

Analiza postojećeg stambenog fonda i tekuće stambene izgradnje sa osvrtom na tržište nekretnina u Crnoj Gori

UDK: 332.812(497.16) ; 005.52:005.33

Jasmina Ćetković¹, Snežana Rutešić¹, Miloš Knežević¹

Ekonomski fakultet u Podgorici

jasmina@ac.me

Iako u Crnoj Gori pravo na stan nije definisano Ustavom, Crna Gora se kao potpisnik određenih međunarodnih sporazuma i konvencija obavezala da ovome pitanju pristupi u skladu sa preuzetim obavezama, uz uvažavanje svih specifičnosti prouzrokovanih istorijskim naslijedjem u ovoj oblasti i relativno ograničenim mogućnostima koje su posledica veličine društvenog sistema. Stambena politika je kompleksan problem koji nameće potrebu multidisciplinarnog pristupa definisanju prioriteta i mjera u cilju objedinjavanja instrumenata za postizanje pozitivnih rezultata u ovoj oblasti. Nacionalna stambena strategija treba da definiše viziju i pravce djelovanja Crne Gore u ovoj oblasti.

1. Uvod

Stambena izgradnja u Crnoj Gori svakako može da računa na određene interne potencijale, kao svojevrsne povoljne uslove za intenziviranje i unapređenje stambene gradnje u periodu koji slijedi, a koji su i u prethodnom periodu korišćeni u većoj ili manjoj mjeri. U značajne potencijale stambene izgradnje u Crnoj Gori ubrajamo: nespornu potrebu za stanovima, naročito mlade populacije i određenih ciljnih grupa; nesporno značajne prostorne resurse; razvoj partnerstva između javnog i privatnog sektora; postojanje određene zainteresovanosti strateških partnera iz zemlje i inostranstva za stambenu izgradnju; potreba za usaglašavanjem sa evropskim standardima, posebno u dijelu energetske efikasnosti objekata; uticaj građevinske proizvodnje na zapošljavanje i potrošnju određenih materijalnih dobara.

Među osnovnim problemima, ograničenjima i preprekama stambene izgradnje u Crnoj Gori izdvajamo sljedeće: nedostatak prostorno-planskih dokumenata; visoki troškovi za uređenje građevinskog zemljišta; osjetni nedostatak kapitala za investicije; duge procedure i teškoće pri rješavanju imovinsko-pravnih pitanja; nedovoljna i nekvalitetna infrastruktura; pad tržišta nekretnina za stanovanje; slaba platežna moć stanovništva; veliki broj nezavršenih stanova i dugi period izgradnje.

U radu je dat osvrt na postojeći stambeni fond u Crnoj Gori i njegove osnovne karakteristike na osnovu objavljenih rezultata popisa stanova i domaćinstava koji je obavljen 2003. godine, s obzirom da još uvjek nijesu dostupni podaci nedavno završenog popisa koji je obavljen u aprilu 2011. godine. Zatim je prikazana tekuća stambena izgradnja, kao i glavni učesnici u tom

procesu. Takođe, analizirano je kretanje na tržištu nekretnina u Crnoj Gori.

2. Stanje postojećeg stambenog fonda u Crnoj Gori

Stambeni fond Crne Gore obuhvata stanove za stalno stanovanje, ali i druge stambene jedinice, kao što su stanovi koji se koriste za odmor i rekreaciju, u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi, za obavljanje isključivo poslovnih djelatnosti, kao i druge nastanjene prostorije.

Prema popisu iz 2003. godine, stambeni fond Crne Gore je iznosio 253.135 stambenih jedinica od čega se 55,3% nalazilo u gradskim, a 44,7% u ostalim naseljima. U vlasništvu fizičkih lica je bilo oko 98% stanova za stalno stanovanje.

Prema preliminarnim rezultatima popisa iz 2011. godine, broj stanova je povećan na 316.083, odnosno za oko 63.000 stambenih jedinica ili za 25% u odnosu na popis iz 2003. godine. Prema istim rezultatima na 1000 stanovnika ima nešto više od 505 stanova (uključujući i vikendice i ostale stanove koji nijesu namijenjeni za stalno stanovanje). U odnosu na popis iz 2003. godine, neznatno je povećano učešće stanova u gradskim naseljima, 56,36%.

Prema podacima iz 2003. godine, Crna Gora je raspola-gala sa 206.153 stanova za stalno stanovanje (ukupne površine 13.606.734 m²). U strukturi stanova za stalno stanovanje prema popisu iz 2003. godine najveće je bilo učešće dvosobnih i trosobnih stanova (Tabela 1), a prosječan broj soba pao stanu je 2,65.

Prema istom izvoru oko 20% stanova je starije od 50 godina, a oko 39% je izgrađeno poslije 1980. godine.

Od ukupnog broja stanova za stalno stanovanje, oko 93% čine stanovi u zgradama od tvrdog materijala. Procentualno je najzastupljeniji broj stanova sa kvadraturom od 51-60 m² sa 15,62%, dok su ravnomjerno zastupljeni stanovi sa 31-40 m², 41-50 m², 61-70 m², 81-100 m², odnosno sa 12 do 13%. Prosječna površina stana je oko 66 m², a prosječna površina stana na jedno lice iznosi oko 22 m², što je nešto manje od prosjeka za članice EU iz istočnog bloka, dok je za ostale EU zemlje taj odnos od 30-40 m² [1].

