

ТРЖИШТЕ СТАНОВА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Резиме:

Масовна процена по међународним стандардима, дефинисана је као поступак одређивања вредности непокретности коришћењем стандардизованих метода над свим подацима на тржишту непокретности које се посматра. Републички геодетски завод је у своје надлежности 2009. године, у Закону о државном премеру и катастру, уврстио процену вредности непокретности према поступцима и методама масовне процене. У овом раду приказани су основни кораци дефинисања тржишта непокретности поступцима масовне процене, са освртом на тржиште станова у Републици Србији. Тржиште станова у Републици Србији обухвата две тржишне зоне; два подручја у којима се кретање цена одвија на различите начине под утицајем многобројних фактора.

Abstract:

According to International standards, mass appraisal is defined as the process of determining the value of real estate using standardized methods over all the data on the real estate market that is observed. In 2009, Republic Geodetic Authority in its jurisdiction, the Law on Cadastre included the valuation of real estate according to the procedures and methods of mass appreciation. In this paper shown the basic steps of defining the real estate market of mass appraisal methods, with emphasis on the market of appartement in the Republic of Serbia. Market of appartement in the Republic of Serbia includes two market areas; two areas in which the price movements take place in different ways under the influence of many factors.

УВОД

Успостављање система масовне процене у Републици Србији је од великог значаја како за државне институције, приватна друштва и предузећа тако и за сваког поједника. У данашње време успостављање једног таквог система представља неопходност, из разлога што економија једне земље у великој мери зависи од тржишта непокретности. Позната је чињеница да се део прихода и примања градског/општинског буџета односи на приходе од пореза на имовину, а да тржишна вредност непокретности представља основницу за порез на имовину.

Систем масовне процене вредности непокретности обезбеђује објективност процене, једнако и фер поступање према свим грађанима, реалну процену ослобођену привремених и локалних утицаја на тржишту непокретности. Због наведеног је систем масовне процене увек вишенаменски систем, који поред равноправности постиже и велике уштеде у администрацији непокретности. Подаци из система масовне процене, као што су подаци који се односе на тржишне цене, могу да буду додатно корисни за друштво и да обезбеде транспарентност тржишта непокретности. Када се има у виду да се сви процеси одвијају у системима који се развијају за целу територију земље уштеде у свим ресурсима финансијама, кадровима и опреми су евидентни и незанемарљиви.

Тренутно, у Републици Србији се не може доћи до информације о стању и кретању цена на било ком тржишту непокретности, као ни до податка да ли уопште и постоји тржиште одређених непокретности и ако постоји, да ли постоји на целој територији Републике Србије. Када би било која установа, било државна било приватна желела доћи до одређених тржишних вредности непокретности на локалу, морала би уложити време и ресурсе како би дошла до тих података.

Републички геодетски завод је у своје надлежности 2009. године, законом о државном премеру и катастру, уврстио процену и вођење вредности непокретности. Законом је дефинисано, да се под проценом вредности непокретности подразумева утврђивање тржишне вредности непокретности чија је вредност одређена поступцима и методама масовне процене вредности непокретности. Масовна процена, по међународним и европским стандардима, дефинисана је као процес одређивања вредности непокретности на одређени датум, коришћењем стандардизованих метода над свим подацима на тржишту непокретности које се посматра, као и статистичко испитивање тих података у оквиру посматраног тржишта. Октобра 2012. године, Одељење масовне процене вредности непокретности имплементирало је први подсистем система масовне процене, Регистар промета непокретности, чија је улога прикупљање промета непокретности за целу територију Републике Србије. Имплементација једног оваквог подсистема представља први корак од великог значаја за дефинисање тржишта непокретности. Велики значај се огледа у томе што до сада није постојала никаква званична и

¹ Милена Трифуновић, дипл.геод.инж., Републички геодетски завод, Одељење масовне процене вредности непокретности, e-mail: milena.trifunovic@rqz.gov.rs

² Никола Мирковић, дипл.геод.инж., Републички геодетски завод, Одељење масовне процене вредности непокретности, e-mail: nikola.mirkovic@rqz.gov.rs

