



Podnet: 9.12.2022.
Revidiran: 14.4.2023.
Prihvaćen: 25.4.2023.

STAMBENO JE POLITIČKO: REFORMA PORESKIH POLITIKA U OBLASTI PROMETOVANJA STAMBENIH NEKRETNINA U GRADU BEOGRADU

Bojan Vranić

Univerzitet u Beogradu – Fakultet političkih nauka

Ivan Stanojević

Univerzitet u Beogradu – Fakultet političkih nauka

Mihailo Gajić

Libertarijanski klub

SAŽETAK

Rad ima za cilj da istraži načine za povećanje socijalne i ekonomske pravde u kontekstu stanovanja u Beogradu. Istraživanje je usmereno na analizu efekata postojeće poreske politike koja se odnosi na izgradnju, kupovinu, posedovanje i upotrebu stambenih jedinica u glavnom gradu. Istraživanje ima tri grane: prvo, rad analizira postojeći institucionalni okvir poreza na kupoprodaju nekretnina i poreza na imovinu; drugo, autori nude kvalitativno istraživanje kroz intervjue agenata za nekretnine i kupce nekretnina da bi utvrdili motive za kupovinu njihove prve, odnosno svake sledeće nekretnine; treće, rad nudi model determinanti cena nekretnina u Gradu Beogradu. Ukrštanjem rezultata empirijskog istraživanja, rad teži razvijanju alternativnih modela oporezivanja koji bi doprineli promeni podsticaja u okviru stambene politike, čime bi ih učinili delom sistema socijalne pravde. Promena podsticaja treba da dovede do toga da stambene jedinice postanu dostupnije i pristupačnije za ljude koji u njima

Kontakt autora:

Bojan Vranić je vanredni profesor na Fakultetu političkih nauka, Univerziteta u Beogradu.
E-mail: bojan.vranic@fpn.bg.ac.rs; ORCID-ID: <https://orcid.org/0000-0001-5839-3781>

Ivan Stanojević je docent na Fakultetu političkih nauka, Univerziteta u Beogradu.

E-mail: ivan.stanojevic@fpn.bg.ac.rs; ORCID-ID: <https://orcid.org/0000-0003-3193-3068>

Mihailo Gajić je ekonomista i istraživač u Libertarijanskom klubu.

E-mail: mihailo.gajic@libek.org.rs

žele zapravo da žive, a progresivno skuplje za vlasnike koji koriste stambene jedinice kao poslovni prostor, investicionu ili štednu imovinu.

KLJUČNE REČI: stambena politika, socijalna pravda, nekretnine, porezi, Beograd.

UVOD

Gradovi u Srbiji su postali prostori sukoba između interesa tržišta za uvećanjem profita i potreba građana i građanki za ispunjenjem životnih planova.¹ Takva dinamika sukoba karakteristična je za evropske životne prostore i odvija se između dve socijalne sile: profitno orijentisane i svakodnevnog života (Brenner et al. 2012). Sukob u urbanim sredinama ima svoju materijalizaciju u *stambenom pitanju*. U demokratskim društvima, stambeno pitanje, odnosno pitanje posedovanja nekretnine, jeste deo demokratske političke kulture, odnosno deo značenja ideje odgovornog građanina i građanke, pripadanja zajednici, kao i materijalnog pokazatelja ličnog napretka (White & Nandedkar 2021).

Srbija, kao i druge postkomunističke zemlje, prošla je intenzivan proces privatizacije stanova nakon 1989. godine. Možemo govoriti o najmanje procesa koji prate privatizaciju stambenog prostora u postkomunističkim društvima. Prvo, proces privatizacije stanova dovršio je transformaciju životnog prostora iz *političkog i javnog u polje privatnog interesa*. Drugo, privatizacija nekretnina generisala je nove klasne i socijalne *nejednakosti*. Oba problema manifestuju se u nedostatku životnog prostora i prenaseljenosti postojećih stambenih jedinica (Tsenkova 2014). Standardni tržišni mehanizam za rešavanje stambenog pitanje je tzv. „strategija izlaza” (exit strategy), odnosno prodaja nekretnine, tj. selidba u sredine koje nose sa sobom manje životne troškove. Time dolazimo i do ideologije sna o posedovanju nekretnine koja se zasniva na spekulativnoj ideji da su vlasnik ili vlasnica kupovinom nekretnine uložili u kapital čija vrednost nikako ne može da padne, već samo vremenom da raste (Marcuse 2012). Nekretnine se, u finansijskoj strukturi, transformišu iz investicije u štednju, što vodi u hronični nedostatak životnog prostora, nerealan rast cena nekretnina, stanarina i cena turističkih boravaka (Gurran & Phibbs 2017). Dugoročno gledano, životni prostor lišen ideje javnog dobra dovodi do oštih podela na one koji mogu sebi da obezbede kvalitet života na osnovu ličnih talentata, i onih koji to ne mogu.

1 Ovaj rad je rezultat istraživanja na projektu „Srbija i globalni izazovi: po pravednijim i demokratskim javnim politikama”, koji su sprovodili Univerzitet u Beogradu – Institut za filozofiju i društvenu teoriju i Fondacija za otvoreno društvo Srbija.

Cilj istraživanja je analiza stambenog pitanja u Srbiji, sa fokusom na studiju slučaja investitorskog urbanizma na teritoriji Grada Beograda. Polazimo od analitičkog okvira lanca stambenog zbrinjavanja (*The housing provision chain*), koji je dizajnirao P. J. Ambrose (1991). Ukratko, dobre stambene politike zbrinjavanja su one koje u procesu izgradnje stanova pronalaze balans između inputa „demokratski odgovornog javnog sektora” i „nedemokratski odgovornog privatnog sektora” (Ibid., 94). Stambeno zbrinjavanje se, prema ovom analitičkom modelu, sastoji iz 5 sektora i to: promocija, investicije, izgradnja, tržišna alokacija/vladina redistribucija, i naknadno upravljanje.² Naša pretpostavka je da je na tržištu Srbije neravnoteža u stambenom zbrinjavanju stvorena u drugom sektoru, investicijama, gde su se javne investicije značajno povukle iz sektora stanogradnje, dajući punu prednost privatnim investitorima.³ Posledica neravnoteže je stvaranje svojevrsne *rentijerske kulture* u Srbiji, gde se ulaganje u nekretnine kao forme investicije smatra poželjnim ponašanjem, iako ima štetan uticaj po socijalnu pravdu.

Takvu tvrdnju zasnivamo na trendu poslednje decenije koja je obeležena rastom stanogradnje na teritoriji čitave Srbije, gde se Beograd izdvaja kao čvorište u kome je u pretkriznoj 2019. godini izgrađeno oko 41% ukupne vrednosti zgrada u zemlji ili 49% vrednosti svih stambenih zgrada, dok je prometovano 26% svih nekretnina u zemlji (Republički zavod za statistiku 2020). Takva situacija je direktno uzrokovana opredeljenjem Vlade Republike Srbije i Grada Beograda da se olakša proces dobijanja građevinskih dozvola, relaksiranom politikom ozakonjenja i upisa objekata, kao i menjanjem urbanističkih planova gde se parcele preimenuju u građevinsko zemljište.⁴

2 Četvrti sektor je preveden tako da bi odgovarao duhu srpskog jezika. Ambrose (1991, 93–94), koristi sintagme „tržišna alokacija” za inpute privatnog sektora, i „netržišna alokacija”, za inpute iz javnog sektora. Peti sektor, „naknadni menadžment”, Ambrose razlaže u modelu na „održavanje, popravku, konverziju, realokaciju”, da bi u daljem tekstu koristio sinonimno termin koji mi usvajamo.

3 Iako nije isključeno da i drugi sektori izazivaju napetosti između privatnog i javnog, predmet rada će se usmeriti ka problemu investitorskog urbanizma, koji dovoljno dobro opisuje (ne)ravnotežu stambenih politika u Srbiji.

4 Prema metrici Svetske banke (World Bank 2017), Srbija se tokom 2016. uvođenjem elektronskog sistema izdavanja građevinskih dozvola i relaksiranjem pravnog okvira plasirala među top 10 reformskih privreda, skrativši proces izdavanja građevinskih dozvola sa 327 na 157 dana. Takođe, Zakon o ozakonjenju objekata (Službeni glasnik RS, br. 96/2015, 83/2018, 81/2020, 1/2023) sadrži liberalne odredbe za izgradnju bez građevinske dozvole pošto predviđa jako niske naknade za ozakonjenje. Generalni urbanistički plan Grada Beograda je tokom prethodne dve decenije u svojim novim verzijama predviđao povećanje građevinskog područja na teritoriji Grada Beograda, sa 53.850 ha u 2003. na 55.560 ha u 2009. i 56.540 ha u 2021. (GUP Grada Beograda, Službeni glasnik Grada Beograda, br. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09, 70/14, 11/16).

Grad Beograd je primer generisanja nejednakosti putem stambenog pitanja. Sve više građana i građanki Beograda će morati da traže svoj životni prostor u dotrajalim zgradama, na rubnim delovima gradova ili u susednim mestima, što je posebno problematično u slučaju nefunkcionalne i preopterećene saobraćajne infrastrukture u Beogradu. U socio-ekonomskom smislu, to će dovesti do neravnopravnog položaja prilikom iskorišćenja poslovnih i životnih prilika. Konačno, u političkom smislu, takav trend će generisati nezadovoljstvo, koje se neće rešavati participativnim demokratskim odlučivanjem, već kroz proteste manjine angažovanih, dok se kod ostalih rizikuje povećavanje apatije i propast solidarnosti među ljudima.