Struktura stana	Broj stanova
posebne sobe	2.570
garsonjere i 1 - sobni	37.421
2 - sobni	62.077
3 - sobni	60.753
4 - sobni	29.079
5 i više sobni	14.228
stanovi nepoznate structure	25
UKUPNO	206.153

Tabela 1. Struktura stanova za stalno stanovanje prema popisu iz 2003. godine

U odnosu na opremljenost instalacijama, oko 88% stanova ima vodovodne instalacije, oko 99% ima elektroinstalacije, kupatilo ima oko 82% stalno nastanjениh stanova, a nužnik ima nešto više od 76%. Na javni vodovod priključeno je oko 67% stanova, dok je na javnu kanalizaciju priključeno oko 39% stanova za stalno stanovanje; centralno-etažno grijanje ima oko 3,7% stanova, a bez ikakvih instalacija je nešto oko 1% stanova.

Prema popisu iz 2003. godine registrovano je 37.160 stanova za odmor i rekreaciju ukupne površine 1.977.028 m², od kojih se najveći broj odnosio na stanove u vikend kućama (Tabela 2).

Struktura stanova za odmor i rekreaciju	Broj stanova
Stanovi u vikend kućama	25.811
Stanovi u porodičnim kućama	5.724
Stanovi u ostalim zgradama	5.625
UKUPNO	37.160

Tabela 2. Struktura stanova za odmor i rekreaciju

Upoređujući broj stanovnika sa brojem stambenih jedinica u prethodnom periodu, zaključujemo da je u 1991. godini odnos broja stanovnika i stambenih jedinica bio 3,6 stanovnika/stam. jed., a u 2003. godini je taj odnos 2,4 stanovnika/stam. jed, što ukazuje na poboljšanja stambene situacije i porast broja stambenih jedinica u tom periodu.

Prema podacima Monstata, Crna Gora je zaključno sa 2009. godinom, raspolagala stambenim fondom od oko 228.000 stanova, što znači da je broj stanova bio značajno veći od broja domaćinstava u istoj godini (oko 183.000), odnosno da je na 1.000 stanovnika bilo oko 350 stanova (prosjek zemalja EU je 430 stanova). Ovaj podatak ne uključuje vikendice i predstavlja zbir stanova za stalno stanovanje prema popisu iz 2003. godine i broja stanova za stalno stanovanje dobijenih na osnovu Monstat-ovih godišnjih istraživanja (za 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 i 2009. godinu).

Međutim, i pored podatka da u Crnoj Gori ima više stambenih jedinica od ukupnog broja domaćinstava, sve strukture stanovništva imaju potrebu da riješe stambeni problem. Tražnja za stanovima u zakup je visoka u svim područjima Crne Gore, a posebno u razvijenim područjima Crne Gore (Podgorica i primorje). Ona je značajna i u nerazvijenim područjima, zbog oskudne ili nedostajuće ponude.

Prema zvaničnim podacima Uprave za nekretnine za 2010. godinu, 1.964 građana Crne Gore posjeduju više od po pet stanova. Po dva stana ima 44.744 građana, tri stana 13.120, četiri 4.976, a pet 1.795 građana. Takođe, prema istom izvoru, u Crnoj Gori ukupno ima 243.397 stambenih jedinica - površine 14,55 miliona kvadrata. Radi se o etažnim jedinicama objekata koje su u katuštu nepokretnosti evidentirane kao stambeni prostori, ali se procjenjuje da je njihov broj veći od navedenog od 10 do 20% zato što ne postoji katastar nepokretnosti na cijeloj teritoriji Crne Gore.

Od poreza po osnovu prihoda od imovine i imovinskih prava, u 2010. godini naplaćeno je 2.156.489 €. Od toga su pravna lica platila 2,08 miliona €, a fizička lica 70.438 €. Iz Vlade je nedavno najavljen plan povećanja naplate poreza po osnovu prihoda od imovine i imovinskih prava, odnosno izdavanja stanova i poslovnih prostora, s obzirom na relativno mali iznos naplaćenog poreza u 2010. godini (u odnosu na broj stanova i stambenih prostora).

Prema podacima o broju i površini izgrađenih stanova u periodu 1999. do 2009. godine (Tabela 3) ukupno su izgrađena 32.604 stana, ukupne površine 2.245.000 m².

God	Jed. mјere	Vrsta stana					
		Garsoniere i jednosobni	Dvosobni	Trosobni	Četvorsobni	Peto-sobni veći	ukupno
1999	Br.	340	789	653	230	75	2087
	m²	14	50	56	23	10	153
2000	Br.	331	832	862	281	54	2360
	m²	13	54	73	28	7	175
2001	Br.	339	703	606	204	64	1916
	m²	14	44	52	20	8	138
2002	Br.	594	1061	560	175	36	2426
	m²	25	70	48	18	5	166
2003	Br.	509	676	566	180	18	1949
	m²	21	43	50	19	2	135
2004	Br.	668	934	1070	371	107	3150
	m²	27	58	89	37	12	223
2005	Br.	558	821	570	134	31	2114
	m²	21	51	49	14	4	139
2006	Br.	932	799	720	189	39	2679
	m²	35	49	59	20	5	168
2007	Br.	841	1092	1105	338	72	3448
	m²	33	67	95	38	11	244
2008	Br.	1395	1491	1238	432	94	4650
	m²	56	88	101	44	13	302
2009	Br.	1558	1622	2001	595	49	5825
	m²	64	101	166	65	6	402
	Br.	8065	10820	9951	3129	639	32604
	m²	323	675	838	326	83	2245
UKUPNO	%	25%	33%	%	10%	2%	100%

Tabela 3. Broj i površina (u 000 m²) završenih stanova u CG (1999 -2009.)