доступна евиденција о тржишту непокретности. Али, без обзира што евиденција о оствареним прометима непокретности није постојала, тржиште непокретности је постојало, само је било латентно. Тржиште непокретности представља комплексан појам, кога прати склоп међусобно испреплетених фактора које је потребно јасно дефинисати и одредити њихов утицај. За тржиште непокретности се може рећи да представља „живи“ ентитет, условљен многобројним факторима. Тај ентитет, условљен је пре свега економским, политичким и друштвеним факторима. Поред наведених фактора, значајну улогу у одређивању тржишне вредности играју и структурни фактори. Утицај структурних фактора на цену непокретности нарочито се уочава на оним подручјима где су економски и политички утицаји једнаки, или пак, када на тржишту непокретности не долази до просперитета или драстичног пада цена на тржишту. Под структурним факторима подразумевају се карактеристике непокретности које представљају независне променљиве. Тако, на пример, на тржишту станова, карактеристике стана биле би: локација, површина, структура стана, спратност и друго; на тржишту пољопривредног земљишта, под карактеристикама подразумева се: локација парцеле, начин коришћења (култура) пољопривредног земљишта – њива, воћњак, виноград,...., величина парцеле, постојање система за наводњавање и друго.

ДЕФИНИСАЊЕ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ ПОСТУПЦИМА МАСОВНЕ ПРОЦЕНЕ

Према дефиницији масовне процене, процена непокретности врши се над свим подацима који постоје на тржишту непокретности (класификација непокретности према тржиштима дата је у предлогу правилника о процени вредности непокретности³ и она није тема овог рада). Улога масовне процене се управо огледа у томе, да се поступцима масовне процене на једнозначан начин третирају сви подаци на тржишту непокретности како би се тржиште могло дефинисати и описати. Једино на овај начин подаци постају упоредиви, па се процењене вредности, на пример, у Нишу могу поредити са процењеним вредностима у Новом Саду.

Како би се добила права слика о постојању и кретању тржишта непокретности, потребно је посматрати тржиште непокретности кроз дужи низ година. Тенденција развоја, односно кретања тржишта може се једино уочити у случају да се посматрање врши у довољно дугом временском периоду у коме се може запазити један циклус кретања карактеристичних варијација. Под тим варијацијама циклуса подразумевају се временски периоди у којима долази до пораста, стагнације, опадања и опоравка тржишта. Фактори који у највећој мери утичу на кретање тржишта непокретности, разлажу се на четири компоненте: тренд, цикличне варијације које су последица економских дешавања, сезонске варијације и ирегуларне варијације (непредвидиви догађаји).

Подаци са тржишта непокретности чине податке једне временске серије података (хронолошки уређен низ података за посматрану појаву). Подаци временске серије разврставају се у временске интервале, који могу бити месечни, квартални, полугодишњи, годишњи и неки други временски интервали у зависности од потребе за коју се врше одређене анализе. У поступцима масовне процене, уобичајени временски интервал који се користи за одређивање и праћење кретања тржишта је полугодиште. Наведени интервал се користи на основу теоријских закона према коме на тржишту непокретности никада не долази до наглих падова односно скокова цена. Раније анализе података са тржишта пољопривредног земљишта у Одељењу масовне процене, су потврдиле да је временски интервал од пола године оправдан. Препорука је примена временског интервала од једне године, али за примену наведеног интервала потребан је велики број података. Применом полугодишњег, годишњег и већих временских интервала постиже се не испољавање сезонских и локалних промена цена на тржишту непокретности.

Анализа временских серија може се вршити на разне начине у зависности од посматране појаве и циља који се жели постићи. За потребе дефинисања тренда (кретања цена на тржишту непокретности), анализа временске серије подразумева анализу података у функцији времена. Било која анализа подразумева пре свега одређивање карактеристика посматране појаве, како би се могло описати њено кретање. За одређивање карактеристика тренда користе се графички прикази, а на основу њих даље се разматра сумарна (дескриптивна) статистика сваког полугодишта. Сагледавајући добијене резултате доноси се закључак о кретању цена на тржишту посматране непокретности. Анализа временске серије података у функцији времена има за циљ да открије узроке таквог кретања и предвиђање будућег кретања. Улога масовне процене је праћење и дефинисање тржишта непокретности, не и прогнозирање тренда у будућем времену. У пракси је за велики број економских временских серија прогнозирање, односно очекивање кретања тренда кроз неко будуће време ретко одрживо. Из овога произилази и додатна карактеристика тржишта непокретности, а то је непредвидивост.

