



Pol i vlasništvo nad nekretninama u Crnoj Gori: mapiranje imovinskog jaza

Autori:
Nemanja Batrićević
Olivera Komar

April, 2023. godine



”

Everywhere, the barriers to women’s economic inclusion reach beyond work and salary to encompass ownership, capital, credit, and markets.¹

”

¹ Scott, Linda, *The Cost of Sexism: How the Economy is built for men and why we must reshape it*, Faber, 2022.

Sadržaj

Skraćenice.....	2
Uvod.....	3
Izvor podataka i metod računanja.....	5
Detaljan opis procedure prikupljanja podataka.....	7
Opis populacije i jedinice analize.....	8
Ograničenja u podacima.....	9
Rezultati.....	9
Vlasnička struktura.....	10
Struktura nekretnina.....	12
Zaključak i preporuke.....	18
Literatura.....	20

Skraćenice

EIGE – European Institute for Gender Equality

EU – European Union

NSOR – Nacionalna strategija održivog razvoja

OEBS – Organizacija za evropsku bezbjednost i saradnju

SDG – Sustainable Development Goals

UN – United Nations

UNDP – United Nation's Development Program

Ova publikacija je nastala kao proizvod originalnog istraživanja koje su sproveli saradnici i saradnice agencije DeFacto Consultancy. Izneseni stavovi su odgovornost autora/ki i ne odražavaju nužno stavove OEBS-a, misija ili njenih država učesnica. Ni OEBS, misije, ni njene države učesnice ne preuzimaju nikakvu odgovornost za posljedice koje mogu nastati korišćenjem ove publikacije.

UVOD

Indeks rodne ravnopravnosti za Crnu Goru prvi put je obračunat po metodologiji Evropskog instituta za rodnu ravnopravnost (EIGE) 2019. godine. Indeks je ukazao na to da je najveći jaz između muškaraca i žena u Crnoj Gori u odnosu na onaj koji postoji u državama Evropske unije identifikovan u dimenziji pod nazivom „novac.“² Naime, u ovoj oblasti, neravnopravnost žena u Crnoj Gori je veća u odnosu na neravnopravnost žena u državama Evropske unije za 20,7 bodova. Domen „novac“ izračunava se na osnovu različitih izvora prihoda, prije svega plata, međutim, takođe, ukazuje na nejednaku distribuciju vlasništva kao potencijalni izvor finansijske nejednakosti.³

Vladin Plan za postizanje rodne ravnopravnosti iz 2019. godine sadrži podatak da žene u Crnoj Gori posjeduju samo 4% nekretnina, 8% zemljišta i 14% kuća za odmor.⁴ Iako ovaj podatak citiraju i mnogi drugi izvještaji,⁵ ni u Planu, niti u tim izvještajima nije moguće naći izvor ovih podataka tako da ne znamo kad su, od strane koga i na koji način oni obračunati. U Planu se navodi da su šanse žena za samozapošljavanje i ekonomsko osnaživanje na minimumu, upravo iz razloga što zbog nedostatka vlasništva nad nekretninama ili zemljom ne mogu da obezbijede garancije za uzimanje kredita. Vlasništvo nad nekretninama i zemljištem je direktno povezano sa finansijskom sigurnošću i nezavisnošću žena. Iz tog razloga žene češće ostaju u odnosima zavisnosti i obeshrabrene su da se odvoje od partnera u slučaju nasilja u porodici ili nekog drugog razloga. Dakle, nejednakost u vlasništvu dovodi do brojnih posljedica - od nemogućnosti da se pobjegne iz nasilne veze ili braka, do nemogućnosti da se započne sopstveni biznis jer većina poslovnih kredita zahtijeva obezbjeđenje u vidu nekretnina.

Iako se brojni izvještaji pozivaju na podatak o tome da žene u Crnoj Gori posjeduju samo 4% svih nekretnina, 8% zemljišta i 14% kuća za odmor, izvor tog podatka je nepoznat i ne može se provjeriti njegova vjerodostojnost.