Rad je podeljen u pet delova. U prvom delu bavimo se analizom postojećih teorijskih rešenja vezanih za stambeno pitanje i socijalnu pravdu. Drugi deo posvećen je postojećim institucionalnim rešenjima za stambeno pitanje i povezanih poreza u Republici Srbiji relevantnim za Grad Beograd. Treći deo posvećen je ekonomskoj analizi kretanja cena na tržištu nekretnina u Gradu Beogradu, kao i određivanju determinanti koje utiču na rast nekretnina. U okviru ovog dela dato je i istraživanje (intervjui) sprovedeno za potrebe ovog rada među kupcima prvog stana, kupcima koji štede kroz nekretnine i agentima nekretnina, a u cilju istraživanja faktora koji stambeno pitanje čine (ne)pravednim u Gradu Beogradu. Konačno, analizom ekonomskih pokazatelja kretanja cena i davanjem smisla brojevima kroz stavove učesnika na tržištu nekretnina, rad će u poslednjem delu ponuditi preporuke kako da poreske politike budu socijalno pravedne i usmere ponašanje relevantnih aktera u pravcu shvatanja *stana kao životnog prostora, a ne investicije koja nosi profit*.

ANALITIČKI OKVIR: OD RENTIJERSKE KULTURE KA PRAVEDNOM STANOVANJU

U postkomunističkim društvima stambeno pitanje omašilo je šansu da se transformiše kao deo demokratskih politika, odnosno politika jednake dostupnosti životnog prostora, i svelo se na odnos investicija i profita. Sva evropska postkomunistička društva privatizovala su stambene jedinice, u najvećem broju slučajeva simbolično ih prodajući već postojećim stanarima (Turner & Elsinga 2005). Vlasnici nekretnina, građani i građanke, u tranzicionim društvima nisu samo vlasnici životnog prostora, oni su i vlasnici *kapitala*. Srbija tu nije izuzetak.

Kako navode Vranić, Vasilevska i Haas (2016, 1265), tržište nekretnina u Srbiji se odlikuje visokim udelom privatnog vlasništva, deregulacijom državne intervencije, kao i odsustvom ograničenja prilikom kupoprodaje stanova. Kao i druge zemlje bivše SFRJ, Srbija spada u red bivših komunističkih država koje su imale manje restriktivan odnos prema posedovanju stanova, odnosno države u kojima je neka forma privatnog

vlasništva bila moguća još za vreme komunizma (Soaita & Dewilde 2019, 49). To će reći da je nakon 1989. godine u Srbiji sasvim zamisliva situacija (i često je slučaj) da neki ljudi imaju i po nekoliko stanova, dok drugi ne mogu doći ni do svog prvog stana. Posledica je da je Srbija (kao i druge zemlje Zapadnog Balkana) u evropskom vrhu prenaseljenosti po metru kvadratnom, odnosno da skoro duplo više ljudi živi u prenaseljenim stano-
vima u odnosu na evropski prosek od 17,8% (Eurostat 2020).

Ulazak banaka na tržište nekretnina nije učinio stanovanje dostupnijim kupcima prvog stana. U svim postkomunističkim državama, trend finansiranja stambenih kredita uvek ima slične faze, gde u prvoj banke nastupaju s dosta opreza, odnosno s visokim kamatama i ekstenzivnim instrumentima obezbeđenja. Takvom politikom poslovanja, krediti su uskraćeni za veliki broj onih koji nemaju rešeno stambeno pitanje. Kako se situacija na tržištu uravnotežuje tako i banke popuštaju kriterijume i smanjuju kamate, što povećava tražnju za stano-
vima. Paradoksalno, umesto da čine stanovanje dostupnim kupcima prvog stana, banke doprinose rastu cena samih nekretnina, odnosno one „takođe pomažu ljudima da naduvaju cene nekretnina” (Bowman at al. 2021).

Samim tim, razvija se *rentijerska kultura*, ili, kako je Piketi (2015, 448) naziva, „društvo malih rentijera”. U rentijerskim kulturama česte su društvene napetosti između potreba za sopstvenim stanom i hroničnim nedostatkom stambenog prostora. Piketijeva istraživanja kulture nasleđstva u Francuskoj pokazuju da se rentijerstvo razvija kao posledica koncentracije nekretnina preko nasleđivanja, i da u renti nema ničeg lošeg i „nedemokratskog”, niti tržišno manjkavog (Ibid., 455). Naše istraživanje pokazuje da problem koncentracije nekretnina u rukama rentijera postaje politički i kulturni problem onda kada se dobit od rente koristi kao osnova za dalja ulaganja u nekretnine, što dovodi do nedostatka životnog prostora za one koji nemaju šta da naslede. Problem postaje transgeneracijski jer se spirala nenasleđivanja širi vremenom, dok se rentijerstvo i život pod kirijom smatra kao deo naučenog kulturnog obrasca (više o ovome videti u kvalitativnom delu istraživanja).

Rentijerska kultura u stambenom pitanju baca novo svetlo kako na otvorene tako i skrivene nejednakosti, čime ulazi u interakciju sa *strukturnim problemima društva* (Bowman at al. 2021). Otvorene nejednakosti svode se na nedostatak stambenog prostora, kroz visoke cene kvadrata. Pored toga, postoji izražena nejednakost između onih koji poseduju stan iz komunističkog perioda (stara gradnja) i onih koji mogu sebi da priušte nov stan, ili im je kupovina novog stana jedina opcija. Stara gradnja je često neadekvatno održavana, skupa za popravku i manje vredna na tržištu jer se u renoviranje mora često previše uložiti (Soaita & Dewilde 2019, 54). Čest problem je što su politike stanovanja suštinski decentralizovane, odnosno

prepuštene lokalnim samoupravama (Tsenkova 2014, 94), koje imaju pravo prikupljanja poreza na imovinu, ali ne i obavezu ulaganja u održavanje zgrada, programa za sanaciju i slično.

Skrivene nejednakosti su strukturno dublje postavljene i za njihovo otklanjanje je potrebno usmeravati ponašanje, ne samo donositi strategije i politike stanovanja. Ako stanovanje shvatamo prostorno, ono se ne svodi samo na stambenu jedinicu u kojoj živimo, već i na širi prostor koji nam postaje (ne)dostupan. Tako, postoji bitna razlika da li nam je posao na 5 minuta od kuće, da li su nam dostupni parkovi, biciklističke staze, rekreativni centri, kulturni sadržaji, obrazovne institucije. Takvo prostorno „udaljavanje sadržaja” stanovanja vodi kako smanjenju produktivnosti građana tako i opštem kvalitetu života.

Stambeno pitanje jeste pitanje socijalne pravde. U konsolidovanim demokratijama, socijalna pravda oko stambenog pitanja vezana je za zbrinjavanje marginalizovanih grupa, manjina, izbeglica, beskućnika, žrtava rodnog i identitetskog nasilja, itd. Međutim, u tranzicionim društvima, stambeno pitanje širi se i na druge klase, a posebno je vezano za procese oblikovanja srednje klase kao dominantnog sloja u demokratskim društvima. Jedan deo literature vezuje ideju socijalne pravde s stambenim pitanjem najčešće pozivajući se na modele rosovskog tipa, prema kojoj država ima moralno pravo da uređuje preraspodelu na način da se uvek poboljša status najugroženijih (Uitermark 2012). Pored toga, u nešto manjoj meri, stambeno pitanje se oblikuje kroz postavke distributivne pravde, što ima izrazito demokratsku dimenziju. Ključno pitanje je „ko dobija šta” (Jonkman 2020), dok je u demokratskim društvima potrebno još dodatno osigurati egalitaristički princip da „svako dobije” ili makar „niko ne izgubi” (Martin 2005).

Istraživanje koje smo sproveli na primeru Grada Beograda služi nam kao osnova da zastupamo argument da bi stambene politike koje bi kratkoročno dale najbolje efekte u domenu socijalne pravde bile vezane za tzv. prihodno neutralne poreze (*revenue neutral*) koji se naplaćuju ljudima koji vrše neku društveno nepoželjnu aktivnost (npr. dolaze automobilom u centar grada), ali država prinos od tog poreza ne uzima sebi, već ga raspodeljuje ljudima koji ne vrše tu aktivnost. Na taj način institucije, odnosno poreska politika, preusmeravaju ponašanje ljudi u cilju društveno i ekonomski željenih ishoda (Frank 2020). U kontekstu stambenih politika, to bi značilo progresivno oporezivanje onih koji poseduju više nekretnina (što se bi se tretiralo kao investicija) i preraspodelu onima koji imaju samo nekretninu u kojoj žive, u cilju podizanja kvaliteta života ili različitih olakšica. Poslednji model ujedno zalazi i u sferu državne intervencije na tržištu.

Poslednji, ali i ne najmanje važan razlog za poresku reformu je sprečavanje takozvanog zaraznog ponašanja (behavioral contagion) (Frank 2020). Pod time se smatra individualno ponašanje koje je štetno za zajednicu iz dva razloga. Prvi je taj što je štetno samo po sebi, a drugi zato što ljudi oponašaju jedni druge, pa vaše ponašanje može da utiče na mene da se ja ponašam na isti način, što za posledicu daje još veće zbirne negativne efekte. Postoji puno primera takvog zaraznog i štetnog ponašanja. Na primer, pušenje. Istraživači u SAD su došli do zaključka da je najveća šteta koju pušači čine svom okruženju povećanja verovatnoća da će ljudi u njihovom društvu i sami početi da puše, a ne tzv. sekundarno pušenje, kako se doskora mislilo (Chassin et al. 1986, 327–334; Ali & Dwyer 2009, 402–408).

