



Влада Србије усвојила је уредбу о градњи социјалних станова, чије цене, како се показало, неће бити „социјалне“, већ врло близу тржишним. Иако је прошле године министар за инфраструктуру Милутин Мркоњић најавио изградњу широм Србије по цени од око 500 евра по квадрату, евентуални купци ће се уселити у станове који ће за почетак бити изграђени у Београду, Новом Саду и Крагујевцу, и то по цени од око 700 до чак 1600 евра.

Од петсто евра до тржишне цене

Мркоњић је прошлог марта најавио изградњу 20.000 станова, најпре у београдским насељима Борча и Овча. Према његовој рачуници, цена од 500-600 евра добила би се када би се од 1000 евра, колика је била оквирна цена квадрата на тим београдским насељима, одбили трошкови комуналија и земљишта. Држава је требало да земљиште ослободи дажбина и поклони грађанима, и да кредитира комуналну. Тако би стан од 50 квадрата у Борчи коштао око 30.000 евра. Грађани би по том плану за учешће дали 30 одсто, или око 10.000 евра, с тим новцем почело би се са послом, а онда би се држава обавезала да склапа уговоре са банкама, које би снизиле камате. Мркоњић је у неку руку копирао уобичајену праксу инвеститора, који су градњу често започињали продајом станова унапред, а по том систему је вероватно требало градити и станове по унутрашњости. Министар је иначе и за време Милошевића имао сличну идеју, која се неславно завршила, а започете зграде на многим местима нису одмакле даље од темеља, који су, када су се напунили водом од киша, убрзо постали познати као „Мркоњића барѐ“. Питање је зато колико се његовим плановима уопште могло веровати, али, у ситуацији када је бројним грађанима Србије решавање стамбеног питања готово немогуће, и сама најава градње јефтиних станова, па макар и у Борчи, изазвала је пажњу јавности и у једној мери утицала да се донекле примири дивљање цена, нарочито у Београду.

Међу бројним областима у којима у Србији цвета криминал и корупција грађевинарство је у врху, а цене квадрата у Београду и многим другим градовима углавном су надуване услед огромне бирократије, корупције и профита који у неким случајевима износе и по

200-300 посто. У исто време, огроман новац од продаје наркотика се пере кроз изградњу станова, док су преваре купаца готово свакодневне. Најава градње јефтиних станова угрозила је стога интересе многих „инвеститора“ и изазвала бројне написе у медијима да је цена од 500 евра немогућа, чак и на најлошијим локацијама и са најлошијим материјалом. Сам Мркоњић је у медијима навео да очекује проблеме са „грађевинском мафијом“ и да „већ добија и нека „упозорења“, али је у недавном интервјуу са Југославом Ћосићем на Б92 поновио да грађевинари треба да добију „свој део колача, али да треба и да се спрече они који краду и који кроз корупцију узимају више новца“. Међутим, Уредба коју је недавно усвојила Влада Србије показала је да су интереси инвеститора превагнули над интересима грађана, пошто су цене квадрата које је Влада одредила готово идентичне садашњим тржишним ценама, а у појединим случајевима цене су и веће. Према Уредби о финасирању изградње десет хиљада јефтиних станова у у Београду, Новом Саду, Нишу и Крагујевцу, у Београду ће квадрат у другој зони коштати 1.595 евра, у трећој зони 1.290 евра, четвртој 945 евра, а у осталим 895 евра, с тим што се неће градити у првој и екстра зони. У Новом Саду цена квадрата у првој зони биће 1.100 евра, другој 895 евра, у Нишу и Крагујевцу прва зона ће коштати 900 евра, друга 695 евра, а за станове изграђене у објектима на територији осталих градова и општина у Србији, које ће се градити ако буде интересовања, цена квадрата ће бити 695 евра.

Како пише дневник „Ало“, на појединим локацијама у Београду владини квадрати чак су и скупљи од оних који се сада могу наћи у продаји, пошто је на пример сада просечна цена станова у блоковима у Новом Београду око 1.400 евра по квадрату, а та локација по владиној уредби спада у другу зону у којој би максимална цена квадрата новоградње коштала до 1.595 евра. Уредбом је, такође, предвиђено да у најудаљенијим деловима града квадрат може да кошта до 895 евра, док се рецимо у Калуђерици или Крњачи сада може купити новоизграђени стан и за мање од 800 евра по квадрату. Цену квадрата у Београду иначе је већ снизила економска криза за 15 до 25 одсто, тако да сада у просеку износи 1300 евра. Према неким проценама, даљи пад од 10-15 одсто предвиђа се и наредних месеци. Нереално високе цене задржале су се и даље у појединим деловима престонице, нарочито на увек атрактивном Врачару, Дедињу и Новом Београду, где је цена квадрата остала 3.500, односно 4.000 евра, и где се по програму Владе неће ни градити.

У интересу „инвеститора“

У пројекту градње „јефтиних“ станова инвеститори су дужни да обезбеди локацију, пројекат, прибаве локацијску и грађевинску дозволу, након чега од пословних банака треба да траже кредит, који ће банка одобрити уколико процени да је инвеститор у реду. Кредит се одобрава за изградњу и уређење грађевинског земљишта, а на терет државног буџета ићи ће део камате која се обрачунава по стопи од седам одсто на

годишњем нивоу. За ову намену из републичког буџета је одвојено две милијарде динара. У Министарству животне средине и просторног планирања сматрају да ће Уредба активирати грађевински сектор, повећати понуду и смањити цену стамбених јединица, али, иако је држава одредила цену која је сасвим у складу са тржиштем, поједини инвеститори већ имају замерке на цене и услове изградње, тврдећи да се ником не исплати да у другој зони Београда граде „јефтине“ станове. Такође, неки већ траже и да куповина земљишта буде субвенционисана од стране државе, и да им она припреми земљиште за градњу. [\[1\]](#)

Иако се поједини „инвеститори“ жале и сумњају у успех Уредбе, према бројним мишљењима она је и донесена у њиховом интересу. Тзв. инвеститори су због кризе углавном остали без обртних средстава обзиром да су станови често продавани док им ни темељ није постављен. Сада када нико не купује на тај начин, они немају новац за градњу, а неки су већ купили земљиште, односно заробили средства, али им банке одобравају кредите или по високим каматама, или им не одобравају због њихове лоше репутације. „Јадним“ инвеститорима у помоћ је притекла држава, која им је својим програмом обезбедила могућност кредита саниским каматама, дала репутацију пред банкама и још одредила маскимальну цену некретнина. Од Мркоњићевих 500 евра тако наравно није остало ништа, а градња „јефтиних станова“ очигледно се свелана још један маркетиншки трик иза кога се крије помоћ ортацима у послу, које према најавама, чека лепа зарада. Јер, како је раније изјавио Оливер Дулић

„расписивањем конкурса за кредитирање изградње 10.000 непрофитних станова грађевинскоиндустријау Србији ће моћи да заради 350 до 400 милиона евра у овој години“. У исто време, „јефтини“ станови за грађане Србије неће бити нимало повољни, што потврђује рачуница за субвенционисани кредит преко Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

За стан

од од 50 квадрата у другој зони у Београду који био био купљен у јефтиној станоградњи купац би до октобра 2012. године плаћао рату кредита од 93 до 98 евра, после тог рока 367 евра, а у последњих пет година отплате 265 евра месечно, а тражени износ кредита био би 79.750 евра на 30 година. Станови у осталим зонама Београда и другим градовима Србије су јефтинији, те би и рате биле мање, али обзиром на ниску просечну плату у Србији, вероватно ће већини грађана и оне представљати проблем.

Цене квадрата које је одредила Влада показале су да су на првом месту били интереси банака и инвеститора. Међутим, да је права јефтина градња могућа, потврђује "Програм становања и интеграције избеглица у Србији", који између осталих финансира Влада Србије и организација УН Хабитат. У оквиру овог програма, вредног 15 милиона евра, изграђени су станови за избеглице, расељена лица и социјалне случајеве, Краљеву,

Чачку, Крагујевцу, Нишу, Панчеву, Ваљеву и Старој Пазови. По наводима Ђорђа Мојовића, националног координатора овог програма [2], до сада је изграђено преко 150 станова, а уз одговоран надзор локалне самоуправе, инвеститора и донатора постигнут је задовољавајући квалитет. У Нишу је цена градње ових станова износила од 350 до 450 евра, у зависности да ли имају инсталацију за грејање, подстаницу или свој котао за грејање. Град је обезбедио грађевинско земљиште и уредио инфраструктуру, а комунални трошкови су подигли цену квадрата за још 150 до 200 еура. На тендеру у Крагујевцу стартовало се са 330 евра по квадрату, а на крају је, са свим прикључцима и доприносима цена једног квадратног метра стана износила око 450 евра. У исто време, за Владу Србије непрофитна цена у Нишу и Крагујевцу је 900 односно 700 евра. Према томе, када би се још мало смањили апетити учесника у Владином пројекту „јефтиних“ станова, чак би и Мркоњићева цена од 500 евра била могућа.

[1] <http://www.bgnekretnine.net/blog/investitori-puni-zamerki>

[2] <http://www.stanart.co.yu/tekst.php?id=102>