2 Ministarstvo za ljudska i manjinska prava, Vlada Crne Gore, UNDP & Monstat, *Indeks rodne ravnopravnosti za Crnu Goru*, Podgorica, 2019. godina

3 Radi orijentacije čitalaca treba imati u vidu da se svaka dimenzija mjeri na skali od 0 do 100.

4 Ministarstvo za ljudska i manjinska prava, Vlada Crne Gore, Plan za postizanje rodne ravnopravnosti sa programom sprovođenja za period 2017-2021, 2017, str. 26

5 Na primjer: Vlada Crne Gore, *Strategija rodne ravnopravnosti 2021-2025*, Podgorica, str. 7, Unija poslodavaca, *Žene u menadžmentu u Crnoj Gori*, Podgorica, 2017., str. 27, kao i CIN-CG, *Istraživanje o položaju žena na tržištu rada u Crnoj Gori*, Podgorica, 2019.

Informacija o tome kakva je aktuelna polna distribucija vlasništva nad nekretninama i zemljištem u Crnoj Gori, pored toga što bi bila izuzetno precizan indikator jednakosti, bila bi važna i za planiranje i praćenje učinkovitosti različitih strateških intervencija usmjerenih ka smanjenju ili eliminisanju eventualne nejednakosti. Na ovaj problem jasno ukazuje i aktuelna Strategija razvoja ženskog preduzetništva⁶ koja identifikuje nedostatak dostupnih statističkih podataka razvrstanih po polu, kao jedan od glavnih prepreka za efikasniju intervenciju u cilju podsticaja ženskog preduzetništva.

Iako ne postoje pouzdani podaci o polnoj distribuciji vlasništva, nema osnova da se očekuje da je vlasništvo nad nekretninama i zemljištem u Crnoj Gori ravnomjerno polno distribuirano. Naprotiv. Na primjer, jedan od osnova sticanja vlasništva nad nekretninama i zemljom je nasljeđivanje. Ne postoje podaci o tome kakva je distribucija po ovom pitanju, tj. da li muškarci i žene jednako često nasljeđuju imovinu. Ukoliko uzmemo u obzir normativni okvir vidimo da Zakon o nasljeđivanju Crne Gore ne predviđa preferencije za muške nasljednike. Sa druge strane, običaj da se žene nasljednice odriču imovine u korist muških članova porodice daje nam dovoljno razloga da pretpostavimo da vlasništvo proisteklo po osnovu nasljeđivanja nije ravnomjerno raspoređeno. Ove sumnje posredno potvrđuju i neka istraživanja javnog mnjenja poput onog koje je sprovela nevladina organizacija Sigurna ženska kuća, a koja pokazuje da preko polovine ispitanika/ca misli da žene u Crnoj Gori nemaju jednaka prava na imovinu kao muškarci (51%).⁷ Takođe, po ovom istraživanju čak 19% ispitanika i 14% ispitanica smatra da žene ne treba da imaju jednako pravo na imovinsko nasljeđe kao muškarci. Oni koji tako smatraju kao razloge navode tradiciju (10%), „muškarac je glava kuće“ (8%), „jer se žene udaju“ (8%), „jer su žene slabiji pol“ (8%), „jer su muškarci nosioci prezimena ili loze (7%) i „jer je tako normalno“ (3%). Na kraju, prema ovom istraživanju, čak 69% ispitanika i ispitanica kaže da prema njihovim saznanjima muškarci češće nasljeđuju imovinu.

Ipak, ovi podaci su samo indikacija stvarnog stanja. Pored pouzdanih podataka o vlasništvu nad zemljištem i nekretninama, neophodno je da ti podaci budu raščlanjeni u odnosu na pol, ali i u odnosu na izvore sticanja (npr. da se vidi da li žene i muškarci jednako stižu nekretnine nasljeđivanjem, kupovinom, itd.). Takođe, treba znati kolika je prosječna veličina imovine u vlasništvu muškaraca i žena u Crnoj Gori. Na kraju, za efektivno planiranje zasnovano na dokazima različitih intervencija, potrebno je vidjeti da li postoje značajne regionalne razlike. Ovakvi podaci pružili bi precizan uvid u rodnu nejednakost u vlasništvu nad nekretninama, te mogli biti korišćeni za efikasno strateško planiranje intervencija u cilju smanjenja nejednakosti.

