пословање везују за

² Статистика Пореских података је рађена на подацима из периода 2007-2011. год. за целу РС, статистика из Катастра непокретности је рађена на подацима Службе за катастар непокретности Нови Београд за 2011. год.

тржиште непокретности. Јавни увид у податке овог регистра би покренуо решавање проблема који се срећу на тржишту непокретности.

3. РЕГИСТАР ПРОМЕТА НЕПОКРЕТНОСТИ

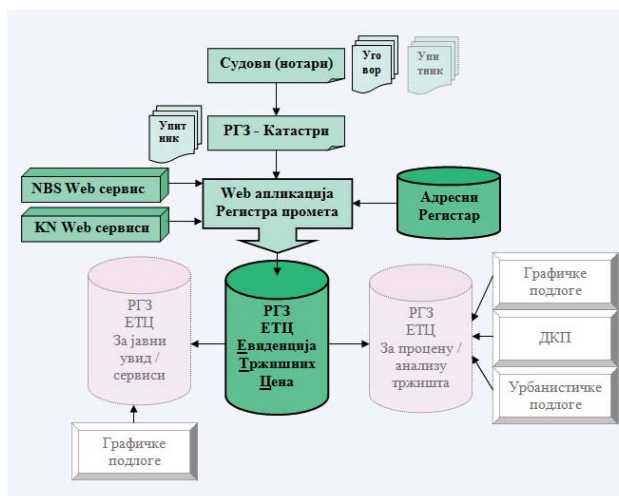
Пре 20 година је Професор Марко Гостовић писао да је „израда регистра трансакција непокретности“ један од првих потребних корака за хватање корака са развојем геодетске струке у свету [3]. Ипак, прве идеје у Републичком геодетском заводу о реализацији регистра који ће бележити податке са тржишта, од којих су основни подаци цена и датум одигравања купопродаје, су из 2007. године. У то време је био у току пројекат у циљу изградње капацитета за запослене у пољу процене вредности непокретности, који је био финансиран из II фазе донаторских средстава Краљевине Шведске (преко Sida³-е). На том пројекту едукације су спроводили стручњаци Lantmäteriet⁴-а, а кроз пилот пројекте радни тим се сусрео са свим проблемима и потребама процене непокретности у Републици Србији.

Законом о државном премеру и катастру је 2009. године дефинисано да ће за потребе масовне процене непокретности бити изграђена евиденција тржишних цена непокретности. Кроз III фазу шведске донације за Републички геодетски завод развијен је ИТ/ИМ систем „Регистар промета“ који подржава ову евиденцију. Развијан је уз надзор шведских и словеначких експерата у овој области, а по његовој изградњи они су оценили да је изграђен у складу са стандардима и интернационалном праксом [4]. И у Шведској и у Словенији су, као и у другим развијеним земљама, подаци регистра цена јавно доступни и у вишеструкој употреби (банке, агенције за промет непокретности, проценитељи, приватне компаније, органи јавне управе, новинске куће, грађани). Изграђени систем у Републици Србији је ушао у званичну употребу крајем новембра 2012. године.

ИТ/ИМ решење се састоји од релационе базе података на Microsoft SQL Server-у и web апликације, и у спољној је вези са два web сервиса и једном базом података. У питању је савремено решење, које избегава дуплирање података кроз остварење везе са постојећим системима. Систем Регистра промета прикупља следеће податке са тржишта непокретности:

1. Основне купопродајне податке (врста промета, цена, датум купопродаје, купац, продавац, орган овере);
2. Основне податке о прометованим непокретностима (идентификација непокретности, адреса, површина);

3. Додатне податке о прометованим непокретностима (карактеристике у тренутку промета потребне у поступку процене према врсти непокретности).



Слика 2. Шематски приказ система Регистра промета

Основни извор података јесте уговор о промету непокретности, а додатни извори су интерне централне базе Републичког геодетског завода: катастар непокретности и адресни регистар, као и упитник који попуњавају странке. Постоји веза Регистра промета са web сервисом Народне банке Србије којом се обезбеђује податак о вредности курса динара према европској валути на дан промета. Шематски приказ система са оствареним и планираним деловима се налази на слици 2 [4].

Да би се успоставила организација система рад је координиран са Министарством правде, Министарством финансија и Пореском управом током 2011. и 2012. године. Имплементација система није спроведена у потпуности. Регистрација функционише на централном нивоу у Републичком геодетском заводу али упитници за странке у поступку нису имплементирани у праксу.