U Srbiji, i posebno u Beogradu, ideja da je najbolje uložiti novac u kupovinu stana je opšte mesto i predstavlja štetno zarazno ponašanje. Ne ulazeći u ostale razloge zašto ljudi ne ulažu u druge vidove poslova i investicija, važan razlog predstavlja činjenica da mnogi to rade i da im se cela stvar isplatila i još uvek se isplaćuje. Da bi se takva situacija preokrenula i da bismo se rešili tog društveno štetnog zaraznog razmišljanja potrebno je da gomilanje stanova učinimo skupim i pri kupovini i za posedovanje. Na taj način bi ljudi prestali da razmišljaju o kupovini dodatnih stanova, već bi počeli da razmišljaju o prodavanju nagomilanih stanova i načinima da produktivnije i društveno poželjnije ulože svoj novac.

STAMBENO PITANJE U GRADU BEOGRADU: ANALIZA INSTITUCIONALNOG OKVIRA I PORESKIH ZAKONA

U ovom odeljku bavimo se institucionalnim uređenjem stambene i poreske politike i podsticajima koje te politike stvaraju na tržištu. Ukratko, zagovalamo stanovište da su ove politike zastarele, međusobno neusklađene, razdvojene od stvarnosti i naposljetku štetne za stanovnike Republike Srbije. Zakonodavni okvir pruža skromnu pomoć na tom putu građana da dođu do svoje prve nekretnine. Najviše što građani mogu da očekuju je da budu oslobođeni poreza na prenos apsolutnih prava ili da dobiju povraćaj PDV pri kupovini stana i na poreski kredit ukoliko žive u stanu u kome su prijavljeni. Međutim, zakonodavni okvir im posredno čini više štete nego koristi zato što ne štiti tržište stambenog prostora od učesnika koji su na tom tržištu zbog potreba za investiranjem ili štednjom. Osnovni pokazatelj nepravičnosti postojećeg sistema pronalazimo u slučaju poreza na imovinu, koji je dizajniran tako da porez na vrednije stanove može biti veći za fizičko lice nego za pravno lice.

Naš predlog je da poresku politiku treba ustrojiti tako da olakšava, odnosno pojeftinjuje, kupovinu i posedovanje stambenog prostora za ljude koji u tom prostoru žive, a otežava, odnosno poskupljuje kupovinu i pose-

dovanje stambenog prostora za ljude koji stambeni prostor koriste kao poslovni prostor, investicioni kapital ili štednju. Na taj način bi se stambena politika i poreska politika stavile u službu srednje klase, tako što bi osnovni sloj demokratskog društva zaštitile od nefer tržišne utakmice sa kompanijama, investicionim fondovima, stranim kapitalom, nelegalnim izvorima novca i slično.

Najpre ćemo predstaviti trenutni institucionalni okvir koji čine Zakon o stanovanju i održavanju⁵ (u daljem tekstu ZoS), Zakon o porezima na imovinu⁶ (u daljem tekstu ZoPI) i Zakon o porezu na dodatu vrednost⁷ (u daljem tekstu ZoPDV) i njihove podsticaje. Nakon toga, govorićemo o ponudi i tražnji, odnosno cenama stambenog prostora i njihovog odnosa sa platežnim sposobnostima stanovništva u Srbiji. Naposletku ćemo ponuditi reformu poreske politike koja bi dovela do boljih ishoda za stanovnike i olakšala kupovinu i posedovanje nekretnina u Srbiji.

POREZI NA KUPOVINU STANA

Zakonodavni okvir u Republici Srbiji poznaje poreske olakšice za kupce prvog stana i poreske olakšice za stanare. Kada je u pitanju kupovina stanova kupci su dužni da plate porez na prenos apsolutnih prava (u daljem tekstu PAP) (ZoPI, član 23, stav 1, tačka 1) u iznosu od 2,5% (ZoPI, član 30). Od ovog pravila postoje dva značajna izuzetka.

Prvi je situacija u kojoj je predmet kupoprodaje stan u novogradnji. U tom slučaju kupci su oslobođeni plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava (ZoPI, član 24a, stav 1, tačka 1), već su u obavezi da plaćaju porez na dodatu vrednost (u daljem tekstu PDV) od 10%, (ZoPDV, član 23, stav 2, tačka 14). Treba naglasiti da je PDV u Republici Srbiji po pravilu 20% (ZoPDV, član 23, stav 1), te da kupovina stambenih objekata oporezuje po posebnoj (nižoj) stopi od 10%, poput hrane, lekova, medicinskih pomagala, udžbenika, knjiga, novina i sl. (ZoPDV, član 23, stav 2). Država na taj način želi da omogućiti ljudima da povoljnije dođu do stambenog prostora. Na nenameravane negativne posledice ovakvog institucionalnog rešenja vратиćemo se u nastavku.

5 Zakon o stanovanju i održavanju zgrada – *Sl. glasnik RS*, br. 104/2016 i 9/2020.

6 Zakon o porezima na imovinu – *Sl. glasnik RS*, br. 26/2001, *Sl. list SRJ*, br. 42/2002 – odluka SUS i *Sl. glasnik RS*, br. 80/2002, 80/2002 – dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 – odluka US, 47/2013, 68/2014 – dr. zakon, 95/2018, 99/2018 – odluka US, 86/2019, 144/2020 i 118/2021.

7 Zakon o porezu na dodatu vrednost – *Sl. glasnik RS*, br. 84/2004, 86/2004 – ispr., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 6/2014 – usklađeni din. izn., 68/2014 – dr. zakon, 142/2014, 5/2015 – usklađeni din. izn., 83/2015, 5/2016 – usklađeni din. izn., 108/2016, 7/2017 – usklađeni din. izn., 113/2017, 13/2018 – usklađeni din. izn., 30/2018, 4/2019 – usklađeni din. izn., 72/2019, 8/2020 – usklađeni din. izn. i 153/2020.

Drugi značajan izuzetak nastaje kada budući vlasnik kupuje svoj prvi stan. U tom slučaju kupci su oslobođeni dela PAP, odnosno imaju pravo na povraćaj PDV, koji se odnosi na 40m² stambenog objekta za kupca, i dodatnih 15 m² za svakog od članova domaćinstva koji nisu ostvarili pravo na oslobađanje/povraćaj za kupovinu prvog stana (ZoPI, 31a; ZoPDV, 56a). Dakle, ukoliko stan kupuje četvoročlana porodica, čiji članovi nisu imali stan u svome vlasništvu ili suvlasništvu, kupac će biti oslobođen poreza za 40+15+15+15=95 m². Prema tome, neće morati da plate PAP, odnosno imaće pravo na povraćaj PDV ukoliko kupuju stan površine do 95 m². Ukoliko, međutim, kupuju veći stan platiće porez samo na površinu koja prevazilazi pomenutih 95 m². Treba naglasiti da se ovo pravo može iskoristiti samo jednom u životu. Tako da se roditelji mogu odlučiti da ne iskoriste ovo pravo za svoju decu, kako bi deca, kada odrastu, imala pravo na oslobađanje od PI ili povraćaj PDV za 40 m² pri kupovini sopstvenog umesto za samo 15m² u roditeljskom stanu.

POREZI NA POSEDOVANJE STANA

Nakon što postanu vlasnici stana, građani su dužni da plaćaju porez na imovinu (ZoPI, član 2). Zakon lokalnim samoupravama nalaže kako da utvrde poresku osnovicu i vrednost nepokretnosti na osnovu kojih se vlasnici oporezuju (ZoPI, članovi 5, 6, 6a, 6b, 7 i 7a). Ovde nećemo ulaziti u detalje u vezi sa parametrima za formiranje poreske osnovice, nego ćemo se usredsrediti na poreske stope (član 11).

Zakon predviđa da poresku stopu, kao i poresku osnovicu, određuju lokalne samouprave u okviru zakonskih ograničenja (ZoPI, član 11, stav 2). Kada su u pitanju nepokretnosti, lokalna samouprava može propisati poresku stopu do nivoa od 0,4% za poreske obveznike koji ne vode poslovne knjige (ZoPI, član 11, stav 2).⁸ Međutim, kada je u pitanju porez na imovinu za nepokretnosti u vlasništvu fizičkih lica⁹ poreska stopa se određuje progresivno. To znači da se poreska stopa povećava sa povećanjem vrednosti nepokretnosti, odnosno sa povećanjem poreske osnovice. U nastavku prikazujemo tabelu navedenu u Zakonu (ZoPI, član 11, stav 1, tačka 3).

8 Tu potpadaju pravna lica, preduzetnici, fondovi i sl. (ZoPI član 4, stav 7).

9 I drugi poreski obveznici koji ne vode poslovne knjige (ZoPI član 4, stav 6).

Tabela 1. Progressivne stope poreza na imovinu za nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige, osim na zemljištu

Poreska osnovica	Poreska stopa
(1) do 10.000.000 din.	Do 0,40%
(2) od 10.000.000 do 25.000.000 din.	Porez iz podtačke (1) + do 0,6% na iznos preko 10.000.000 din.
(3) od 25.000.000 do 50.000.000 din.	Porez iz podtačke (2) + do 1,0% na iznos preko 25.000.000 din.
(4) preko 50.000.000 din.	Porez iz podtačke (3) + do 2,0% na iznos preko 50.000.000 din.

Šta to konkretno znači? Na primer, ukoliko lokalna samouprava odredi poresku osnovicu za nekretninu u iznosu od 26.000.000 dinara (oko 220.000 evra), na nju bi se primenjivala tačka podtačka (3) iz tabele. Ona, naravno, uključuje i prve dve podtačke. Jednostavnosti radi, uzećemo slučaj da je lokalna samouprava odredila zakonom najveće dozvoljene poreske stope. Tako bi suma od 26.000.000 dinara bila oporezovana na tri dela. Prvi deo bi iznosio 10.000.000, drugi 15.000.000 i treći 1.000.000 dinara. Kada saberemo ta tri dela dobijamo ukupnu poresku osnovicu od pomenutih 26.000.000.

