



Piše: Igor Isailović

# Procvat građevinske industrije

*Januara meseca 2012. godine, u okviru autorskog teksta PROPAST GRAĐEVINSKE INDUSTRIJE, analizirao sam stanje građevinske industrije uz konstataciju da je građevinska industrija dotakla dno, a to dno je devastiralo milione zaposlenih u istoj i najozbiljnije ugrozilo temelje privrednog sistema Srbije. Stanje u građevinskoj industriji pre samo 5 godina bilo je poražavajuće i beznadežno. Bio sam optimista, ali ne toliki da ću za samo pet godina napisati tekst sa ovim naslovom.*

U toku 2012. godine u Beogradu je izdato građevinskih dozvola za oko 200.000 m<sup>2</sup> stambeno-poslovnih objekata. U toku ove godine, koja pritom nije ni završena, do sada je izdato građevinskih dozvola za preko 1.000.000 m<sup>2</sup> stambeno-poslovnih objekata (što od strane Sekretarijata za građevinske poslove, što od strane resornog ministarstva, što od strane lokalnih administracija, ukoliko se pritom zanemari broj izdatih rešenja u postupcima ozakonjenja). Petostruki rast za pčelarstvo jeste bitan za privredu jedne zemlje, jednog grada, a kamoli za najbitniju privredu kakva je građevinska industrija. Štaviše, na osnovu javno dostupnih podataka, a imajući u vidu i period izgradnje Novog Beograda kao posebnog dela grada, može se reći da je ova godina bila rekordna godina za državu Srbiju i grad Beograd.

Ono što je bitno jeste da je sve više investitora, te da je prava jagma za građevinskim lokacijama. Stanje u građevinskoj industriji danas se s pravom može smatrati primerom za Ripliju, poput izgradnje Dubajja.

Šta se to promenilo, šta je postalo zamajac, a šta je izlečilo kancer srpske privrede?

Veliki građevinski poduhvat „BEOGRAD NA VODI“, šta god ko mislio o tom projektu (mada je teško pomisliti da bilo ko racionalan ima nešto protiv urbanizacije do sada divljeg naselja u centru grada, na način kako je to planirano), podstakao je investitore iz svih zemlja da Beograd i Srbiju gledaju kao mesto za najvrednije investicije. Primat u građevinskoj industriji danas imaju strani investitori, strani investicioni fondovi, a broj domaćih investitora je petostruko veći. Investitori dolaze čak i iz onih zemalja koje su tradicionalno konzervativne kada je u pitanju izbor zemlje za investiranje, tj. investiraju i oni investitori kod kojih su i vanprivredni činici bitni prilikom donošenja investicionih

odluka (kao što je npr. percepcija korupcije, stanje u pravosuđu, istorijski činici, odnos vlasti prema investitorima itd.).

Efikasniji rad, transparentnost i dostupnost katastra nepokretnosti konačno su razrešili viševjekovne dileme u pogledu imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu. Izvršitelji su takođe rešili dosta problematičnih lokacija čiji su vlasnici svojom insolventnošću blokirali većinu gradilišta.

Revolucija u postupcima izdavanja građevinskih dozvola sa prelaskom na elektronske građevinske dozvole i objedinjeni postupak je birokratske začkoljice svela na najmanju moguću meru. Rezultat rada Sekretarijata direktno je poboljšalo položaj Srbije na *Doing business* listi za preko 50 mesta.

Jedan od najvećih problema u građevinskoj industriji bile su tromne, neefikasne planske komisije koje su godinama odlagale usvajanje planskih akata, na osnovu kojih je inače bilo moguće graditi. Direktna primena opšteg akta kakav je Plan generalne regulacije bio je retkost, jer je za početak gradnje trebalo izraditi Plan detaljne regulacije. Sama izrada PDR-a trajala je godinama. Priče o neefikasnosti birokratije (namerne ili slučajne) i danas se prepričavaju kao noćne more. Da se ikada kažnjavalo za neefikasnost, danas ne bi imali zaposlenih u javnoj službi jer bi većina bila na nekom drugom, mračnijem mestu. Zasedanja planskih komisija bila su na nivou zasedanja Sinoda SPC-a, jednom godišnje ili do 5 puta godišnje. Imajući u vidu da se sada komisije zakazuju na dnevnom nivou, sasvim je prirodno da je to morao da bude jedan od generatora razvoja građevinske industrije.

Usvajanjem urbanističkih planova 2013. godine, posle višegodišnjeg odlaganja, početkom 2014. godine počelo je uzdizanje građevinske

industrije, da bi u 2017. godini ona dostigla svoj maksimum.

Nove investicije popravile su budžete kako lokalnim samoupravama, tako i državi i privatnicima. Do maksimuma su upošljeni svi radnici iz ove branše (pa brine prognoza da sledeće godine neće biti zanatlija, tj. da će biti traženiji od lekara).

Stabilna monetarna politika i nizak stepen inflacije smanjili su kamatne stope za stambene kredite, pa su dostupnost kredita, konkurencija u bankarskom sektoru i male kreditne stope pospešile potrošnju u ovoj oblasti.

Zahvaljujući razvoju građevinske industrije i konkurenciji u ovoj oblasti, cene stambenog prostora postale su prihvatljive. Štaviše, ima nagoveštaja da bi cene u narednom periodu u Beogradu mogle da budu nešto preko 500 evra/m<sup>2</sup>, što je za sada nezamislivo.

Ono što bi svakako trebalo uraditi jeste da se novim zakonskim rešenjem pospeši prodaja brojnih kvadrata. Poreski podsticaji, ekonomski pasoši, i razvoj drugih grada privrede kao što su se razvile građevinska industrija, IT industrija, poljoprivreda, bankarski sektor, jesu preduslovi da i naredna godina bude na nivou ove, rekordne godine.

Kada govorim o razvoju građevinske industrije, naravno da mislim i na razvoj niskogradnje, imajući u vidu da se izgradnja Koridora 11 i 10 bliži kraju, posebno posle puštanja u korišćenje preko 100 km autoputa. Dogradnja i rekonstrukcija, posebno predratnih fasada, samo su detalji koji ulepšavaju sliku grada, pa su samim tim i podsticaj za nove investicije.

Dakle, nade ima, samo je bitno imati cilj, prave ljude i dobre ideje. ▣

Igor Isailović, advokat