Главни кораци у анализи података за дефинисање тржишта непокретности подразумевају следеће:

1. Одређивање постојања једне или више тржишних зона у оквиру једног тржишта непокретности
2. Одређивање тренда кретања цена у оквиру сваке претходно дефинисане тржишне зоне

³ Предлог правилника о процени вредности непокретности налази се на сајту Републичког геодетског завода - <http://katarstar.rgz.gov.rs/masovna-procena/?menu=none&LanguageID=2>

ТРЖИШТЕ СТАНОВА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ ПРЕМА ПОСТУПЦИМА МАСОВНЕ ПРОЦЕНЕ

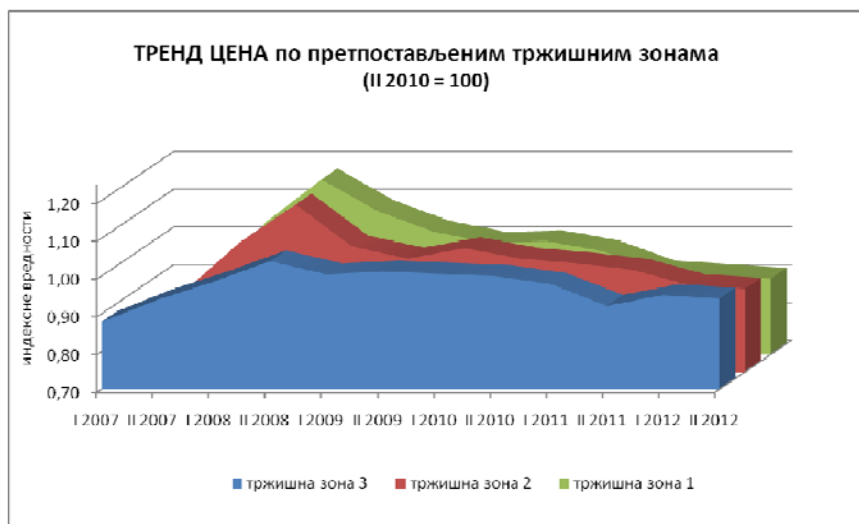
Одређивање тренда кретања цена на тржишту станова у Републици Србији, вршено је над подацима добијеним од Пореске Управе за 2007-2011. годину, као и подацима о прометима станова оствареним на тржишту током 2012. године, који су прикупљени у Регистру промета непокретности. Услед недовољног броја података у бази Регистра промета непокретности за 2013. годину, ови подаци нису узети у даља разматрања. Анализе података са тржишта непокретности подразумевају примену статистичких, графичких и других аналитичких метода.

Први корак анализе тржишта непокретности јесте одређивање постојања једне или више тржишних зона у оквиру једног тржишта непокретности. Тржишне зоне су подручја у којима постоје сличне релативне промене цена у одређеном временском интервалу, и та подручја не морају бити просторно повезана. Полазна основа за одређивање тржишних зона је графички преглед трансакција за сваку годину понаособ, на основу којих је оквирно дефинисано постојање тржишних зона. Оквирно дефинисање тржишних зона извршено је на основу броја података, нивоа цена и годишње промене цена која се може приметити посматрајући нивое цена по годинама. На основу добијених резултата, претпостављене су три тржишне зоне:

- I тржишна зона - градско језгро Града Београда – општине: Савски Венац, Стари Град, Врачар, Нови Београд
- II тржишна зона – насеља у Београду: Вождовац, Раковица, Чукарица, Звездара; КО у Београду: Палилула, Земун; катастарске општине Новог Сада – Нови Сад 1, Нови Сад 2, Нови Сад 3, Нови Сад 4
- III тржишна зона – све преостале општине на територији Републике Србије

Графичком анализом података, код прве и друге претпостављене тржишне зоне уочено је слично кретање цена по годинама али је различитост нивоа цена условила поделу. Након претпостављања тржишних зона, спроведене су статистичке анализе како би се и доказало њихово постојање. Формирана је временска серија података, где је за временски интервал коришћено полугодиште. Наведено је да у оквиру сваке претпостављене тржишне зоне постоје различити нивои (распони) цена, те се на основу тога не може вршити упоређење цена изражено апсолутним променама, јер често апсолутни показатељи нису увек погодни за упоредну анализу, нарочито када се ради о упоређивању података већег броја појава. За упоредну анализу варијација различитих нивоа цена коришћени су релативни показатељи или другим речима индекси. Из теорије статистике, познато је да индексни бројеви представљају однос нивоа посматране појаве, у овом случају нивоа цена, базног временског периода и текућег временског периода. На графику број 1, приказано је кретање индексних вредности по временским интервалима за сваку претпостављену тржишну зону. Табела број 1 садржи индексне вредности у нумеричком облику, као и разлике индекса у оквиру сваке претпостављене зоне. Индексне вредности добијене су као однос средњих вредности цена текућег периода и средње вредности цена базног временског периода.

