



IZVJEŠTAJ O OCJENI DOKTORSKE DISERTACIJE¹

OPŠTI PODACI I KONTAKT DOKTORANTA

Titula, ime i prezime doktoranta:	Asistent, Dženis Bajramović	
Departman:	za ekonomske nauke	
Studijski program:	ekonomija	
Broj indeksa doktoranta:	13- I / 14	
Naslov predložene teme	<i>Jezik i pismo pisanja rada:</i>	Bosanski - ekavica
	<i>Bosanski / Srpski</i>	Strategijsko planiranje u visokogradnji kao šansa daljeg rasta i razvoja Novog Pazara
	<i>Engleski</i>	Strategic planning in high-rise construction as a chance for further growth and development of Novi Pazar
Naučna oblast prijavljene teme:	Strategijski menadžment	

MENTOR

Mentor:	Titula, ime i prezime:	Ustanova, država:	E-mail:
	Prof. dr Mehmed Meta	Univerzitet u Novom Pazaru	m.meta@uninp.edu.rs
Ostali članovi komisije za ocjenu disertacije:	Titula, ime i prezime	Ustanova, država:	E-mail:
	1. Prof. dr Suad Bećirović	Univerzitet u Novom Pazaru	s.becirovic@uninp.edu.rs
	2. Prof. dr Šemsudin Plojović	ITS Visoka škola	semsudin.plojovic@its.edu.rs
Broj i datum sjednice Naučno-nastavnog vijeća u okviru koje je formirana Komisija za ocjenu	No 838/23 od 15.07.2023. godine		
Broj i datum sjednice Senata u okviru koje je formirana Komisija za ocjenu	Br: 860/23/IV-2 od 24.08.2023. godine		

Ocjena doktorske disertacije

(ocjena mora sadržati izvorni naučni doprinos)

Svedoci smo ekonomskog buma u oblasti visokogradnje na teritoriji Novog Pazara i Tutina u periodu od 2000 pa do danas. Novi Pazar i Tutin su se pre svega kao gradovi odlikovali arhitekturom koja se uglavnom oslanjala na izgradnju kuća kao stambenih mesta za život, međutim sa nedostatkom prostora za dalji rast i širenje gradova, najpre su počele da se grade zgrade od 4-5 spratova, da bi se izmenom gradskih uredbi 2015 i 2016, pristupilo i izgradnji višespratnica od 9 i više spratova. Visokogradnja kao sektor zapošljava čitav niz industrijskih grana, od proizvodnje građevinskih materijala, preko prevoza, do radne snage u oblasti izgradnje ali i usluge inženjera različitih struka. Budući da svaka višespratnica

¹ Molimo Vas da nazovete fajl ovako: Ocjena – Prezime Ime doktoranda.doc
 Ispunjeni obrazac pošaljete u elektronskom i štampanom obliku Centru za doktorske studije.

predstavlja projekat sa tačno utvrđenim početkom i završetkom, kao takav se mora posmatrati kroz savremene oblike strategijskog planiranja, uvažavajući sve aspekte finansijsko investicione analize.

Cilj istraživanja doktorske disertacije je bio da se na osnovu pozitivnih saznanja i iskustava razvijenih ekonomija utvrde mogućnosti za strateški razvoj visokogradnje na regionalnom području. Cilj je bio da se dokaže koliko su investicioni projekti u oblasti visokogradnje zaista primamljivi i rentabilni. Sa druge strane utvrditi koliko su povoljni za jednu privredu ali i kolike rizike nose sa sobom, uzimajući osobenosti mikro - ekonomskog sistema u skladu sa nultom hipotezom. Bazični cilj je bilo dokazati da iako laički deluje da je to grana u kojoj se na lokalnom novu puno zarađuje i koja se odlikuje velikim prinosom na investicije, u suštini jeste grana koja je bila glavni inkasant budućeg rasta i razvoja grada Novog Pazara kroz jedne od najvećih taksi koje je ovaj sektor plaćao kada se u obzir uzme odnos prodajne cene gotovih proizvoda, sa cenama inputa i pomenutih taksi. Posebno je zanimljivo istaći činjenicu da se do podataka došlo nakon sprovedenog istraživanja među stanovništvom (kupcima) i među investitorima. Rad je takođe dao i osnovnu postavku kako bi trebali izgledati poslovno-investicioni projekti iz ove oblasti koje bi karakterisala primena svih modernih vidova investicione analize. Treba istaknuti činjenicu da pored osnovne hipoteze rad prate i pomoćne hipoteze od kojih je najbitnija da je ovaj sektor bila žila kucavica rasta Novog Pazara kao grada u prethodnom periodu.

