

## **Србија има 1.723 лиценцирана посредника за непокретности**

Од октобра 2014. до јануара 2016. године, према одредбама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, одржавају се стручни испити за посреднике у промету и закупу непокретности, рекао је за портал Класте некретнине председник испитне комисије Жељко Стојановић. У протеклих 15 месеци одржана су три испитна рока, у којима је 1.723 кандидата положило писмени и усмени део стручног испита и тиме стекло Уверење о положеном стручном испиту за посреднике у промету и закупу непокретности, казао је Стојановић и додао да је пролазност на испиту 61 одсто, а интересовање за стицање "лиценце посредника" не јењава. Он је навео да Министарство очекује око хиљаду заинтересованих кандидата у овој години.

Да ли је овај број лиценцираних агената за непокретности реалан?

На питање да ли је 1.723 лиценцираних агената много или мало за Србију није лако одговорити. Полазећи од процена групације посредника при ПКС и чланова Кластера некретнина, који окупљају водеће агенције односно репрезентативан број српских посредника, број агената у Србији у 2013. години процењен је на 1.500 до 2.000. Имајући у виду број лица који су се досада пријавили за полагање стручног испита, ове процене су се показале као реалне. Наиме, и привредници и министарство су претпоставили да ће већина агената који су се бавили пословима посредовања у промету и закупу непокретности пре ступања на снагу Закона, наставити да се бави послом и када одредбе о стручном испиту ступе на снагу и да ће полагати стручни испит. То се у овом тренутку и остварило. Ипак, одговор на питање да ли је овај број агената (законски термин: посредника) потребан Србији може се добити само ако се имају подаци о пословном промету у овој бранши. Нажалост, у Србији не постоје подаци о промету непокретности, па тако ни о промету посредника.

Овај проблем обезбеђења ажурних података о промету посредника и оствареној посредничкој провизији решио би се када би се посредници обавезали да збирне податке из Евиденције о посредовању (коју су сходно Правилнику о Еоп-у већ сада обавезни да воде) једном годишње достављају ресорном министарству.

У сваком случају, економски параметри о вредности купопродајних уговора, наплаћеној посредничкој провизији (као основном приходу посредника) и трошковима пословања посредника опредељују економску снагу овог подсектора услуга, а тиме и потребе за радном снагом - агентима са положеним стручним испитом. Стабилно макроекономско окружење и раст дохотка становништва неопходан су услов за раст промета непокретности у Србији. Већа понуда и тражња за непокретностима (када је реч о промету непокретности, а исто се односи и на издавање непокретности) обезбеђује већи обим пословања посредника. Подразумева се и ефикасна заједничка борба државе, посредника и потрошача против сиве економије - оних који се нелегално баве посредовањем у промету и закупу непокретности, зашта постоји интерес свих. Држава тиме обезбеђује веће пореске приходе, већу конкуретност и заштиту

потрошача, привредници веће приходе у условима здраве конкуренције, а потрошачи имају квалитетнију услугу и већу правну сигурност.

### Регистар посредника за непокретности

Србија је увођењем Регистра посредника обезбедила да потрошачи на једном месту ([www.mtt.gov.rs](http://www.mtt.gov.rs)), посредством интернета, могу сазнати све о легалним посредницима. Сада је у Регистру посредника уписано 567 привредних друштава и предузетника (привредни субјекти) који испуњавају законске услове за обављање послова посредника у промету и закупу непокретности. Укупан број агената који су ангажовани код ових привредних субјеката износи 1.013. Овај податак говори о великој уситњености посредника (микро привредни субјекти), јер сваки посредник у просеку запошљава само 1,8 агената. Наравно, да на тржишту Србије послују и фирме са 50, 80 и више агената, али су оне реткост. С друге стране је већина посредника се једним запосленим.

Зашто је од 1.723 лиценцирана агента само 1.013 запослено?

На основу података из Регистра посредника произилази да 710 лица има положен стручни испит, али да нема заснован радни однос код посредника. Овај податак је алармантан и потврђује информације Групаације посредника при ПКС и Кластера некретнина, да велики број агената са положеним стручним испитом ради код посредника непријављено - а то значи нелегално. Тиме ови привредни субјекти рескирају високе казне, а агенти који раде непријављено су у лошем положају јер не остварују права из радног односа.

У складу са државном политиком борбе против сиве економије, Министарство ће у 2016. години извршити инспекцијски надзор код свих посредника за које се сумња да нису пријавили све агенте. То је нарочито случај код посредника који имају више стотина, чак и хиљада огласа, а запошљавају несразмерно мали број агената за овако велики обим пословања.

Циљ ових активности је да сви агенти који раде буду и пријављени. Министарство процењује да у овом тренутку најмање 400-600 агената није пријављено.

### Прво Стручно саветовање посредника за непокретности у Србији

У мају 2016. години планирано је одржавање првог стручног саветовања посредника у промету и закупу непокретности у организацији Кластера некретнине, а уз организациону и финансијску подршку Министарства трговине, туризма и телекомуникација. Теме саветовања биће: унапређење конкурентности и пословних перформанси посредника, видови укрупњавања посредника и унапређење стручности агената. Предвиђено је да на Саветовању говоре еминентни стручњаци из Србије и иностранства.