Циљ је пуна имплементација система која подразумева регистрацију промета непокретности на локалном нивоу кроз пуни обим информација које систем подразумева. Постоји неколико могућих решења пуне имплементације система Регистра промета али решење неће бити прејудуцирано у овом раду. Да би се остварило најоптималније решење сви кључни играчи тока информација са тржишта непокретности (слика 1.) морају учествовати у његовом проналажењу и имплементацији. Такође, додатне анализе тренутног тока информација се морају спровести јер су извршене промене законске регулативе која га дефинише. Упис права на непокретностима није више условљен пријавом пореза на пренос апсолутних права [10]. Донет је и закон о јавном бележничтву и очекује се да ће судску оверу преузети јавни бележници (нотари) од септембра 2014. године.

³ Swedish International Development Cooperation Agency – Шведска интернационална агенција за развојну сарадњу

⁴ Swedish state administration for cartography, cadastre and land registration – Шведска државна управа за израду планова, катастар и упис земљишта

Јавна доступност података Регистра промета треба бити један од приоритета након пуне имплементације ако се узме у обзир позитиван утицај на тржиште непокретности. Могуће је обезбедити самосталан систем објаве али је и сасвим прихватљиво употребити постојеће решење Републичког геодетског завода геопортал ГеоСРБИЈА (www.geosrbija.rs) за публикување података са тржишта. При јавном увиду треба узети у обзир Закон о заштити података о личности. Истовремено, обезбеђивање приступа овим подацима за професионалне потребе би додатно унело стабилност на тржиште.

4. ЗАКЉУЧАК

Јавно доступни и свеобухватни регистар који обезбеђује податке са тржишта је неопходан у Републици Србији да би се тржиште непокретности развијало тако да омогућава да тржишне силе утичу на формирање цена. Олакшало би се пословање свих који су директно или индиректно везани за послове са непокретностима, директне стране инвестиције не би заобилазиле сектор непокретности и створили би се услови који гарантују сигурност учесницима на тржишту. Системско решење за овакав регистар мора бити само део реструктурирања и унапређења административног система за управљање непокретностима. Читав систем мора тежити комуникацији свих учесника и њихових база података, прикупљању података на једном месту, једноставности, ажурности и употребљивости за више различитих сврха.

Израђени систем Регистра промета има капацитет да покрива свеобухватно прикупљање, чување и дистрибуцију података са тржишта непокретности за различите сврхе, учеснике тржишта и друге заинтересоване. Добра је основа за израчунавање основних параметара тржишта и праћење кретања на њему. Након пуне имплементације система који гарантује податке са тржишта треба ићи даље и обезбедити пуни економски живот сваке непокретности а не само оних прометованих. Систем Регистра промета је уједно и први подсистем система масовне процене вредности непокретности, тако да је следећи корак развој и имплементација остатка система масовне процене вредности непокретности у Републици Србији.

5. ЛИТЕРАТУРА

- [1] Stiglitz, J., Driffill, J.: "Economics". New York, London: W.W. Norton and Company. 2000.
- [2] "The Appraisal of Real Estate.-12th ed.". Chicago, Illinois: Appraisal Institute. 2001.
- [3] Гостовић, М.: „Вредновање некретнина изазов за геодете“. Геодетска служба бр.65. 1993.
- [4] О. Васовић, З. Госпавић, З. Ђировић, INSTITUTIONAL FRAMEWORK FOR DEVELOPMENT OF REAL ESTATE MARKET IN REPUBLIC OF SERBIA, FIG – Working week Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage, Rim, Italia 2012,- ISBN 97887-90907-98-3
- [5] Одељење масовне процене. Изградња капацитета у Републичком геодетском заводу, Фаза III, Подпројекат "Развој концепта масовне процене", Извештај. Републички геодетски завод. 2012.
- [6] НИПП: Детаљан приказ и анализа резултата упитника о стању у геосектору (Нацрт – Верзија 0.4), Републички геодетски завод. 2013.
- [7] Закон о државном премеру и катастру. Службени гласник РС бр. 72/09 и 18/10.
- [8] Закон о порезу на доходак грађана. Службени гласник РС бр. 24/2001, 80/2002, 80/2002 - др. закон, 135/2004, 62/2006, 65/2006 - испр., 31/2009, 44/2009, 18/2010, 50/2011, 91/2011 - одлука УС, 7/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 114/2012 - одлука УС, 8/2013 - усклађени дин. изн., 47/2013 и 48/2013 - испр.
- [9] Закон о промету непокретности. Службени гласник РС бр. 42/98 и 111/2009.
- [10] Правилник о вођењу посебних евиденција о уговорима о промету непокретности. Службени гласник РС бр. 4/10.
- [11] Закон о порезима на имовину. Службени гласник РС бр. 26/2001, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/2002 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 80/2002, 80/2002 - др. закон, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - одлука УС и 47/2013.