U ukupnoj strukturi stanova dominantno učešće zauzimaju dvosobni i trosobni stanovi. Očigledno je da je intenzivni rast u prethodnom periodu značajno intenziviz-

rao stambenu gradnju, pa je broj od nepunih 2.000 novoizgrađenih stanova u 2003. godini povećan na oko 3.400 jedinica u 2007. godini, odnosno na preko 5.800 jedinica u 2009. godini.

Iz prethodno prezentovane tabele je očigledno da je intenzivni rast u prethodnom periodu značajno intenzivirao stambenu gradnju. Broj od nepunih 2.000 novoizgrađenih stanova u 2003. godini je povećan na oko 3.400 jedinica u 2007. godini, odnosno na preko 5.800 jedinica u 2009. godini (što je za 3.800 jedinica više u odnosu na 2003. godinu). Uporedujući broj završenih stanova sa procijenjenim brojem stanovnika [2] zaključujemo da je u 2007. godini na 1.000 stanovnika bilo 5,5 završenih stanova, odnosno 9,2 završenih stanova u 2009. godini.

Navodimo da Monstat još uvijek ne raspolaže podatkom o broju stanova za stalno stanovanje za 2010. godinu, te ta godina nije uključena u ukupni podatak.

3. Upravljanje i održavanje stambenog fonda

Prodajom društvenog stambenog fonda, devedesetih godina prošlog vijeka, u Crnoj Gori je došlo do njegove privatizacije i svodenja javnog stambenog fonda na minimum. Očekivani finansijski efekti privatizacije stambenog fonda, zbog nisko formiranih otkupnih cijena, su gotovo potpuno izostali, što je onemogućilo brzo konsolidovanje stanja i prelazak na novu stambenu politiku.

Opšta je konstatacija da stanje stambenog fonda nije na zadovoljavajućem nivou. Otkupom stanova i promjenom zakonske regulative, obaveza održavanja stambenog fonda je u isključivoj nadležnosti etažnih vlasnika, koji su prilično inertni po tom pitanju.

Prema informacijama prikupljenim od opština za potrebe ove Strategije, u registrima vlasnika, stambenih zgrada i upravnika u 2010. godini se (u 10 opština koje su dostavile podatke iz ovog registra) nalazi 1.461 stambena zgradu, a 1.295 registrovanih upravnika, među kojima je i određeni broj privremenih (prinudnih) upravnika. Za veliki broj zgrada nijesu imenovani organi upravljanja u skladu zakonom, jer su ovim brojem registrovanih upravnika obuhvaćeni i upravnici ulaza.

Primjeri po opštinama su raznoliki. U cilju podizanja kvaliteta održavanja stambenog fonda, Glavni grad Podgorica je osnovao Agenciju za stanovanje d.o.o. Podgorica, koja se bavi održavanjem stambenih objekata. Osnovni cilj osnivanja Agencije je bio realizacija projekta poboljšanja uslova stanovanja u stambenim zgradama. Projekat poboljšanja uslova stanovanja os-

mišljen je tako da se 50% sredstava predračunske vrijednosti radova na održavanju zajedničkih djelova stambenih zgrada obezbjeđuje iz budžeta glavnog grada, dok preostalih 50% obezbjeđuju sami etažni vlasnici.

Svih prethodnih godina problem je predstavljala nezainteresovanost etažnih vlasnika, pa je svake godine realizovano znatno manje radova nego što su dozvoljavala finansijska sredstva predviđena budžetom Glavnog grada i tehnički kapaciteti Agencije za stanovanje. Tako je u 2006. godini bilo opredijeljeno 233.180 €, a realizovano samo 30.339 €, dok je u 2010. godini planirano 350.000 € a realizovano 196.400 €, što je samo 56% od planiranih sredstava.

4. Tekuća stambena izgradnja i glavni učesnici u njoj

Pema podacima Monstata (Tabela 4), učešće vrijednosti izgradnje stambenih zgrada u odnosu na ukupnu vrijednost građevinskih radova, u periodu od 2005. do 2009. godine kretalo se od 33% do 50%. U periodu rekordne vrijednosti izvedenih građevinskih radova (2008. godina) učešće stambene izgradnje iznosilo je oko 45%. Nakon te godine nastupa pad ukupne vrijednosti građevinskih radova, ali i rast učešća vrijednosti radova na stambenim zgradama. S tim u vezi, građevinskoj aktivnosti, a samim tim stambenoj izgradnji, tek predstoji značajniji oporavak.

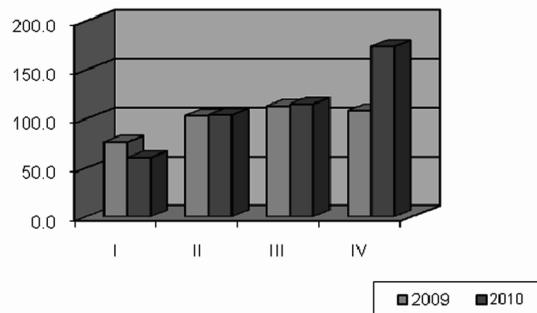
godina	Ukupno	Stambene zgrade	Nestambene zgrade	Ostale građevine*
2005	130.104	64.222	20.996	44.886
	100%	49,36%	16,14%	34,50%
2006	259.880	85.175	110.732	63.973
	100%	32,77%	42,61%	24,62%
2007	285.345	119.553	97.351	68.441
	100%	41,90%	34,12%	23,99%
2008	412.352	183.242	85.186	143.924
	100%	44,44%	20,66%	34,90%
2009	362.430	184.028	58.418	119.984
	100%	50,78%	16,12%	33,11%

*saobraćajna infrastruktura, cjevovodi, komunikacioni i el. vodovi, složene industrijske gradj. i ostalo

Tabela 4. Vrijednost izvedenih građevinskih radova u hilj. € [3]

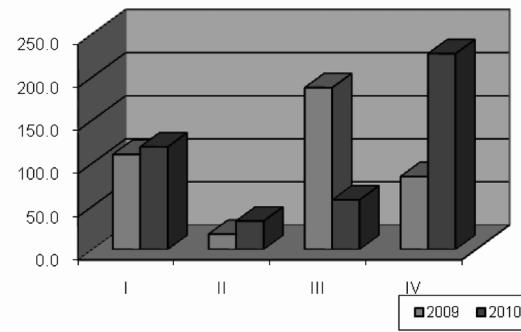
Vrijednost izvršenih građevinskih radova u IV kvartalu 2010. godine veća je za 60,7% u odnosu na isti kvartal prošle godine, dok je za 51,3% veća u odnosu na III kvartal iste godine (Grafikon 1).