Sve navedeno ukazuje na nedostatak podataka o ekonomskim preduslovima rodne ravnopravnosti koji su veoma potrebni, uključujući vlasništvo nad nekretninama. Ovaj izvještaj je nastao kao rezultat napora da se prvi put široj i zainteresovanoj javnosti obezbijede pouzdani i na administrativnim izvorima zasnovani podaci o polnoj strukturi vlasništva nad nekretninama u Crnoj Gori. Istraživački tim agencije DeFacto je dizajnirao metod i proceduru za prikupljanje i obradu podataka o vlasništvu nad nekretninama iz zvaničnih izvora kako bi obezbijedio podatke koji predstavljaju zvanično realno stanje po ovom pitanju u Crnoj Gori.

6 Vlada Crne Gore, *Strategija razvoja ženskog preduzetništva*, Podgorica, 2021. str. 13

7 Sigurna ženska kuća, *Stavovi prema imovinskim pravima žena u Crnoj Gori*, IPSOS, 2019. godine.

Ovaj izvještaj po prvi put pruža uvid javnosti u polnu strukturu vlasništva nad nekretninama u Crnoj Gori zasnovanu na administrativnim podacima.

U narednom periodu slične procedure bi trebalo ponoviti i kada je u pitanju vlasništvo nad zemljom. Naime, zbog obima posla koji je neophodan u procesu pripreme podataka za obradu, tim je ograničio predmet istraživanja u ovoj fazi na vlasništvo nad nekretninama iz razloga što se čini relevantnijim za pitanje ekonomske održivosti i kreditne sposobnosti žena. Vlasništvo nad zemljištem bi, pak, pored toga što bi hipotetički bio odličan indikator rodne jednakosti predstavlja i indikator održivog razvoja. Naime, Crna Gora je kroz Nacionalnu strategiju održivog razvoja do 2030. godine (NSOR) transponovala Agendu za održivi razvoj usvojenu od strane Generalne skupštine Ujedinjenih nacija. Ovaj proces je uključio procjenu i transpoziciju što većeg broja indikatora održivog razvoja (SDG indikatora) u nacionalni statistički sistem, uključujući 5.a.1 – polno razvrstani podaci o vlasništvu nad zemljištem. Globalni podaci ukazuju na to da je oko 80% obradivog svjetskog zemljišta u vlasništvu muškaraca.⁸ Podaci iz 2010. godine, koji su tada objavljeni, navode da je među vlasnicima/cama poljoprivrednog zemljišta u Crnoj Gori 12,9 odsto žena. Iako je trebalo da podaci za 2016. godinu budu dostupni 2018. godine, kada je pripremljena nacionalna revizija, oni nisu objavljeni u Nacionalnom izveštaju o održivom razvoju.

IZVOR PODATAKA I METOD RAČUNANJA

Postoji više metoda kojima je moguće prikupiti podatke o nekretninama sa ciljem identifikovanja imovinskog jaza među polovima. Najjednostavnija metoda podrazumijevala bi korišćenje ankete na uzorku reprezentativnom za populaciju Crne Gore. Međutim, ovaj pristup ima nekoliko manjkavosti važnih za predmet istraživanja. Prvi od potencijalnih problema je u činjenici da su podaci o vlasništvu nad imovinom po svojoj prirodi senzitivni podaci. Kao rezultat toga, možemo pretpostaviti da će značajan broj pojedinaca/ki nepravilno prijaviti informacije o vlasništvu. Zavisno od društvenog i imovinskog statusa, pojedinci/ke imaju različiti nivo motivacije da svjesno prijave umanjeni ili povišeni udio vlasništva od stvarnog. