

**ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ УСЛУГА СТАНОВАЊА ПРИМЕНОМ USER COST МЕТОДА  
(МЕТОДА - ТРОШКОВИ КОРИСНИКА)  
У СРБИЈИ**

### **Увод**

Ово је сажет приказ извештаја о извршеној процени вредности услуга становања, припремљеног за завршни састанак учесника у пројекту **EFTA-OECD**, који се односи на необухваћену економију земаља западног Балкана, одржаног у Паризу, у фебруару 2008. године.

### **Методолошки оквир**

1. Главни методолошки оквир за оцену вредности услуга становања у Републици Србији за период 2003 – 2006. заправо је методолошки материјал који су приказали регионални координатори Међународног програма поређења (ICP) на састанку одржаном у седишту Евростата од 24. до 28. марта 2003. године.
2. Извештај посебног тима експерата Евростата, који се односио на анализу примене метода *трошкови корисника* у оцени вредности услуга становања у земљама (некадашњим) кандидатима за чланство у Европску заједницу (Чешка, Естонија, Мађарска, Малта, Летонија, Литванија, Пољска, Словачка, Словенија, Бугарска и Румунија).
3. Дискусије вођене са експертима OECD-Eurostat-овог тима током њихових посета нашем Заводу за статистику у оквиру спровођења Пројекта о необухваћеној економији током протеклих година такође су значајно допринеле методолошком пречишћавању приступа процене вредности услуга становања у коришћењу овог међународно прихваћеног метода.

### **Извори**

1. Најважнији извор података о нето стамбеном фонду власника који станују у својим становима јесу истраживања одељења грађевинарства у Републичком заводу за статистику Србије. Та истраживања су заснована на попису становништва, домаћинстава и станова Републике Србије од 2002. године и на уобичајеном и међународно признатом методу процене промена које настају у стамбеном фонду у периоду између два пописа. Подаци пописа станова су исказани у броју станова, њиховој површини и основном квалитету, као и у територијалној структури, подељено на Централну Србију, Војводину, Град Београд централне општине и Град Београд околина.

Свака од ових територија, изузев Град Београд-центар, подељена је на урбани и рурални део. Ова подела је значајна због тога што су цене станова у директној и високој зависности од локације самог стана. У складу са усвојеним методом, у укупан стамбени фонд, поред станова у којима живе власници тих станова, укључени су и привремено неусељени станови и тзв. викенд-куће. Рентирани станови, тј. станови за изнајмљивање посебно су евидентирани у попису из 2002. Њихово учешће у укупном броју свих станова који чине бруто стамбени фонд мање је од десет процената .

2. Основни извор података о ценама за новоизграђене станове по метру квадратном је регуларно истраживање одељења грађевинарства Републичког завода за статистику Србије, које покрива двадесетак градова у Србији. Ови подаци су кориговани подацима из истраживања Анкете о потрошњи домаћинстава, подацима агенција које се баве прометом некретнина и подацима из посебног истраживања направљеног у сарадњи са више подручних одељења Републичког завода за статистику Србије.

3. Трошкови одржавања и поправки станова нето стамбеног фонда оцењени су на основу података добијених истраживањем одељења грађевинарства РЗСС.

4. Нето премије осигурања станова плаћене од стране власника станова добијене су одузимањем вредности наплаћених штета од плаћених премија за осигурање станова нето стамбеног фонда. Коришћени су подаци из званичних извештаја надзора послова осигурања Народне банке Србије и подаци појединих осигуравајућих друштава.

5. Подаци о плаћеним порезима на власништво станова преузети су из извештаја Министарства финансија Републике Србије, тј. из извештаја Пореске управе.

#### **Методолошка прилагођавања**

1. Препоручена, међународно избалансирана стопа депресијације фиксног капитала нето стамбеног фонда од 1,6 је прихваћена.

2. Просечан „животни век“ просечног стана процењен је на 75 година.

3. Препоручена просечна стопа зараде власника станова од 2,5 није прихваћена, већ је просечна зарада власника рачуната по нешто мањој стопи од 2,09 до 2,29 у односу на вредност „производње“, и то у зависности од износа просечних каматних стопа на одобрене стамбене кредите у Републици Србији у периоду од 2003. до 2006.

#### **Утицај на бруто домаћи производ**

Учешће процењене вредности и импутиране и стварне ренте, тј. вредности стамбених услуга, у Републици Србији у оствареном бруто домаћем производу коришћењем *user cost* метода, тј. метода *трошкови корисника*, приказано је у следећој табели.

Учешће у бруто домаћем производу, у %

	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Импутирана рента	9,60	9,18	9,03	8,42
Стварна рента	1,38	1,25	1,18	1,10
Ренте, укупно	10,98	10,44	10,21	9,52

#### **Напомена**

Ове процене су већ укључене у званичне резултате Републичког завода за статистику Србије.

РЕПУБЛИЧКИ ЗАВОД ЗА СТАТИСТИКУ СРБИЈЕ, СЕКТОР НАЦИОНАЛНИХ РАЧУНА  
УСЛУГЕ СТАНОВАЊА ЗА 2003, 2004, 2005 and 2006 годину процењене user cost методом (методом трошкови кокрисника)

Табела 1 Процена трошкова услуга становања за станове у којима живе власници

		у милионима динара			
Став. бр.	Опис ставке	2003	2004	2005	2006
<b>Међуфазна потрошња</b>					
UC 01	Трошкови одржавања и поправки станова у којима живе власници	3 188	4 539	5 291	6 018
UC 02	Укупне премије осигурања станова у којима живе власници	155	188	228	260
UC 03	Штете за настале случајеве осигурања станова плаћене власницима	62	75	92	94
UC 04	Нето премије осигурања које су платили власници (UC02)-(UC03)	93	113	137	166
UC 05	Укупна међуфазна потрошња (UC01)+(UC04)	3 281	4 652	5 428	6 183
<b>Други порези на производњу</b>					
UC 06	Порези које су власници платили на услуге становања	0	0	0	0
UC 07	Порези које су власници платили на вредност станова, укључујући и земљу	1 537	1 830	2 250	2 723
UC 08	Укупно плаћени порези које су власници платили (UC07)+(UC08)	1 537	1 830	2 250	2 723
<b>Потрошња основног стамбеног фонда</b>					
UC 09	Потрошња (амортизација) стамбеног фонда за станове у којима живе власници, у текућим ценама	49 788	57 795	68 689	74 860
<b>Нето пословни вишак</b>					
UC 10	Текућа вредност стамбеног фонда за станове у којима живе власници, обрач. у складу са трж. ценама на почетку год.				
UC 11	Текућа вредност стамбеног фонда за станове у којима живе власници, обрач. у складу са трж. ценама на крају год.				
UC 12	Вредност стамбеног фонда за станове у којима живе власници, обрач. у складу са трж. ценама сред. год. ((UC10)+(UC11))/2	2 771 775	3 217 510	3 824 001	4 167 539
UC 13	Стопа повраћаја капитала власника станова, у процентима, по години	0.0209	0.0209	0.0214	0.0229
UC 14	Нето пословни вишак власника станова (UC13)*(UC12)/100	57 849	67 152	81 721	95 298
<b>Трошкови услуга становања за станове у којима живе власници</b>					
UC 15	<b>Трошкови услуга становања за станове у којима живе власници (UC05)+(UC08)+(UC09)+(UC14) (импутирана рента)</b>	<b>112 455</b>	<b>131 429</b>	<b>158 088</b>	<b>179 064</b>

Табела 2 Процена вредности стамбеног фонда, за станове у којима живе власници, за земље са мин. сетом података

Став. бр.	Опис ставке	2003	2004	2005	2006
K1	Укупна површина стамбеног фонда у милионима квм, у којима живе власници, према последњем попису	175	175	175	175
K2	Стопа раста броја станова (квм) у којима живе власници, од последњег пописа до средине посматране године	0.0029	0.0040	0.0046	0.0050
K3	Процењена површина станова (у милионима квм) у којима живе власници, средином посматране године ((K1)*(K2))	176	177	178	180
K4	Просечни трошкови (цена) новоизграђеног стана ( по квм) у посматраној години	31 270	36 074	42 440	45 812
K5	Просечна нето вредност (по квм, после обрачунате и одузете акумулиране амортизације) ((K4)*(1-A/L))	15 731	18 148	21 433	23 205
K6	Нето вредност стамбеног фонда за станове у којима живе власници, у текућим ценама ((K3)*(K5))	2 771 775	3 217 510	3 824 001	4 167 539

Табела 3 Процена потрошње стамбеног фонда за станове у којима живе власници, по текућим ценама

Став. бр.	Опис ставке	2003	2004	2005	2006
CFC1	Вредност стамбеног фонда (искључена вредност земљишта) у текућим ценама, средином посматране године	2 333 834	2 709 144	3 219 809	3 509 068
CFC2	Процењен просечан животни век станова у којима живе власници (у годинама)	75	75	75	75
CFC3	Стопа амортизације за станове у којима живе власници 1.6/(CFC2)	0.02133	0.02133	0.02133	0.02133
CFC4	Потрошња (амортизација) стамбеног фонда за станове у којима живе власници, у текућим ценама (CFC1)*(CFC3)	49 788	57 795	68 689	74 860
<b>Стварна стамбена рента</b>		<b>16 157</b>	<b>17 938</b>	<b>20 613</b>	<b>23 338</b>
<i>Стварна рента плаћена по тржишним условима</i>		15 240	16 918	19 451	22 037
<i>Стварна рента плаћена по нетржишним условима</i>		917	1 019	1 162	1 302
<b>Укупна стамбена рента (импутирана и стварна)</b>		<b>128 612</b>	<b>149 366</b>	<b>178 701</b>	<b>202 402</b>