Index vrijednosti izvršenih građevinskih radova 2009. = 100



Grafikon 1. Indeks vrijednosti izvršenih građevinskih radova u IV kvartalu 2010. godine (2009. godina = 100) [4]

Index novih ugovora na zgradama 2009. = 100



Grafikon 2. Indeks novih ugovora na zgradama u IV kvartalu 2010. godine (2009. godina = 100) [5]

Vrijednost novih ugovora na zgradama u IV kvartalu 2010. godine je veća za 168,4% u odnosu na isti kvartal prošle godine, dok je za 295,6% veća u odnosu na III kvartal iste godine.

Prema podacima Monstata o stambenoj izgradnji (Tabela 5), može se zaključiti da postoji stalni trend rasta broja završenih stanova od 2114 stanova u 2005. godini do 5.825 stanova u 2009. godini, što predstavlja ukupno povećanje oko 175%. Ovaj trend rasta ogleda se i u rastu ukupno sagradene površine stanova uz skoro proporcionalni rast i prosječne površine stana. Na osnovu podataka treba istaći i da je 30% stanova bilo u stambenim zgradama, dok je 70% stanova bilo u privatnim kućama (osim u godini intezivne građevinske djelatnosti 2008. godine, kada je učešće stanova u stambenim zgradama bilo nešto manje i iznosilo oko 20%).

Ovo može biti posledica velikog priliva stranih direktnih investicija u tržište nekretnina, kada su strani državljanji prioritet ulaganja usmjeravali na stanove u privatnim kućama. Odnos broja stanova u stambenim zgradama i privatnim kućama u EU se kreće od 35% u Danskoj do 75% u Litvaniji, dok je za većinu zemalja EU ovaj odnos oko 50% [1]

Iz podataka Monstata za 2009. godinu može se zaključiti da su od novoizgrađenih 1.637 stanova u stambenim zgradama, prodata svega 962 stana, odnosno oko 60%.

U istom periodu je došlo i do rasta broja nezavršenih stanova od 11.570 stanova u 2005. godini do 15.135 nezavršenih stanova u 2009. godini (Tabela 5).

BROJ ZAVRŠENIH STANOVA					
GODINA	2005	2006	2007	2008	2009
UKUPNO	2.114	2.679	3.448	4.650	5.825
Stanovi u stambenim zgradama	614	749	995	877	1.637
Stanovi u privatnim kućama	1.500	1.930	2.453	3.773	4.188
POVRŠINA ZAVRŠENIH STANOVA, u hilj. m²					
UKUPNO	139	168	244	302	402
Stanovi u stambenim zgradama	34	40	73	58	106
Stanovi u privatnim kućama	105	128	171	244	296
BROJ NEZAVRŠENIH STANOVA					
UKUPNO	11.570	11.932	13.344	15.688	15.135
Stanovi u stambenim zgradama	2.063	1.515	1.673	2.409	2.447
Stanovi u privatnim kućama	9.507	10.417	11.671	13.279	12.688
POVRŠINA NEZAVRŠENIH STANOVA, u hilj. m²					
UKUPNO	856	898	1.006	1.196	1.191
Stanovi u stambenim zgradama	135	95	111	158	176
Stanovi u privatnim kućama	721	803	895	1.038	1.015

Tabela 5. Stambena izgradnja [3]

Iz odnosa broja nezavršenih i završenih stanova, vidi se da postoji trend pada ovog odnosa od 5.47 u 2005. godini do 2.6 u 2010. godini. Iz pomenute tabele je takođe vidljivo da je pretežan broj nezavršenih stanova u privatnim zgradama (12.688, odnosno oko 84%). Najvjerojatnije je da je pretežan broj ovih stanova, iako nezavršen, useljen, jer vlasnici nijesu imali sredstava da ih završe. Nezavršeni stanovi u stambenim zgradama (2.447, odnosno oko 16%), vjerovatno nijesu završeni, jer izvođači nijesu imali dovoljno sredstava da ih završe, s obzirom da je prodaja stanova u 2009. godini, zbog poznate ekonomske krize, smanjena.

Glavni učesnici u procesu stambene izgradnje su: investitori, projektanti i gradevinska preduzeća-izvođači radova. Pored ovih aktera, u procesu stambene izgradnje učestvuju: banke, finansijske institucije, organi koji u upravnom postupku sprovode pravnu proceduru, konsultanti itd.

U ulozi investitora u stambenoj izgradnji javljaju se pravna i fizička lica. Pravna lica su vrlo često istovremeno i investitori i izvođači, odnosno građevinske kompanije koje grade stanove za tržište. Finansiranje njihove aktivnosti u oblasti izgradnje stanova zasniva se na ulaganju vlasničkog kapitala (firme i ili kupaca stanova), kreditnom i ili hipotekarnom zaduženju i djelično na javno-privatnom partnerstvu (kada opština ili država učestvuju u projektu sa zemljištem i oslobođanjem od plaćanja naknada za komunalno opremanje). I pored početnog razvoja kreditnog tržišta u periodu od 2005. godine, ekonomska kriza je ovaj razvoj znatno usporila i nametnula brojne obaveze i osiguranja korisnicima kredita, što je uslovilo sve veće probleme investitora u pogledu zatvaranja finansijske konstrukcije i njihovo okretanje avansnim uplatama kupaca stanova.