Informacije koje su navedene i obrađene u radu predstavljaju kvalitetno teorijsko uporište i postavljeni su bazični putokazi u kome pravcu i na koji način treba da se organizuju poslovanje u ovoj oblasti. Iz svega navedenog smatramo da je doktorska teza odgovorila na brojna pitanja ali i otvorila prostor za dalje naučne radove u ovoj oblasti.

Mišljenje i prijedlog:

U izradi ove disertacije korišćene su različite metode kako bi kroz istraživanje obuhvatio značaj građevinskog sektora, pre svega visokogradnje, za razvoj Republike Srbije i Novog Pazara. Doktorska disertacija je urađena u 7 poglavlja kako bi ispunila cilj istraživanja i odgovor na istraživačka pitanja.

U samom uvodu disertacije obuhvaćeno je definisanje problema, predmeta i cilja istraživanja, polazne hipoteze, naučne metode istraživanja, način na koji se sprovodi istraživanje i očekivani doprinos disertacije.

U prvom delu autor ukazuje da nakon svetske ekonomske krize 2008. godine građevinski sektor i visokogradnja, kao njen integralni deo su doživeli rast. U svakoj zemlji ovi sektori su činili značajan deo BDP-a i to kroz dve kategorije, samu izgradnju i poslovne aktivnosti vezane za taj proces ali i kroz sam proces prometa nekretnina, koji takođe u velikoj meri utiče na BDP svake zemlje pa tako i Republike Srbije. Poput svih gradova, koji su se odlikovali velikim imigracijama (naseljavanjem stanovništva), u bilo kojoj bivšoj SFRJ republici, tako je i Novi Pazar doživeo ogroman rast u sektoru visokogradnje, odnosno broju izgrađenih stanova. Novi Pazar i Tutin su se u zadnjoj dekadi odlikovali najvećim procentualnim rastom stanogradnje u odnosu na ostale gradove u Republici Srbiji, što smo objasnili činjenicom da je stanogradnja bila na samom začetku. Rast u poslednjoj dekadi je bio preko 340% u odnosu na prethodnu dekadu. Međutim, kada je u pitanju Novi Pazar, rad je dokazao da je visokogradnja u velikoj meri uticala i podstakla rast budžeta grada Novog Pazara. Sa druge strane takse koje je grad ubirao od doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, su u kasu grada u periodu od 2016. godine do 2022. godine inkasirale oko 14.000.000,00 eura i prosečno činile oko 10% ukupnog budžeta grada. Kroz rad je dokazano da su ubirane takse dovele do toga da se smanji broj dana u blokadi grada sa skoro 95% dana u godini 2013/2014. godine na oko 20% dana godišnje u zadnjim godinama. Rast gradnje, a posebno visokogradnje, doveo je i do konstantnog rasta u naplati poreza na imovinu, što je rast od skoro 300% kada se posmatra 2021. godina u odnosu na 2013. godinu. Rad je dokazao da su cene stanova u prošlosti (2017-2020.) bile gotovo identične kao u Kragujevcu, Nišu ili Kraljevu, ali da je postojala gotovo ista cena repromaterijala ali ipak skuplja u odnosu na grad Beograd, iako je cena proizvoda visokogradnje (stanova, lokala, garaža i garažnih mesta) bila mnogo skuplja (veća) u glavnom gradu Republike Srbije. Međutim ukazano je da su poslovni rezultati kompanija koje se visokogradnjom bave u Novom Pazaru, bili mnogo slabiji u odnosu na preduzeća iz Kraljeva i Beograda.