Prvi deo od 10.000.000 bio bi oporezovan po stopi od 0,40%, pa bi iznos prvog dela poreza bio:

$$(1) 10.000.000 * 0,004 = 40.000 \text{ dinara.}$$

Drugi deo, od 15.000.000 dinara bio bi oporezovan po stopi od 0,6%, pa bi iznos drugog dela poreza bio:

$$(2) 15.000.000 * 0,006 = 90.000 \text{ dinara.}$$

Naposletku, treći deo od 1.000.000 bio bi oporezovan po stopi od 1%, pa bi iznos trećeg dela poreza bio:

$$(3) 1.000.000 * 0,01 = 10.000 \text{ dinara.}$$

Prema tome, zbir ova tri dela (1)+(2)+(3) bi iznosio 140.000 dinara i to bi predstavljalo godišnji porez na imovinu za pomenutu nekretninu.

Progressivno oporezivanje povećava iznos poreza na skuplje nekretnine za fizička lica. Međutim, to ne važi za pravna lica. Pravna lica, kao što smo videli iznad, plaćaju porez na imovinu po stopi koja može ići isključivo do 0,04%. Tako bi nekretnina iz prethodnog primera, čija

poreska osnovica iznosi 26.000.000 dinara, iziskivala drugi, značajno niži iznos poreza i to:

$$26.000.000 * 0,004 = 104.000 \text{ dinara.}$$

Prema tome, trenutni zakonski okvir čini da nekretnine čija je poreska osnovica viša od 10.000.000 dinara (oko 85.000.000 evra) budu skuplje za posedovanje od strane fizičkih lica nego za posedovanje od strane pravnih lica. Na primer, ukoliko dva identična stana u istoj zgradi kupi porodica koja tu planira da živi i advokatska kancelarija koja tu želi da prima klijente veći porez će platiti porodica, *ceteris paribus*.

PORESKI KREDITI

Da bi umanjio poresko opterećenje poreskog obveznika za stanovanje u kući ili stanu obveznika u kome je prijavljeno njegovo prebivalište, zakonodavac je propisao da se porez u tom slučaju umanjuje za 50%, a najviše za 20.000 dinara (ZoPI, član 13, stav 1).¹⁰

Primenimo ovaj poreski kredit na prethodni primer. Videćemo da u slučaju tako skupe nekretnine, čija je poreska osnovica 26.000.000 dinara, fizičko lice umesto pomenutih 140.000 dinara sata treba da plaća 120.000 dinara. Međutim pravno lice, bez ikakvih poreskih olakšica još uvek plaća manji porez koji iznosi 104.000 dinara.

STAMBENA PODRŠKA – STAMBENA POLITIKA KAO SOCIJALNA POMOĆ

Pojam i principi stambene podrške definisani su Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada (ZoSOZ). Zakon stambenu podršku definiše kao „svaki oblik pomoći za stanovanje licu koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo” (član 88, stav 1). Nažalost, zakon se suštinski ne bavi tržišnim odnosima, ponudom i potražnjom, osim u par navrata u kojima pominje tržište, kao u ovom članu.

Stoga je stambena podrška svedena na socijalnu komponentu, odnosno dizajnirana je tako da u teoriji podržava stanovnike Republike Srbije koji su u suštini socijalni slučajevi, poput beskućnika, žrtava elementarnih nepogoda ili porodičnog nasilja ili lica bez stana različitih kategorija (član 89, stav 4). Dodatna prepreka za korišćenje stambene podrške je zahtev da

¹⁰ Ovaj poreski kredit je još veći za lica starija od 65 godina, pa se u njihovom slučaju porez umanjuje za 75% (ZoPI, član 13, stav 3).

podnosilac zahteva i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojinu stan na teritoriji Republike Srbije (član 89, stav 4).

Kada čitalac zakona pomisli da su pomenute prepreke dovoljno isključujuće i ograničavajuće, on nailazi na granice prihoda koje predstavljaju dodatni uslov za ostvarivanje prava na stambenu podršku (član 91). Na primer, zemljotres vam sruši kuću, i na taj način postanete lice koje ima pravo na stambenu podršku, ona vam još uvek može biti uskraćena ukoliko ste imali zaradu koja je veća od 1,2 prosečne zarade u jedinici lokalne samouprave, za jednočlano domaćinstvo (član 91, stav 1, tačka 3). Iako zakon propisuje da stambenu podršku ne mogu dobiti ljudi koji su „bogatiji” od ograničenja koja propisuje zakon, u praksi je moguće da ljudi budu odbijeni zato što su previše siromašni.¹¹

Sledeći problem je što se stambena podrška ne isplaćuje automatski ljudima koji za nju ispunе uslove, već se čeka raspisivanje javnog poziva za dodelu stambene podrške (član 91, stav 6). Naposletku, najveći problem ovog pristupa je nepostojanje stalnih izvora prihoda za finansiranje stambene podrške. Tako da raspisivanje pomenutog javnog poziva za dodelu stambene podrške uopšte nije izvesno. Ono zavisi od različitih transfera i donacija koje lokalna samouprava može da dobije iz Republičkog budžeta, kredita međunarodnih finansijskih institucija, donacija, fondova Evropske unije i slično. Naposletku, raspodela jednom dobijenih sredstava zavisi od političke volje i predstavlja veliki izvor za koruptivne radnje, nepotizam i netransparentno trošenje sredstava. Primera ima previše. Od konkursa za dodelu stanova pripadnicima vojske i policije od perioda SFRJ do današnjih dana, preko obnove kuća posle poplava 2014. godine, kada su neka pogođena domaćinstva dobijala duplu pomoć, dok druga pomoć nisu dobila (Milivojević & Pavlović 2015).

MODELOVANJE DETERMINANTI CENA STANOVA U NOVOGRADNJI

Napravili smo model determinanti cena stanova u novogradnji, sa željom da procenimo uticaj pojedinačnih nezavisnih varijabli na rast nekretnina u Srbiji. Model popunjava praznine nedovoljno razvijene literature i istraživanja na ovu temu u Srbiji. Jedini rad na ovu temu jeste objavljen u seriji stručnih radova Narodne banke Srbije (Nikolić 2015). Naša studija imala je kao cilj da ponovi ovakvo istraživanje na dužem vremenskom periodu, imajući u vidu da su podaci postali dostupni, kao i da je prethodno istraživanje izvršeno na podacima koji su prethodili rastu nekretnina u zemlji

¹¹ Krajem decembra 2021. godine u Nišu jednoj porodici prijava za zakup socijalnih stanova nije bodovana zato što iznos zakupnine ne sme da prelazi 40 odsto primanja podnosioca prijave, a porodica ne ispunjava ovaj uslov zato što njeni članovi nisu zaposleni. (Nova.rs 2021)

(zabeleženo nakon 2017). Takođe, imalo smo želju da testiramo hipotezu da li je uticaj investicione tražnje za nekretninama značajan za rat cena stanova, prvenstveno u Beogradu.

U našem istraživanju, kao zavisnu varijablu koristili smo podatke o prosečnim cenama stanova u novogradnji (2011–2018) dobijene od Republičkog zavoda za statistiku; kao nezavisne varijable uvrstili smo one koje su standardne u sličnim empirijskim istraživanjima koja se tiču određivanja determinanti cena nekretnina:

- Prosečnu neto platu (Republički zavod za statistiku),
- Broj zaposlenih na 1.000 stanovnika (Republički zavod za statistiku),
- Nivo kamate na depozite (Narodna banka Srbije),
- Kamata na stambene kredite (Narodna banka Srbije),
- Dugoročni depoziti nemonetarnog sektora kod banaka (Narodna banka Srbije),
- Lični transferi i doznake (Narodna banka Srbije),
- Stopa ekonomskog rasta (Republički zavod za statistiku),
- Rast mase stambenih kredita (Narodna banka Srbije),
- Poslovni rezultat privrede (Agencija za privredne registre).

Očekivani znak kod ovih varijabli jeste pozitivan (rast vrednosti varijable rezultira u rastu cena stanova), osim kod varijabli kamata na stambene kredite i kamata na depozite gde je očekivani znak negativan. Kako kamate na stambene kredite rastu tako stanovima raste cena jer se pojavljuje veći broj kreditnih kupaca usled niže cene kapitala. Takođe, kako se smanjuje nivo kamate na depozite tako oročena štednja u bankama (a i drugi načini pasivnog investiranja kapitala, kao što su investicioni fondovi) postaje manje privlačna za investitore.

Pored toga, dodali smo dve kontrolne varijable. Prva je udaljenost gradova od Beograda u kilometrima putnim pravcem (podaci preuzeti sa aplikacije *Google maps*). Pomoću ovih varijabli smo želeli da proverimo da li postoji efekat „beogradizacije”, imajući u vidu da je najveći broj stambenih jedinica prometovan upravo u Beogradu, i da su cene stanova najviše upravo u ovom gradu, koji je središte ekonomskih, ali i društvenih kretanja u celoj zemlji (prema RZS, 40% nacionalnog BDP-a u 2021. kreirano je na teritoriji Beograda). Pretpostavka je da će cena stanova biti veća što su gradovi geografski bliži Beogradu. Druga varijabla je vremenska, i tiče se pojedinačnih godina, gde smo želeli da proverimo da li je kretanje cena nekretnina bilo povezano sa određenim vremenskim periodom.