U uslovima djelovanja finansijske krize investitori-izvođači suočeni su sa problemom nelikvidnosti u odsustvu bankarske podrške za realizaciju započetih projekata i, s tim u vezi, problemom blokiranih sredstava u nezavršenim objektima, što je u krajnjem prouzrokovalo smanjenje cijena novoizgrađenih stanova.

Prema važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG 51/08) posebno se tretiraju porodične stambene zgrade (zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) čija je izgradnja oslobođena revizije tehničke dokumentacije i obaveze vršenja nadzora, a i uslovi koje moraju ispunjavati odgovorni projektanti u ovom slučaju su nešto niži (diploma bečelora

umjesto diplome specijaliste), što sve utiče na manje troškove izgradnje. Investitori ovakvih zgrada su najčešće fizička lica koja finansiraju izgradnju sopstvenom uštedevinom i /ili hipotekarnim kreditom.

Informacije o nosiocima građevinske djelatnosti obuhvataju broj subjekata, broj zaposlenih radnika, prihod, kao i u visinu dobitaka ili gubitaka. U istraživanju koje je sprovedeno za potrebe izrade Strategije razvoja građevinarstva u Crnoj Gori do 2020. godine, na osnovu dostupnih podataka iz Centralnog registra Privrednog suda, Fonda penzijsko-invalidskog osiguranja i Poreske uprave, napravljena je baza podataka o privrednim subjektima koji rade u operativi - izvođači radova, u proizvodnji i/ili trgovini građevinskim materijalima i projektovanju.

Prema tim podacima na kraju 2008. godine bila su registrovana 2.632 subjekta iz građevinske djelatnosti koja su se bavila građenjem, pri čemu je njihova koncentracija bila najveća u južnom regionu, zatim u središnjem i najmanja u sjevernom regionu Crne Gore. Međutim, ovaj broj ne predstavlja pravi prikaz stanja u ovoj oblasti, jer se tek oko 50% ovih subjekata smatrao aktivnim subjektima u sprovedenom istraživanju. Podaci o broju privrednih društava mogu dati pogrešnu sliku realnog stanja, jer postoji veliki broj djelova stranih društava ili društava čiji su osnivači ili suosnivači strana pravna i fizička lica osnovana radi ostvarivanja prava na nekretninama ili ostvarivanja lakšeg platnog prometa između Crne Gore i država u okruženju.

Prema dostupnim podacima iz 2010. godine [6] ukupno su registrovana 3.134 privredna subjekta koja kao pretežnu djelatnost imaju evidentiranu djelatnost građevinarstva (nalaze se pod šifrom djelatnosti 45).

Može se reći da identifikovane karakteristike građevinarstva u Crnoj Gori važe i za dio koji se odnosi na učesnike, izvođače radova u stambenoj izgradnji [7]:

- nema velikih preduzeća koje su nosioci razvoja, samo mali broj srednjih preduzeća, a ostatak čine mala preduzeća,
- mali broj zaposlenih u preduzećima sa većim učešćem nerezidentne radne snage,
- velike kratkoročne obaveze koje su na visini stalne imovine koja je vjerovatno garant za te kredite,
- prisutnost velikih zaliha u poslovanju preduzeća,
- nedostatak resursa u preduzećima,
- nedostatak slobodnih finansijskih sredstava,
- nezadovoljavajući nivo mehanopremljenosti u većini preduzeća - zastarjela oprema i mehanizacija,
- loša i neefikasna organizacija, smanjena produktivnost

- nedostatak kvalitetnih kadrova - nedovoljan broj kvalifikovanog i visokostručnog kadra,
- otežano dobijanje bankarskih garancija.

Gradjevinska aktivnost firmi koje djeluju u Crnoj Gori može se, osim toga, ilustrovati i kroz prosječan broj zaposlenih u građevinskoj djelatnosti i izvršene efektivne časove zaposlenih (Tabela 6).

Godina	Broj radnika na gradilištu na kraju izvještajnog kvartala		Izvršeni efektivni časovi u 000	
	br. radnika	Indeks	000 sati	Indeks
2005	2.343	63,9	5.345	66,2
2006	3.525	96,2	8.424	104,4
2007	3.522	96,1	8.280	102,6
2008	4.200	114,6	9.994	123,8
2009	3.665	100,0	8.071	100,0
2010	6.783	185,1	8.061	99,9

Tabela 6. Broj zaposlenih i izvršeni efektivni časovi [8]

Iz priloženog se vidi da od 2005. do 2008. godine postoji trend rasta broja radnika i rast broja efektivnih radnih sati uz istovremeni rast produktivnosti, dok u 2009. dolazi do manjeg pada produktivnosti, a koji se intezivnije nastavlja u 2010. godini.

5. Analiza kretanja na tržištu nekretnina u Crnoj Gori

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je oduvijek bilo veoma atraktivno. Još u vrijeme SFRJ, poslovanje sa nekretninama na crnogorskom primorju je predstavljalo veoma primamljiv izvor zarade mnogih pojedincaca i društvenih firmi toga vremena. Prvi kupci nekretnina u Crnoj Gori, u to vrijeme, najvećim dijelom su bili iz nekadašnjih Jugoslavenskih republika (Srbija, Bosna i Hercegovina, Makedonija).

Krajem sedamdesetih i tokom osamdesetih godina, masovnu kupovinu i izgradnju nekretnina u Crnoj Gori započinju njeni državlјani koji su živjeli u zemljama zapadne Evrope ili u drugim republikama stare Jugoslavije. Takođe, toj grupi pripadaju i kupci koji su radili i živjeli u inostranstvu (Njemačka, Vojvodska, Austrija i SAD).

Početkom devedesetih godina prošlog vijeka, u Crnu Goru počinju da dolaze prvi strani investitori i kupci

nekretnina. Tržiste počinje da se razvija veoma brzo, ali ratna zbivanja koja su se odvijala na području stare Jugoslavije su uticala na usporavanje tog procesa. Međutim, i pored toga, tržište nekretnina se konstantno razvijalo, jer se broj domaćih kupaca nije smanjivao, kao ni broj kupaca koji su bili državljeni ili porijeklom iz Crne Gore, a živjeli u inostranstvu. Krajem devedesetih godina i početkom novog vijeka, počeli su da dolaze i prvi zainteresovani kupci iz inostranstva (Rusi, Britanci, Irci, Norvežani). Krajem 2001. godine započinje ono što nazivamo "eksplozijom" tržišta nekretnina u Crnoj Gori.

U periodu od 2004. do 2005. godine, mnoge strane agencije, najviše iz Engleske i Irske, počele su sa radom na teritoriji Crne Gore. Strane kompanije započinju veliki broj investicija po sistemu "ready to rent", naročito u gradovima na primorju. Uporedo sa povećavanjem interesovanja kupaca, počinje i rast cijena. U tom periodu prosječna cijena stanova novogradnje u Crnoj Gori je iznosila 639 €/m² (2004. godine), odnosno 813 €/m² (2005. godine).

U narednom periodu, stambeno tržište u Crnoj Gori se razvijalo veoma dinamično, dostižući svoj vrhunac u 2008. godini. Kretanja na tom tržištu su posebno bila intenzivna u Podgorici i na primorju. Razlozi rasta cijena nekretnina u periodu 2005. - 2007. godine su bili velika inostrana tražnja, rast dohotka stanovništva uz rast odobrenih stambenih kredita, pad kamatnih stopa i rast tržišta kapitala [9]. Prema zvaničnim podacima statistike, prosječna cijena novozgradienih stanova u Crnoj Gori je u 2008. godini porasla za više od 40% u samo dvije godine i iznosila je 1.530 €/m² (u 2006. godini je iznosila 1.087 €/m²) [3]. Prema analizi CBCG, prosječni kvadratni metar stambenog prostora u maju mjesecu 2008. godine u Podgorici je iznosio 1.738,3 €/m². Prema istoj analizi, prosječna cijena metra kvadratnog stambenog prostora u Budvi je iznosila 3.036 €.

Koefficijent dostupnosti nekretnina, koji mjeri odnos prosječne cijene metra kvadratnog i prosječne neto zarade u Crnoj Gori, iznosio je u 2008. godini za Podgoricu 4,09 a za Budvu 7,61. Iznijeti podaci ukazuju na visoke cijene nekretnina u Crnoj Gori u tom periodu, te relativnu nedostupnost stambenih objekata zaposlenom stanovništvu.

Kamatna stopa (efektivna i nominalna aktivna) na kredite u periodu 2003. god. - 2008. god. je značajno padala, što je uticalo na rast odobrenih stambenih kredita. Tako je od januara mjeseca 2005. godine do

juna mjeseca 2008. godine pala za 42,9% (sa 13,8% na 9,23%). Sa padom efektivnih kamatnih stopa istovremeno je rastao broj odobrenih stambenih kredita, kao i njihovo učešće u ukupnim kreditima odobrenim stanovništvu. Naime, od trećeg kvartala 2005. godine do drugog kvartala 2008. godine, stambeni krediti su porasli 36,7 puta, dok su u istom periodu ukupni krediti dati fizičkim licima porasli 10,62 puta. Tako je učešće stambenih kredita u ukupnim kreditima odobrenih fizičkim licima sa 7,25 % poraslo na 25,02% u drugom kvartalu 2008. godine, odnosno sa 13,36% na 41,46%, ako pod stavkom stambenih kredita osim osnovnih stambenih kredita ubrojimo i hipotekarne kredite [9].

Uporedo sa razvojem bankarskog sektora i tržišta nekretnina, u ovom periodu je došlo do značajnog razvoja i tržišta kapitala (kao značajnog faktora razvoja tržišta nekretnina). Promet ostvaren na tržištu kapitala u 2007. godini u odnosu na 2005. godinu bio je 3,5 puta veći. Novac ostvaren prodajom na tržištu nekretnina je investiran u kupovinu hartija od vrijednosti na tržištu kapitala, da bi visoki prinosi ostvareni na njemu služili kao dobra finansijska podloga za kupovinu novih nekretnina ili njihovu preprodaju. U prvoj polovini 2008. godine došlo je do značajnog pada investicija na tržištu kapitala, što je imalo uticaja na tržište i cijene nekretnina.

U posljednje dvije godine, sa globalnom finansijskom krizom, tržište nekretnina u Crnoj Gori je doživjelo „pad“ u smislu obima realizacije i nivoa prodajnih cijena. Ipak, očigledno je da je najviše očekivani pad cijena nekretnina izostao. U ovom momentu je teško procijeniti nivo tržišta nekretnina u Crnoj Gori jer su, po svim izvorima informacija, transakcije značajno smanjene. Svojevrsnu informaciju i orijentir može da pruži CEB-ov projekat „1.000+ stanova“ pokrenut krajem 2010. godine sa ponudom pristupačnih stanova po prosječnim cijenama ispod 1.000 €/m².