График бр.1: кретање цена у оквиру сваке претпостављене тржишне зоне



Табела број 1: индексне вредности за сваку претпостављену тржишну зону

| временски интервал | индекси зона 1 | индекси зона 2 | индекси зона 3 | Разлика индекса (1-2) | Разлика индекса (1-3) | Разлика индекса (2-3) |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I 2007 | 1,29 | 1,30 | 1,12 | 0,01 | 0,17 | 0,18 |
| II 2007 | 1,16 | 1,09 | 1,06 | 0,07 | 0,09 | 0,03 |
| I 2008 | 0,95 | 0,96 | 1,01 | 0,01 | 0,06 | 0,06 |
| II 2008 | 0,84 | 0,86 | 0,96 | 0,02 | 0,12 | 0,10 |
| I 2009 | 0,92 | 0,97 | 1,00 | 0,05 | 0,07 | 0,03 |
| II 2009 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 0,02 | 0,01 | 0,01 |
| I 2010 | 1,00 | 0,97 | 0,99 | 0,03 | 0,01 | 0,02 |
| II 2010 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| I 2011 | 1,03 | 1,01 | 1,02 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| II 2011 | 1,08 | 1,05 | 1,08 | 0,03 | 0,00 | 0,02 |
| I 2012 | 1,10 | 1,07 | 1,05 | 0,03 | 0,05 | 0,02 |
| II 2012 | 1,11 | 1,09 | 1,06 | 0,02 | 0,05 | 0,03 |

Сагледавајући резултате, долази се до следећег закључка:

- Тржиште станова на територији Републике Србије у периоду када није превише активно (2009-2011.године) говори да постоји једна тржишна зона и да је вредност непокретности под утицајем структурних фактора;
- Тржиште станова на територији Републике Србије у периоду када је достигло свој просперитет (2008.године) говори да постоје две тржишне зоне. Једна тржишна зона обухвата подручје града Београда (и то подручја града наведена у првој и другој претпостављеној тржишној зони) и градског дела Новог Сада. Друга тржишна зона обухвата подручје остатка државне територије.

У тексту је поменуто, да је за дефинисање тржишта потребно сагледати кретање цена на тржишту непокретности у коме се може запазити један циклус кретања карактеристичних варијација. Управо, током 2008. године, тржиште станова доживљава свој просперитет, што се може најлакше уочити на приказаном графику, где су индексне вредности највише. Током 2009. године долази до благог пада цена, који се највише примећује на територији Града Београда, а уједно и показује да су цене у Београду биле високо нереалне. Током 2010. и 2011. године уочава се стабилизација тржишта непокретности, док се 2012. године бележи мањи пад цена.

Прегледом резултата, закључује се да на територији Републике Србије постоје две тржишне зоне. Једну тржишну зону обухвата подручје прве и друге претпостављене тржишне зоне, док друга тржишна зона обухвата подручје остатка територије Републике Србије. Постојање више тржишних зона у оквиру једног тржишта непокретности, у овом случају тржишта станова, показује да ће се уколико дође до значајног повећања утицаја економских и политичких фактора, вредност непокретности у једној тржишној зони много драстичније мењати него у другој тржишној зони. Тржишна зона у којој постоји најмање осцилација у кретању цена кроз време служи као најбољи репер за одређивање утицаја структурних фактора на вредност непокретности. Али, и овде се мора приступити обазриво, јер уколико не постоји задовољавајући однос понуде и потражње на тржишту непокретности, структурни фактори ни овде неће имати никакву улогу.

На графику број 2, налази се приказ дефинисаних тржишних зона на тржишту станова.

График бр. 2: тржишне зоне на тржишту станова



Литература:

- Закон о државном премеру и катастру, Службени гласник РС бр.72/09 и 18/10
- Закон о порезима на имовину, "Сл. гласник РС", бр. 26/01, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/02 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - одлука УС и 47/13
- „Извештај о поступку и анализи свођења цена на датум“, Републички геодетски завод - Одељење масовне процене, Београд, 2014
- „Основи статистичке анализе: елементи анализе временских серија“, Др О. Бошковић, Др Р. Драгутиновић Митровић, Београд, 2012
- Предлог правилника о процени вредности непокретности, Републички геодетски завод, Београд, 2014
- Сајт Републичког геодетског завода, страница за Евиденцију тржишних цена и масовну процену вредности непокретности, <http://katastar.rgz.gov.rs/masovna-procena/?menu=none&LanguageID=2>
- „Standard on Mass Appraisal of Real Property“, International Association of Assessing Officers, Kansas City, 2008