IZAZOVI PRIKUPLJANJA PODATAKA I
UBLAŽAVANJA POSLEDICA

Problem na koji smo naišli jeste neažurnost i neusklađenost zvanične statistike. Naime, u periodu 2011–2018. godine podaci o cenama nekretnina sakupljani su po jednoj metodologiji, da bi od tada RZS podatke počeo administrativno da preuzima od Poreske uprave, što je dovelo do prekida u seriji podataka. Podaci nakon 2018. ne mogu se stoga porediti sa prethodnim godinama. Kada smo zvanično kontaktirali Poresku upravu sa željom da dobijemo podatke i za prethodne godine (pre 2018) kojima RZS ne raspolaže, dobili smo odgovor da Poreska uprava uopšte ne raspolaže takvim podacima, naročito ne po lokalnim samoupravama jer njih ni ne koriste u svom radu (određivanju poreza na prenos apsolutnih prava ili poreza na imovinu u slučaju lokalne poreske administracije). Podatke o prosečnim cenama nekretnina po opštinama poseduje i Republički geodetski zavod (RGZ), ali tek od 2017, što daje prekratku seriju podataka. Takođe, dok RZS daje podatke za Grad Beograd samo agregirano, a pojedinačno po gradskim opštinama samo za opštinu Lazarevac, RGZ daje podatke za 10 centralnih gradskih opština, međutim, u pitanju su katastarske opštine, čije teritorije se ne moraju preklapati sa teritorijom lokalnih samouprava, što bi učinilo korišćenje većine dela nezavisnih varijabli nemogućim jer su one procenjene samo za pojedinačne jedinice lokalne samouprave. Usled toga, odlučili smo se da za model koristimo podatke RZS jer je u pitanju duža vremenska serija i jer se podaci o cenama stanova po lokalnim samoupravama mogu ukrštati sa drugim ekonomskim i društvenim podacima, iako je negativna strana ovog pristupa to što ovi podaci prestaju upravo u trenutku kada dolazi do značajnijeg porasta cene nekretnina u Beogradu, ali i celoj zemlji (prema podacima kako RGZ tako i nove serije podataka samog RZS-a).

REZULTATI MODELA DETERMINANTI
CENA STANOVA

Model je baziran na 20 jedinica – gradova ($n=20$), u periodu od 8 godina ($T=8$) u periodu 2011–2018, što daje ukupno 160 opservacija ($n=160$). Posmatrani gradovi su Sombor, Vršac, Pančevo, Novi Sad, Beograd, Subotica, Zrenjanin, Sremska Mitrovica, Valjevo, Šabac, Čačak, Jagodina, Kruševac, Kraljevo, Kragujevac, Požarevac, Leskovac, Pirod, Vranje i Niš. Za ocenjivanje modela korišćena je ekonometrijska tehnika najmanjih kvadrata (Ordinary Least Squares – OLS).

BOJAN VRANIĆ, IVAN STANOJEVIĆ, MIHAILO GAJIĆ
STAMBENO JE POLITIČKO: REFORMA PORESKIH POLITIKA U OBLASTI
PROMETOVANJA STAMBENIH NEKRETNINA U GRADU BEOGRADU

Tabela 2. Deskriptivna statistika

	Mean	St Dev	Min	Max
Prosečna neto plata	41,824.35	6,954.63	29,022.00	60,689.00
Broj zaposlenih na 1,000 stanovnika	266.87	51.30	166.00	410.00
Kamata na depozite	3.97	1.85	1.84	6.59
Kamata na stambene kredite	5.06	0.93	3.72	6.41
Dugoročni depoziti nemonetarnih sektora kod banaka (milijarde dinara)	1,794.33	311.36	1,370.70	2,376.80
Lični transferi i doznake (milioni evra)	2,681.00	266.42	2,442.00	3,326.00
Stopa ekonomskog rasta	1.79	1.89	-1.60	4.50
Rast mase stambenih kredita	105.23	3.95	98.90	112.20
Poslovni rezultat privrede (u milionima dinara)	427,007.88	95,900.85	296,502.00	583,569.00
Udaljenost	149.65	91.58	0.00	346.00

Model (Tabela 3) predviđa gotovo polovinu (49,6%) razlike u cenama stanova u novogradnji, i to sa visokim statističkim značajem. Međutim, kao statistički značajne varijable izdvajaju se samo prosečna neto plata (koeficijent 1,67), kao i broj zaposlenih na 1.000 stanovnika (koeficijent 232,8), koje opisuju opšta ekonomska kretanja u datom gradu, i to sa veoma visokim statističkim značajem (p vrednost ispod 0,01). Ostalih 7 varijabli imaju visoke p vrednosti i ocenjujemo da nisu statistički značajne u modelu. Od njih, 5 varijabli ima očekivane znakove, ali lični transferi i doznake, kao i visina kamata na depozite imaju neočekivani znak (negativan, i pozitivan, pojedinačno).

Što se tiče kontrolnih varijabli, udaljenost od Beograda ocenjujemo kao statistički značajnu (p vrednost manja od 0,01), dok se varijabla za godinu nalazi na granici značajnosti (vrednost p od 0,05). Imajući u vidu ograničenja zemlja vezano za broj opservacija i manjak pokrivenosti teritorije cele zemlje itd., smatramo da ovu varijablu ne bi trebalo tretirati kao značajnu.

Tabela 3. Rezultati modela

<i>Regression Statistics</i>				
Multiple R	0.709446225			
R Square	0.503313947			
Adjusted R Square	0.462997321			
Standard Error	20446.80009			
Observations	159			
	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	-7,010.2	86,437.7	-0.08	0.94
Prosečna neto plata	1.3	0.4	3.45	0.00
Broj zaposlenih na 1,000 stanovnika	227.5	43.1	5.28	0.00
Kamata na depozite	3,282.0	15,036.4	0.22	0.83
Kamata na stambene kredite	-2,548.2	15,070.2	-0.17	0.87
Dugoročni depoziti nemonetarnih sektora kod banaka (milijarde dinara)	59.8	149.2	0.40	0.69
Lični transferi i doznake (milioni evra)	-29.4	64.7	-0.45	0.65
Stopa ekonomskog rasta	214.3	2,084.5	0.10	0.92
Rast mase stambenih kredita	147.5	852.0	0.17	0.86
Poslovni rezultat privrede (u milionima dinara)	-0.1	0.2	-0.58	0.56
Godina	0.0	0.0	65535.00	0.05
Udaljenost od Beograda (u kilometrima)	-38.7	22.9	-1.69	0.00

Model pokazuje da na cene stanova u novogradnji po gradovima najveći uticaj imaju nivo prosečnih zarada, kao i udeo broja zaposlenih, kao indikatora opštih ekonomskih kretanja u lokalnoj privredi. Rast zaposlenosti i rast prosečnih zarada direktno dovodi do rasta cena stanova u novogradnji: rast prosečne mesečne neto zarade od 10,000 dinara dovešće do rasta prosečne cene kvadrata od 16,700 dinara, a svako procentualno povećanje udela zaposlenih na 1.000 stanovnika do rasta cena od oko 2.300 dinara.

Imajući u vidu da standardne ekonomske varijable, koje se u literaturi, koriste kao determinante kretanja cena nekretnina objašnjavaju tek polovinu razlika među gradovima u Srbiji, smatramo da je deo neobjašnjene razlike posledica investicione tražnje za nekretninama, koje se kupuju da bi generisale pasivni prihod.

Smisao koji nalazimo u ovim brojevima jeste da se u Srbiji, a posebno u Beogradu kao glavnom urbanističkom čvorištu, generiše poseban društveni sloj rentijera koja ima finansijskih mogućnost da sebi priušti kupovinu nekretnine (ili više nekretnina), kao i da postoji oštar kontrast sa onima koji hronično ne mogu da dođu do svoje prve nekretnine. Samim tim, stambeno pitanje je već *de facto* pitanje socijalne pravde u čije se uravnoteženje moraju uključiti svi relevantni političko administrativni akteri, od lokalnih zajednica, preko poreske uprave, nezavisnih agencija, do državnog aparata odlučivanja.

ISTRAŽIVANJE ORIJENTACIJA AKTERA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

METODOLOGIJA

Kvalitativni deo istraživanja ima za cilj da poveže vrednosne orijentacije kupaca stanova sa pojavom rentijerske kulture u urbanim sredinama Srbije, sa fokusom na Grad Beograd. Sprovedeno je tokom januara 2022. sa ukupno 10 ispitanika. Ispitanici su podeljeni u 3 različite grupe: prvu čine kupci prve nekretnine (4 ispitanika), drugu grupu kupci investicione nekretnine (4 ispitanika), a treću agenti za nekretnine (2 ispitanika). Ovakva struktura ispitanika odabrana je da bismo sakupili informacije o motivima i razlozima za kupovinu nekretnina kao mesta za život, ali i kao investiciju (kupci podeljeni u ove dve posebne kategorije), ali i da bi dobili pregled stanja na tržištu od strane profesionalaca koji se bave posredovanjem u kupoprodajama nekretnina (agenti za nekretnine). Korišćeni su strukturisani intervjui, posebni za svaku grupu ispitanika.

Svi intervjui su pseudonimizirani i sprovedeni putem telefona ili interneta (platforme Zoom). Cilj sprovođenja intervjua bio je da se saznaju motivacije ljudi koji kupuju nekretnine u Srbiji, bilo da je to nekretnina u kojoj nameravaju da žive, bilo da je to investicioni poslovni potez, kao

i da se dođe do informisanog pogleda na razvoj stanja na tržištu nekretnina od strane onih koji na njemu učestvuju kao posrednici u kupoprodajnim odnosima. Zarad pseudonimizacije odgovara, ispitanici su navedeni samo putem početnih slova imena, dok su agencije za nekretnine označene rednim brojevima.

Za svrhu ovog istraživanja kupci prve nekretnine definisani su kao lica koja su kupila ili su u procesu kupovine svoje prve nekretnine u kojoj planiraju da žive (sami ili sa partnerom / porodicom); kupci investicione nekretnine kao lica koja već poseduju neku nekretninu na svoje ime i kupuju dodatnu nekretninu sa namerom da plasiraju svoj kapital i da od nje ubiraju prihod; agenti za nekretnine su osobe koje su zaposlene na poslovima posredovanja kupoprodaje nepokretnosti u agencijama za nekretnine i poseduju adekvatnu licencu Ministarstva građevine za obavljanje date delatnosti.

Iako nisu svi ispitanici u trenutku intervjuja živeli ili imali prebivalište u Beogradu, svi oni (njih 8) su kupili nekretninu upravo u Beogradu. Među kupcima nekretnina nalaze se kako oni koji su nekretninu kupili iz ušteđevine („za keš”), tako i kreditni kupci, uključujući i one koji su nekretninu kupili samostalno, ali i one koji su je kupili uz pomoć porodice ili porodičnog nasleđstva.

Ispitanici **agenti za nekretnine** (ime, broj godina, ime agencije):

- N. (32), agencija 1
- Zo. (44), agencija 2

Ispitanici **kupci prve nekretnine** (ime, broj godina, zanimanje, lokacija gde je stan kupljen):

- Za. (33), projekt menadžer, Bulbuder
- Iv. (37), profesor, Banjica
- M. (33), ekonomista, Višnjička banja
- S. (30), digitalni marketing i PR, Višnjička banja

Ispitanici **kupci investicione nekretnine** (ime, broj godina, zanimanje, lokacija gde je kupljena poslednja investiciona nekretnina):

- Il. (40), međunarodni rad, Đeram
- B. (61), računovođa, Braće Jerković
- D. (35), ekonomista, Lekino brdo
- A. (37), ekonomista, Dorćol

INTERVJUI SA AGENTIMA ZA NEKRETNINE

Ispitanici navode da je rast cena nekretnina posledica nesrazmere između ponude i tražnje za stambenim prostorom i očekuju ovakva kretanja i u budućnosti. Pored kupovine na kredit i niskih kamatnih stopa, navode da

na tražnju utiče kupovina od strane radnika u inostranstvu, ali i plasiranje štednje u nekretnine kao u sigurnu investiciju.

Odgovori ispitanika agenata za nekretnine se u najvećem delu pitanja preklapaju prilikom opisa stanja na tržištu nekretnina. Obojica ispitanika navode da već godinama postoji trend rasta cena nekretnina. Jedan ispitanik navodi da rast cene nekretnina ne potiče od „prosečnog stanovništva” jer su prosečne zarade u zemlji niske i ne omogućavaju laku kupovinu nekretnina po trenutnim cenama, ali da postoji nesrazmera između ponude i tražnje, jer je tražnja znatno veća: „gradi se stalno i dosta se gradi, ali i to što se gradi nije dovoljno da pokrije tražnju” (Zo).

Obojica ispitanika navode da kriza izazvana pandemijom virusa nije uticala na smanjenje cena, iako njeno izbijanje jeste imalo uticaja na tržište. „Kada je počelo vanredno stanje tržište nekretnina je praktično stalo” (Zo), ali se tržište brzo oporavilo i zabeležen je nastavak rasta cena nekretnina, koji i dalje traje. Prema rečima jednog agenta (N): „tokom pandemije smo sproveli istraživanje prema kome smo videli da ljudi investiraju u nekretnine prvenstveno kao investiciju zarad izdavanja jer su kamate na štednju zanemarljive u odnosu na inflaciju”.

Kao najbrojnije kupce vide mlade ljude ili parove koji kupuju svoju prvu nekretninu, uglavnom na kredit, i to često uz pomoć porodice. Česte su „vezane kupovine” nekretnina: situacija u kojoj prodaja jedne nekretnine ide uvek uz kupovinu neke druge, i tu se često radi o podeli porodičnog nasleđstva (po principu: proda se jedan veći stan da bi se kupila dva manja) ili razdvajanju porodice da mlađe generacije ne bi živele pod istim krovom sa starijima. Ove kupovine su često povezane i sa bankarskim kreditima, kao dodatak sredstvima da bi se kupila zadovoljavajuća nekretnina. Druga brojna skupina kupaca sastoji se od ljudi koji kupuju nekretnine da bi ih izdavali, bilo kroz dugoročan zakup bilo kroz „stan na dan” i preko specijalizovanih platformi kao što je Air B&B. Izbijanjem pandemije najveći broj ovakvih stanodavaca se brzo prebacio na dugoročan zakup, nekretnina.

Obojica ispitanika odbijaju navode iz medija ili pojedinih ekonomista da je rast cena nekretnina delimično uslovljen i pranjem para stečenih kriminalom kroz nekretnine. Postoje ograničenja u samim bankama i u platnom sistemu koji praktično onemogućuje ovakve stvari: „transakcije se obavljaju isključivo preko banke, davno su prošla vremena kada se to moglo obavljati kešom” (Zo) jer se i novac na računu mora pravdati nekakvim tragom, tj. poreklom novca, a i svaka transakcija u gotovini iznad vrednosti od 10,000 evra je zabranjena.

Visok procenat kupovine stanova „za keš” objašnjavaju više proceduralnim pitanjima i klasifikacijama novca: prvo, kupovina vikendica uglavnom ide u gotovini jer je njihova cena pristupačnija i jer banke za

njih retko ili uopšte ne daju stambene kredite, pa se kupuju iz štednje ili gotovinskog kredita koji nije povezan sa samom nekretninom pa se ne vidi njegov trag; drugo jeste postojanje vezanih kupovina. „Podela porodice, da se od jednog stana kupe dva... To je bio glavni razlog prodaje dugo vremena”; „Ima da se pokrene lanac 7–8 transakcija tako što ga pokrene jedan kupac, imam slučajeve gde su moji klijenti bili deo lanca od 7 ili 8 slučajeva transakcija” (Zoran). Međutim, samo se prva od ovih transakcija beleži kao kupovina na kredit, svi ostali kupci se posmatraju kao „kupci u kešu” iako je njihova kupovina omogućena upravo inicijalnim bankarskim kreditom.

Što se tiče investicionih nekretnina, jedan ispitanik (N) navodi da je standard da se njenim izdavanjem generiše prinos koji je dovoljan da se investicija isplati za 20 godina (što odgovara prinosu od oko 5% godišnje), ali da je u zadnjih par godina rast cena nekretnina bio viši od rasta visine zakupa, pa se otplata uloženi sredstava produžila na 22 ili 23 godine (prinos od 4,3%). On takođe navodi da je sve veći broj kupaca iz inostranstva, i da se posebno izdvajaju oni iz UAE i posebno Dubaija; ovde je izdvojio dve vrste investitora, prvu, koja tokom boravka u inostranstvu pomenutu nekretninu izdaje po principu „stan na dan”, a u njoj boravi kada dođe u Srbiju tokom godine, i drugu, koji izdaju nekretninu na duže i planiraju da u njoj borave tek kada se budu vratili u zemlju sa rada u inostranstvu. Posebnu grupu čine kupci iz razvijenih zemalja Zapadne Evrope, SAD i Kanade – „to su uglavnom ljudi srednjih godina, gde već polako počinju da razmišljaju i o penziji” (N), što implicira da žele da u njima žive po penzionisanju i povratku u Srbiju.

INTERVJU SA KUPCIMA PRVE NEKRETNINE

Ispitanici kao glavni razlog za kupovinu prve nekretnine navode želju za samostalnim životom u odnosu na roditelje, kao i da bi na taj način štedeli novac i došli do vredne imovine. Roditelji ispitanika takođe su živeli ili žive u nekretninama u svom vlasništvu. Stanovi su kupljeni isključivo na kredit, uz pomoć porodice i prijatelja koji pomažu prilikom sakupljanja novca za učešće, pokrivanje pratećih troškova i opremanje stana.

Kao glavni razlog za kupovinu prve nekretnine ispitanici navode želju da ne žive više sa svojom porodicom jer žele da se osamostale i da žive sami. Emocionalni razlozi takođe imaju uticaja na odluku da se kupi stan: „osećaš se vrednije, kao da si postigao nešto u životu”, kao i problemi podstanarskog života (“jer ti nisi S, ti si podstanar... podstanari su nevidljiva bića”), kao i mogućnost preuređenja životnog prostora, te „da imaju nešto svoje” i da „to ne zavisi od nasledstva” i da ne moraju da brinu o selidbi usled unapred nenajavljenog raskida zakupa od strane zakupo-

davca (M). Globalna pandemija, usled koje je došlo do potrebe za radom od kuće, navela je Iv. da potraži veći stan i tom prilikom ojačalo ideju za kupovinom nekretnine.

Ali ni ekonomski razlozi nisu zanemareni: Za. navodi da je visina rate za kupovinu stana na kredit slična ceni kirije za zakup stana pa je onda kupovina prihvatljivija opcija, Iv. takođe da je rast kirija dovelo do toga da „deluje da je jeftinije da se kupi stan nego da se iznajmljuje”, S. da je kupovina nekretnine i mogućnost da plasira svoju uštedevinu „jer sa 13,000–14,000 evra uštedevine ti kao sa tim novcem šta možeš da radiš? Ne možeš ništa krupno da time kupiš, to bi se samo sitno trošilo”, a Iv. da time može da ulaže u svoju imovinu umesto da plaća kiriju „jer nemaš nikakvu dugoročnu korist od toga” jer nakon isplate kredita nekretnina ostaje u vlasništvu dok to nije slučaj sa zakupom. Jedan od razloga za kupovinu bile su i finansijske pogodnosti za povraćaj PDV-a i poreza na prenos apsolutnih prava jer su kupovinu učinile finansijski primamljivijom i zato jer posedovanje jednog manjeg stana može da bude budući ulog za kupovinu veće nekretnine ako se za tim bude ukazala potreba (Za).