Prema novijim podacima Monstata u 2009. godini je izvršena kupoprodaja 962 stana sa ukupnom korisnom površinom od 56.100 m², a po prosječnoj cijeni od 1250 €/m² [10]. Prema istom izvoru je u I polugodištu 2010. godine prodato 529 stanova ukupne korisne površine oko 31.000 m², sa prosječnom cijenom 1200 €/m². U oba slučaja najveća cijena stambenog prostora je bila u Baru i Budvi (1400-1500 €/m²). Ovi podaci ukazuju na značajan pad cijena novoizgrađenih stanova u odnosu na prethodni period (Tabela 7).

Godina	2005	2006	2007	2008	2009
CRNA GORA	813	1.087	1.332	1.530	1.250
PODGORICA	798	868	1.072	1.355	1.168
BAR	798	986	1.486	1.188	1.516
BUDVA	932	1.377	1.527	2.165	1.334
NIKŠIĆ	-	-	907	1.003	802
OSTALO	659	2.082	2.769	2.806	1.537

Tabela 7. Cijene stanova novogradnje [3]

Koeficijenat dostupnosti nekretnina, kao odnos prosječne cijene metra kvadratnog i prosječne neto zarade u Crnoj Gori (primijenjen na novoizgrađene stanove), a prema najnovijim podacima za 2010. godinu iznosi 2,5 [10, 11]. U odnosu na podatke iz 2008 godine, smanjenje koeficijenta iznosi oko 56%, što je posljedica pada cijene stanova i neznatnog rasta neto plata.

Na značajan „pad“ tržišta nekretnina u Crnoj Gori došlo je, između ostalog, i zbog izostajanja hipotekarnog finansiranja od strane matičnih banaka, koje je gotovo prekinuto finansijskom krizom. Bankarski sektor je bio veoma oslabljen povlačenjem 400 miliona € depozita lokalnih klijenata u periodu jake krize. U međuvremenu, situacija se djelimično poboljšala. Komercijalne banke su ponovo ušle u ponudu dugoročnih hipotekarnih kredita, sa periodom otplate od 15 - 25 godina, kamatnom stopom od 10 do 13% i obaveznim depozitom od minimum 20% iznosa kredita.

Po važećim zakonima, u Crnoj Gori ne postoje nikakve posebne restrikcije za kupovinu nekretnina u Crnoj Gori. Svaki inostrani kupac može postati vlasnik nekretnine (kuće, stana, imanja) u Crnoj Gori, na isti način kao i njeni građani. Jedina razlika u procesu kupovine nekretnine, između stranih i domaćih kupaca, postoji u slučaju kupovine zemljišta bez izgrađenih objekata. U slučaju stranog državljanina neophodno je registrovati kompaniju, koja postaje vlasnik zemlje dok se na njoj ne izgradi objekat. Poslije toga, vlasništvo se može prenijeti na ime pojedinca, uz jednostavnu proceduru. Prema nezvaničnim procjenama, stranci posjeduju više od 1,5 miliona m² nekretnina u Crnoj Gori (od čega najveći dio na primorju), što je oko 10% ukupne stambene svojine. Pored toga, više od 20 hiljada hektara zemlje takođe posjeduju stranci, što je oko 1,5% teritorije Crne Gore. Stopa rasta prodaje nekretnina nerezidentima je u periodu 2004 - 2008. godine iznosila 104,4% (2004. godine), 547,16% (2005. godine), 382,05% (2006. godine) i 51,27% (2007. godine). Vrhunac kupovine nekretnina od strane nerezidenata u

Crnoj Gori je zabilježen u 2007. godini, kada je ostvareni promet nepokretnosti u Crnoj Gori od strane nerezidenata iznosio 514.357.000,98 €, poslije čega dolazi do smanjenja neto priliva stranih direktnih investicija u nekretnine.

Jedan od veoma važnih faktora kretanja na tržištu nekretnina je i visina poreza na promet nepokretnosti i poreza na posjedovanje nepokretnosti. U poređenju sa okruženjem, možemo zaključiti da je poreska stopa na promet nepokretnosti u Crnoj Gori i dalje liberalna (3%), te da nije ograničavajući faktor ravoja tržišta nekretnina. Porez na nepokretnosti u Crnoj Gori određuju lokalne samouprave, kojima u cijelosti pripada prihod od poreza (čime je obezbijeden visok stepen fiskalne decentralizacije). Stopa poreza je proporcionalna i lokalna samouprava odlučuje koliki će porez biti na osnovu vrste nepokretnosti, ali ne smije biti manja od 0,10%, niti veća od 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti, pri čemu nijesu određene posebne stope za nerezidente.

S obzirom da je tržište nekretnina po svojoj prirodi vrlo nepredvidivo, a vremenske serije o kretanju ovog tržišta u Crnoj Gori ne postoje, izuzev statističkog praćenja cijena stanova novogradnje (na polugodišnjoj osnovi), preciznije projekcije o budućim kretanjima na ovom tržištu nije moguće dati. Prema nekim nezvaničnim procjenama, u narednom kraćem periodu se i dalje može očekivati stagnacija na tržištu nekretnina. Takođe, ne treba očekivati značajniju korekciju cijena zbog poznatog djelovanja tzv. Histerezis efekta (rigidnost u kretanju cijena naniže). Ovo utoliko prije što se očekivani pad cijena nije desio ni poslije prvog i najjačeg dejstva dva opredjeljujuća faktora za tržište u Crnoj Gori: pad tražnje nerezidenata za nekretninama i pojava globalne finansijske krize.

6. Zaključak

Stambeni fond Crne Gore, po svojoj strukturi i kvalitetu predstavlja, sa jedne strane, značajan ekonomski faktor, kao nepokretno dobro velike vrijednosti i trajnosti, koje kroz stvaranje boljih uslova života utiče i na povećanje proizvodnosti rada, odnosno na ukupni privredni razvoj. Sa druge strane, razvijeno tržište nekretnina podstiče izgradnju stanova, unapređenje stambenog fonda i na taj način utiče na proizvodnju i zaposljavanje.

Osnovne karakteristike stambenog fonda Crne Gore su pretežno privatno vlasništvo, relativno male prosječne površine (oko 66 m²), realtivno ujednačena zastupljenost svih veličina stanova i prosječna starost oko 30

godina. Osim toga, iz odnosa broja domaćinstava i broja stanova vidi se da je broj ukupnih stanova po domaćinstvu porastao sa 1,4 prema popisu iz 2003. godine, na 1,6 stanova/domaćinstvu prema preliminarnim podacima popisa iz 2011. godine, što u određenoj mjeri ukazuje i na neujeđačenu raspodjelu po pojedinim kategorijama stanovništva.

Interesovanje za tržište nekretnina u Crnoj Gori u prethodnom periodu je dovelo do značajnijeg ulaganja u izgradnju stanova i podsticajno djelovalo na razvoj ove privredne djelatnosti kroz osnivanje brojnih privrednih subjekata u oblasti građevinarstva. U želji da se što prije odgovori na povećanje tražnje i ostvari što veći profit, zahvaljujući visokim tržišnim cijenama stambenog prostora, naročito na atraktivnim područjima i lokacijama, došlo je do intezivnog razvoja građevinskih privrednih subjekata. Na žalost, ovo povećanje kvantiteta nije bilo praćeno njihovim adekvatnim razvojem, između ostalog, i zbog određenih ograničavajućih faktora okruženja (nedostatak obučene radne snage, nedostupnost kredita za unapređenje poslovanja i ulaganje u osnovna sredstva, jak uticaj sivog tržišta itd.).

Međutim, savremeno stambeno tržište karakteriše značajniji pad tražnje, koji je posljedica globalne ekonomske krize, što je uslovilo pad cijena stambenog prostora, a sa time i otežano poslovanje većeg broja manjih građevinskih privrednih subjekata.

Unapređenje i razvoj stambenog tržišta, ima za cilj, osim podmirenja osnovnih stambenih potreba i stvaranje mogućnosti za podsticanje razvoja specifičnih oblika turizma. Zadovoljenje oba navedena cilja nije moguće bez analize i definisanja strateških pravaca u oblasti socijalne stambene politike, sa jedne strane, i strateških pravaca unapređenja tržišta rezidencijalnih nekretnina, sa druge strane. Crna Gora je u tom pravcu krajem 2010. godine pristupila izradi Nacionalne stambene strategije Crne Gore i Istraživačke studije za tržište rezidencijalnih nekretnina.

Nacionalnom stambenim strategijom je utvrđena *vizija stambenog sektora* koja podrazumijeva održiv stambeni sektor, koji će na razvijenom stambenom tržištu omogućiti svima da dođu do kvalitetnog stana prim-

erenog njihovoj sopstvenoj ekonomskoj moći, a za najugroženje obezbijediti odgovarajuće mehanizme pomoći. Takođe, Strategijom je utvrđena *misija stambenog sektora* koja pretpostavlja da bude dinamičan, organizovan, fleksibilan i održiv sistem, koji će uz podršku svih učesnika (države, lokalne samouprave, finansijskih i drugih ustanova, privrednih društava) razviti tržišne ali i druge mehanizme (različiti stambeni programi, subvencije i sl.) i stvoriti mogućnosti da domaćinstva i pojedinci zadovolje svoje različite stambene potrebe [12].

LITERATURA

- [1] OTB Research Institute for the Built Environment, *Housing Statistics in the European Union*, Delft University of Technology, 2010.
- [2] Penev, G., *Demografski trendovi u Crnoj Gori od sredine 20. vijeka i perspektive do 2050. godine*, Podgorica, 2009.
- [3] Zavod za statistiku Crne Gore - Monstat, Podgorica, *Statistički godišnjak Crne Gore 2010. godine*, Podgorica, 2010.
- [4] Zavod za statistiku Crne Gore - Monstat, Podgorica, *Građevinska aktivnost u Crnoj Gori u I, II, III i IV kvartalu 2010. godine*, 2011.
- [5] Zavod za statistiku Crne Gore - Monstat, *Građevinska aktivnost u Crnoj Gori u IV kvartalu 2010. godine*, Podgorica, 2010.
- [6] Centralni registar Privrednog suda, 2010, (14.03.2011).
- [7] Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, *Strategija razvoja građevinarstva u Crnoj Gori do 2020. godine*, Podgorica, 2010.
- [8] Zavod za statistiku Crne Gore - Monstat, *Mjesečni statistički pregled*, Januar 2011, Podgorica, 2011.
- [9] Fabris, N., Kalezić, Z., *Analiza tržišta nekretnina*, Centralna banka Crne Gore, Podgorica, 2008.
- [10] Zavod za statistiku Crne Gore - Monstat, *Cijene stanova novogradnje za 2009. godina*, Podgorica, 2010.
- [11] Zavod za statistiku Crne Gore - Monstat, *Cijene stanova novogradnje u I polugodištu 2010. godine*, Podgorica, 2010.
- [12] Ministarstvo održivog razvoja i turizma, *Nacionalna stambena strategija Crne Gore*, Podgorica, 2011.