U drugom delu rad je potom prezentovao istraživanje koje je vršeno u dva smera, među stanovništvom i među investitorima. Istraživanje među stanovništvom je napravljeno preko društvenih mreža i „google form“ upitnika, imalo je broj ispitanika veći od sto (100), tako da je autor mogao da utvrdi određena kretanja, razmišljanja i stavove stanovništva. Anketa među investitorima je popunjena od strane devet (9) investitora ili njihovih predstavnika, koji su zajedno činili gotovo 20% ukupne aktivnosti u sektoru visokogradnje. Pomenuto istraživanje je bilo važno jer ukazuje na percepciju stanovništva u vezi sa prosečnom cenom koštanja visokogradnje. Potom je bilo bitno da se ti podaci uporede sa mišljenjem investitora o istom pitanju tj. temi, a to je cena koštanja. Ono što je autor zaključio kod istraživanja stanovništva je da većina smatra da je cena koštanja stana oko 420 eura po m². Kod investitora razmišljanja oko cene koštanja je bilo oko 620 eura po m², govoreći o periodu pre Covid19 krize. Budući da je između investitora i stanovništva postojala ogromna razlika, kako stanovništvo percipira cenu koštanja, to je autor pokušao da objasni „sindromom cene koštanja od 500 eura“. Razlike u percepciji cene autor je otkrio da su postojale bilo da govorimo o muškoj ili ženskoj populaciji, čime je ustanovio da nema razlike u stavovima o ceni koštanja među stanovništvom po osnovu pola. Takođe razlike među stanovništvom nisu postojale ni po osnovu starosti ili obrazovanju. U svemu je koristio IBM SPSS program.

Dalje, autor je u trećem delu, u želji da istraži kakva je mogućnost za investiranje u nekim bivšim državama SFRJ, krenuli smo da uvidi kakva je mogućnost za investiranje u Kanton Sarajevo. Ustanovio je da su doprinosi (takse) po kvadratu duplo i više puta manje u Sarajevu, nego u Novom Pazaru. Autor je podstaknuo podacima iz Sarajeva, istraživanje dalje usmerio da uporedi koliko se takse za dobijanje građevinske dozvole u Novom Pazaru, odnosno doprinosi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, iznose u Novom Pazaru a koliko u Beogradu, Novom Sadu, Nišu, Čačku, Kraljevu, Kragujevcu, Leskovcu. Grad Niš i Kraljevo su nam pak takve podatke dostavili. Pokazalo se da u ekstra zoni grada Kraljeva bi bilo više nego 2.5 puta jeftinije platiti takse, dok bi u „zoni I“ bilo čak 4 jeftinije. Kada bi upoređivali „zonu II“ Kraljeva, sa „zonom Ib“ u Novom Pazaru, gde se nalazio „projekat X“, cena za takse bi bila 20 puta jeftinija. Dalja analiza je pokazala da je grad Novi Pazar takođe najnepovoljniji i kada je u pitanju izgradnja novih ulica i kanalizacija, jer najmanji procenat umanjena tih taksi (doprinosi) ima u odnosu na sve gradove iz svog nivoa razvijenosti ili većeg nivoa razvijenosti, čime smo došli do zaključka što se Novi Pazar kada je visokogradnja u pitanju, nije širio po obodima/periferiji Novog Pazara, nego isključivo u gradskom jezgri, po sistemu uvećanja u visini. Pohvalno je da istraživanje je već u toku izrade disertacije imalo odjeka u poslovnom okruženju jer je istraživanje dovelo do toga da jedanaest (11) kompanija iz Novog Pazara iz oblasti visokogradnje, koje čine skoro 50% aktivnih, prošlih ili budućih projekata, uputi peticiju Gradu Novog Pazara.

U četvrtom delu, autor je dalje ukazao na specifičnosti građevinskih projekata u vezi sa vekom projekta i prinosom na kapital, da se veoma često javlja zamka da projekti u planiranjima traju mnogo kraće nego što traju u realnosti ali takođe smo ukazali da i projekti koštaju mnogo više nego što su obračuni koji se dobijaju u projektnoj vrednosti. Da je neto dobit na primeru „projekta X“ mnogo manja u realnosti, nego u slučaju projektovane/planirane cene koštanja. Za potrebe ovog rada smo uradili bilanse uspeha i bilanse stanja za svaku godinu od 2017 do 2021. godine, zamišljajući „projekat X“ kao izdvojen projekat, odnosno zasebnu kompaniju koja ima svoje menadžere i zaposlene, zasebne eksterne projektante i knjigovođe i sopstvenu promociju i kancelarije. Tako urađen bilans je ukazao da je neto dobit na „projektu X“, svega 68.000,00 eura i da je prinos na sopstvena ulaganja minimalan. Ovime je autor potvrdio osnovnu hipotezu. Da su se investitori oslanjali na intuiciju i poslovne šumove u određivanju cene koštanja i prodajne cene. Odnosno da nisu radili poslovne planove.

U petom delu, autor je pokazao da u odnosu na klasične biznis planove za oblast proizvodnje, postoji veoma velika razlika biznis planova sa projektima u visokogradnji. Da ne postoji rezidualna vrednost na primeru zemljišta, jer se i ono prodaje zajedno sa proizvodom. Da ne postoji klasična/definitivna podela na ulaganja u stalnu imovinu i obrtna sredstva, jer se većina investitora oslanja na podizvođače a ne sopstvene resurse.

Zbog toga je autor izrazitu pažnju posvetio posebnom poglavlju, i tako u šestom delu je prikazao kako bi izgledao biznis plan za potrebe visokogradnje.

U sedmom delu, na samom kraju autor je istakao buduće stvari koje mogu pozitivno ili negativno uticati na samu visokogradnju Novog Pazara u budućnosti. Svakako da primena robotike nije daleko u svetu i da će brzo doći dan primene u građevinarstvu. Primena veštačke inteligencije (AI), na samom svom začetku ukazuje da će mnoga zanimanja nestati i naveli smo primer kako je veštačka inteligencija u projektovanju već korišćena u kineskoj vojnoj industriji. Zemljotresi koji su pogodili područje istočne Turske, tokom 2023. godine, sigurno će dovesti do ubrzane primene tzv. samo-izlečujućih (nano) betoni ili ojačavanja već postojećih konstrukcija, uz upotrebu nano-tehnologija. Tehnologija koja je na samom začetku, 3D štampanja, takođe će predstavljati šansu ali opasnosti konvencionalnoj izgradnji. Pojava električnih vozila koja je već stvarnost i koja je obuhvaćena novim zakonodavstvom, uticaće na visokogradnju jer će biti potrebno obuhvatiti u novo planiranje i zahtevaće nove elektro-energetske potencijale tj. poskupljenje troškova izgradnje. Takođe, upotreba zelene izgradnje je novim zakonom priznata i omogućava umanjene budućih doprinosa uz obavezu uvođenja energetske pasosa, odnosno ulaganja u energetske efikasnije izolacije sa manjim gubicima u toplotnoj energiji. Novim zakonom se takođe uvodi koncept veće upotrebe solarnih panela, što je već svetski trend gde i svetske kompanije poput Tesle imaju proizvod solarnih panela u obliku i funkciji „crepa“. Na kraju istraživanja autor je ukazao i na potrebu građevinskog sektora da se usmeri na nove trendove grejanja, bilo kroz nove vrste grejanja, preko toplotnih pumpi ili sličnih alternativnih vidova grejanja. Takođe, i proces migracija radnika ka zapadnim zemljama je ostavio sektor bez velikog broja radnika, čime se otvorila i šansa ali i pretnja nadomešćivana radne snage, radnom snagom iz istočnih i daleko istočnih zemalja (Turske, Indije, Pakistana, Vijetnama i sl.), što već postaje realnost.

Doktorska disertacija urađena je približno 330 strana. Korišćena je literatura gde imamo preko 50 raznih izvora, raznih autora, kako domaćih tako i inostranih. Takođe korišćeni su dodatni elektronski izvori. Kandidat ima oko 109 citata u disertaciji. Predlažem Senatu Univerziteta da usvoji izveštaj o urađenoj doktorskoj disertaciji, formira komisiju za odbranu doktorske disertacije i odredi termin odbrane.


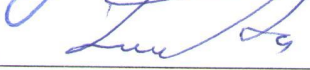



Izdvojeno mišljenje (samo ako neko od članova Komisije za ocjenu teme ima izdvojeno mišljenje)

Potpis

(ime i prezime člana komisije)

NAPOMENA (po potrebi):

	Titula, ime i prezime, ustanova, država:	Potpis:
Komisija za ocjenu doktorske disertacije	1. Prof. dr Suad Bećirović (predsjednik Komisije)	
	2. Prof. dr Mehmed Meta (mentor)	
	3. Prof. dr Šemsudin Plojović (član Komisije)	

U Novom Pazaru, 13.07. .2023. godine