Posedovanje nekretnine ispitanici nisu naveli kao nešto što bi imalo presudan, niti čak važan uticaj na stvaranje ili proširenje porodice. Jedan ispitanik (Iv) samo je naveo bi stvaranje porodice bilo povezano sa traženjem većeg životnog prostora da bi život bio komforniji, ali da to ne bi nužno iziskivalo kupovinu stana: „mislim da te stvari (kupovina stana i stvaranje porodice, primedba intervjuera) ne treba u životu stvari da čekaju jedna drugu”.

Ispitanici su do svoje prve nekretnine došli isključivo kupovinom putem bankarskog kredita. Učešće za kredit dolazio je iz lične štednje ili uz pomoć porodice, najčešće roditelja, ali ponekada i bliže rodbine (tetka, sestra od tetke), dok su članovi porodice ili prijatelji često učestvovali i u opremanju stana i pokrivanju pratećih troškova, bilo kroz beskamatnu pozajmicu, kroz novčani ili drugi poklon.

Učenje po modelu od porodice može imati ulogu u želji za posedovanjem sopstvene nekretnine, svi ispitanici iz ove grupe navode da njihovi roditelji poseduju sopstvenu nekretninu u kojoj žive, a to je najčešće slučaj i sa njihovim bliskim rođacima ukoliko ih imaju (tetke, stričevi, ujaci i njihova deca). Preferencija za posedovanjem nekretnine može biti i deo kulturnog obrasca, kako navodi Za: „Koliko sam shvatila to (posedovanje nekretnine, primedba ispitivača) je kod nas više stvar mentaliteta nego što je stvarno praktično... moja baba smatra da je sramota da iznajmljuješ stan kada već imaš kuću” (misli se na roditeljsku kuću, primedba intervjuera).

Od argumenata koje su imali protiv kupovine stana tokom razmišljanja da li kupiti nekretninu ili ne izdvajaju se papirologija koja prati proces kupovine stana koja je dugotrajna i skupa (Za), ali i strah od toga da li

će se kredit moći otplaćivati u budućnosti usled gubitka posla ili rasta kamatnih stopa: „ako mi propadnu svi živi poslovi šta ću da radim?“, navodi S. svoju dilemu. Drugi ispitanik (Iv) naveo je da je razmišljanje o emigraciji iz zemlje bio glavni argument protiv kupovine nekretnine u Srbiji, ali da je od iseljenja barem privremeno odustao usled teškoća traganja za novim poslom usled globalne pandemije, što je pretežno ka opciji kupovine stana.

Od razloga za kupovinu baš te nekretnine koju su kupili ispitanici navode nekoliko faktora, među kojima se izdvaja na prvom mestu cena date nekretnine, potom stanje u kojoj se nalazi nekretnina (da li je novogradnja) i prateće pogodnosti među kojima se izdvaja mogućnost kupovine garažnog mesta, ali i to da je lokacija geografski blizu mesta gde žive njihove porodice (M) ili da se brzo stiže do centra grada (S). Sigurnost u vidu proverenog investitora je takođe navođena kao jedan od faktora koji su uticali na odabir kupljene nekretnine (Za).

INTERVJU SA KUPCIMA INVESTICIONE NEKRETNINE

Ispitanici kupovinu stanova za rentiranje smatraju za investiranje bez rizika, dok rizik poslovanja u zemlji percipiraju kao veliki, a prihode od rentiranja kao stabilan pasivni izvor prihoda koji ne zahteva dodatno angažovanje. Stanovi služe i za očuvanje vrednosti ušteđevine ili nasleđstva, ali i kao imovina koja će se jednog dana preneti naslednicima. Kupili su nekretnine često i pomoću bankarskih kredita, a izdaju ih dugoročno mlađim ljudima koji su počeli da žive samostalno ili studentima. Ispitanici često dolaze iz porodica čiji članovi poseduju stanove koje rentiraju.

Ulaganje u nekretnine percipira se kao sigurno ulaganje, ili kao „manje nebezbedno“ od postojećih alternativa. „Imovina nekog prostora je jedino u nekoj ekstremnoj situaciji, neke velike nesreće, rata, nešto što može ozbiljno da bude ugroženo“ (II). „Hteli smo da uložimo u nekretnine kao najsigurniju investiciju koja ne može da propadne... Htela sam da investiram pare u nešto što je sigurno i što mogu sutra da ostavim svojoj deci“ (D). Zarada od izdavanja jeste važan razlog za investiranje, ali ne mora biti ni jedini: očuvanje vrednosti nasleđstva ili ušteđevine predstavlja takođe jedan od pomenutih razloga (D), kao i mogućnost ostavljanja imovine svojoj deci (D, B). „Mislim da neka ostavština koju sam imala od mojih roditelja ne treba da se razbacuje okolo, da danas sutra nešto treba i svojoj deci da ostavim“ (B).

Nekretnine se posmatraju i kao likvidna investicija: ona se može prodati i taj novac investirati u nešto drugo kao što je, na primer, školovanje dece, a na nekretninama se zarađuje i prilikom njihove prodaje jer cene nekretnina značajno rastu (D). Pored toga, kupovina nekretnine koristi se i kao

deo strategije diverzifikacije imovine, što je potez čime se umanjuje rizik a povećava prinos (II).

Za A., primaran cilj bio je generisanje prihoda od rente kao vrste pasivnog prihoda, koji se kasnije investira ponovo u nove nekretnine tako da stanovi sami sebe otplaćuju, a sa ciljem da se tako štedi za penziju i da nakon otplate bankarskih kredita pomoću kojih su stanovi kupljeni ovi prihodi zamene trenutnu platu.

Kupovina investicionih nekretnina finansira se iz različitih izvora, kao što su lična ili porodična štednja (II), porodično nasleđstvo (B) ili mešavinom lične štednje ili nasleđstva i bankarskih kredita (A, D), gde se štednja koristi za učešće, dok se kredit kasnije isplaćuje od kirije pošto se pomenuta nekretnina iznajmi.

Ispitanici koji investiraju u nekretnine često imaju prilike da od bližih članova porodice ili rodbine vide investiranje u nekretnine koje se potom izdaju (majka II. partnerke izdaje svoj stan u Beogradu, B. sestra i sestričina poseduju nekretnine koje se mogu izdavati ili su se izdavale), ili da su bliski članovi porodice povezani profesionalno na neki način sa tržištem nekretnina (A. otac imao je ranije svoju agenciju za promet nekretninama).

Rizik poslovanja u zemlji percipiran je kao veliki, što obeshrabruje ulaganja u pokretanje nekog sopstvenog posla: „jako je riskantno ulagati u bilo šta trenutno u Beogradu, barem za nas koja smo neka normalna srednja klasa” (D). Pasivni način investiranja kroz banke ili investicione fondove isto se percipira kao rizičan. Na nedostatak želja za pokretanjem posla ili nekim drugim aktivnim načinom investiranja kapitala umesto kupovine nekretnine utiču i lične osobine investitora: „Nisam o tome razmišljala, jer već imam 61 godinu” (B). Nepoverenje u zvanični bankarski sistem jeste jedan od navedenih razloga da se investira u nekretninu: „ja sam jedan od onih ljudi koji se ne oseća baš preterano spokojno sa puno novca u banci” (II).

Drugi važan razlog za investiranje u nekretnine predstavlja i to što je u pitanju pasivan prihod, koji ne zahteva dodatni angažman vlasnika, niti nekog drugog plaćenog lica. II. je naveo da je razmišljao o investiranju u poljoprivredno zemljište, ali da bi takav potez zahtevao dosta vremena i pažnje, gotovo angažman stalno zaposlene osobe i da je zbog toga odustao jer nema vremena da se time bavi, naročito jer trenutno živi i radi u inostranstvu. „Ovaj model (izdavanja stanova, primedba intervjuera) mi je odgovarao zato što ne zahteva dodatno vreme što neki dodatni posao zahteva, i ne nosi rizike što investiciono ulaganje zahteva”; „Ja sam malo kompulsivna osoba, gledao bih svaki dan šta se dešava (da je investirao u investicioni fond, primedba intervjuera) a ovako 5 godina nisam ušao u stan koji sam bio kupio” (A).

Nekretnine se izdaju i dugoročno, i kratkoročno, po principu „stan na dan”. Međutim, izbijanjem pandemije korone virusa smanjio se broj turista, pa su nekretnine izdavane na dan počele da budu izdavane dugoročno, preko oglasa bez posrednika ili agencije. Zakupci su prvenstveno mladi ljudi koji su se odvojili od porodice i žive sami, kao i studenti koji su došli da studiraju u Beograd.

ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Ukrštanjem podataka dobijenih iz kvantitativnog i kvalitativnog dela istraživanja dolazimo do najmanje tri zaključka. Prvo, pitanje stambenih politika u Srbiji, a posebno u Beogradu, postalo je važno pitanje socijalne pravde. Nedostatak jasno definisanih stambenih politika, koje bi usmerile investiciono ulaganje tako da kupovina stanova bude dostupna svima, rezultira stvaranjem nove društvene podele između onih koji mogu kupiti stan(ove) i onih koji to ne mogu.

Drugo, kvalitativni deo istraživanja, posebno intervjui sa kupcima prvog stana, i intervjui sa vlasnicima više nekretnina, dobro ilustruju stvaranje nove društvene podele. Obe vrste kupaca iskazale su potrebu za posedovanjem nekretnine kao *kulturnu preferenciju*, koja ima veze s osećajem materijalne, ali i finansijske sigurnosti, koja bi se mogla prenositi generacijski.

Konačno, kada uporedimo rezultate naših istraživanja sa postojećim institucionalnim okvirom i poreskom politikom u Srbiji i Beogradu, dolazimo do trećeg zaključka: stambeno pitanje je političko pitanje. Srpsko društvo se nalazi na poziciji u kojoj je potrebno aktivno uključivanje političkih aktera kako bi stambeno pitanje, i pitanje socijalnih podela, došlo u okvire dobro uređene socijalne pravde. Rezultati našeg istraživanja pokazuju da prednost treba dati javnim politikama koje usmeravaju ponašanje ka željenim ishodima. Stoga, reforma poreske politike, koja usled postojeće institucionalne konfiguracije podrazumeva koordinisanu reformu stambenih politika i na centralnom i na lokalnom nivou, trenutno je najbolje moguće rešenje kako bi se omogućilo pravedno kupovanje nekretnine u kojoj bi se zaista živelo. Uvođenje progresivnog poreza imalo bi za cilj otklanjanje neželjenog ponašanja (odnosno, gomilanje stanova radi profita), odnosno usmeravanje investicija ka izgradnji stanova koje građani i građanke zaista mogu da kupe. Naša institucionalna analiza pokazuje da je potrebno uvesti progresivni porez, kako na PDV, koji se plaća prilikom kupovine stanova, tako i na porez na imovinu koji se godišnje plaća na posedovanje stan(ov)a.

U praksi, to bi značilo da svako ko želi da kupi više od jednog stana, svaki put kada se odluči na taj potez, čeka ga sve veći PDV, tako da postane apsolutno neisplativo posedovati više nekretnina. S druge strane, oni koji

su u periodu tranzicije stekli više nekretnina, bilo kupovinom ili nasleđstvom, potrebno je učiniti im održavanje takvih stanova skupim (kroz progresivni porez), čime bi se rešio problem „praznih stanova” i sprečilo ukorenjivanje rentijerske kulture. Kada vlasnik više stanova reši da proda „višak” postižu se najmanje dva efekta na tržištu: (1) usled veće ponude kvadrata pada njihova cena i (2) sami vlasnici dolaze do svežeg kapitala koji onda mogu da investiraju, čime se opšta privredna aktivnost društva podiže.

Međutim, imajući u vidu ograničenja u vezi sa podacima (nepostojanje podataka po beogradskim opštinama, već agregirani podaci za ceo region, kao i relativno kratku vremensku seriju koja se prekida baš kada dolazi do naglog rasta cena nekretnina u Beogradu), treba biti oprezan u davanju čvrstih zaključaka. Model nije uspeo da pronađe vezu između varijabli koje su povezane sa investicionim ulaganjem u nekretnine (kao što su visina kamatne stope na depozite ili stambene kredite, nivo doznaka i ličnih transfera iz inostranstva, poslovnih rezultata privrede itd.), ali to može biti samo posledica toga što za ove varijable nije moguće naći granularne već samo agregirane podatke za celu zemlju. Takođe, prediktivna moć modela ne objašnjava oko polovine kretanja cena stanova u novogradnji, upravo tu možemo tražiti uticaj investicione tražnje za nekretninama. Ovo ostavlja prostor za buduća istraživanja koja su neophodna da bi se osvetlili dati fenomeni.

REFERENCE

- Ali, M. & Dwyer, D. 2009. “Estimating Peer Effects in Adolescent Smoking Behavior: A Longitudinal Analysis”. *Journal of Adolescent Health*, 45(4): 402–408.
- Ambrose, P. J. 1991. “The Housing Provision Chain as a Comparative Analytical Framework”. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 8: 91–104.
- Brenner, N. & Marcuse, P. & Mayer, M. 2012. *Cities for People, not for Profit: Critical Urban Theory and Right to the City*. London: Routledge.
- Bowman, S. & Myers, J. & Southwood, B. 2021. “The Housing Theory of Everything”. *Works in Progress*, <https://www.worksinprogress.co/issue-author/sam-bowman/>. Accessed: 17.4.2022.
- Chassin L. & Presson, C. C. & Sherman, S. J. & Montello, D. & McGrew, J. 1986. “Changes in Peer and Parent Influence during Adolescence: Longitudinal versus Cross-Sectional Perspectives on Smoking Initiation”. *Developmental Psychology*, 22(no. 3): 327–334.
- Eurostat (2020). *Quality of Housing*. <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en>. Last Accessed: 13.4.2023.

- Gurran, N., Phibbs, P. 2017. "When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb?". *Journal of the American Planning Association*, 83: 80–92.
- Frank, R. H. 2020. *Under the Influence: Putting Peer Pressure to Work*. Princeton: Princeton University Press.
- Jonkman, A. 2020. "Patterns of distributive justice: social housing and the search for market dynamism in Amsterdam". *Housing Studies*. DOI: 10.1080/02673037.2020.1739232
- Kemp, W. et al. 2021. *Spot Prices. Analyzing flows of people, drugs and money in Western Balkans*. Global Initiative against transnational organized crime.
- Marcuse, P. 2012. "A critical approach to solving the housing problem". In Eds. Brenner, Neil., Marcuse, Peter., Mayer, Margit. *Cities for People, not for Profit: Critical Urban Theory and Right to the City*. London: Routledge.
- Martin, Rex. 2005. "Democracy, Rights and Distributive Economic Justice". In *Social Justice*, Eds. Boucher D., Kelly P. London: Routledge.
- Milivojević, Anđela., Pavlović, Bojana. 2015. „Obrenovačka nepravda u 5 kategorija”. CINS. <https://www.cins.rs/obrenovacka-npravda-u-5-kategorija/> Poslednje pristupljeno: 13.4.2023.
- Nikolić, I. 2015. *Determinante cena stanova novogradnje u Srbiji*. Narodna banka Srbije.
- Nova.rs, 2021. „Žrtva Malčanskog berberina ostala bez stana, Jurić opleo po gradonačelnici Niša”. <https://nova.rs/vesti/hronika/zrtva-malcanskog-berberina-ostala-bez-stana-juric-opleo-po-gradonacelnici-nisa/> Poslednje pristupljeno: 14. 3. 2023.
- Piketi, T. 2015. *Kapital u XXI veku*. Novi Sad: Akademska knjiga.
- RGZ. 2021. *Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti*. <https://www.rgz.gov.rs/content/Datoteke/masovna%20procena/2021/GODIŠNJI%20IZVEŠTAJ.PDF>. Pristupljeno: 13.4.2023.
- Republički zavod za statistiku. 2020. *Cene stanova novogradnje, 2019. godina*. <https://publikacije.stat.gov.rs/G2020/Pdf/G20201065.pdf>. Pristupljeno: 13.4.2023.
- Soaita, A. M. & Dewilde, C. 2019. "A Critical-Realist View of Housing Quality within the Post-Communist EU States: Progressing towards a Middle-Range Explanation". *Housing, Theory and Society*, 36(1): 44–75. DOI: 10.1080/14036096.2017.1383934
- Tsenkova, S. 2014. "The housing policy nexus and people's responses to housing challenges in post-communist cities". *Urban izziv*. 25. 90–107. 10.5379/urban-izziv-en-2014-25-02-002.
- Turner, B. & Elsinga, M. 2005. "Housing Allowances: Finding a Balance Between Social Justice and Market Incentives". *International Journal of Housing Policy*, 5(2): 103–109.

- Uitermark, J. 2012. "An actually existing just city? The fight for the right to the city in Amsterdam". In Eds. Brenner, Neil, Marcuse, Peter, Mayer, Margit. *Cities for People, not for Profit: Critical Urban Theory and Right to the City*. London: Routledge.
- Vasiljević, D. 2017. *Porez na imovinu – međunarodna iskustva i praksa u Srbiji*. Beograd: SKGO i FEFA.
- Vranić, B. & Stanojević, I. & Gajić, M. 2022. „Na šta mislimo kada kažemo: ka pravednijim stambenim politikama”. *Edicija trg*. Beograd: Institut za filozofiju i društvenu teoriju. <https://ifdt.bg.ac.rs/wp-content/uploads/2022/05/BOJAN-VRANIC-IVAN-STANOJEVIC-MIHAILO-GAJIC.pdf> Pristupljeno: 17.9.2022.
- Vranic, P. & Vasilevska, Lj. & Haas, T. 2016. "Hybrid spatialities: Multi-storey extensions of socialist blocks of flats under post-socialist transition in Serbia, the case of Nis". *Urban Studies*, 53(6): 1261–1277. <https://doi.org/10.1177/0042098015571887>.
- Vukanović-Macura, Z. 2019. „Stanovanje u Srbiji: stanje i trendovi”. U Urs. Stojkov, B., Pantić, M. *Gradovi Srbije u budućnosti*. Novi Sad: Akademska misao.
- White, I. & Nandedkar, G. 2021, "The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds". *Housing Studies*, 36(2): 213–234, DOI: 10.1080/02673037.2019.1697801
- World Bank. 2017. *Doing Business 2017: Equal Opportunity for All*. <https://archive.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB17-Report.pdf>. Last Accessed: 13.4.2023.

SUMMARY

HOUSING IS POLITICAL – REFORMING TAX POLICIES OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE TRANSACTIONS IN THE CITY OF BELGRADE

The aim of the paper is to explore the possibilities to increase social and distributive justice in the Belgrade housing policy context. The research is conducted through the analysis of the effects that the existing housing tax policies and its relation to investments, purchase, owning and renting houses in the capital of Serbia. The research is threefold: firstly, the paper analyses the existing institutional framework for housing taxes; secondly, the authors conduct qualitative research by interviewing real estate agents and house buyers to determine their motives for purchasing their first or additional houses; thirdly, the paper provides a comprehensive model of housing prices determinants in the city of Belgrade. By cross comparing the research results, the paper aims at developing alternative models of taxation which would have significant impact on housing policies, linking them to social justice principles. The change of the tax policies should make houses affordable for those who are buying their first property and intending to live in them, and progressively expensive for those who buy houses for their businesses or as a form of investments or personal savings.

KEYWORDS: housing policies, social justice, properties, taxes, Belgrade.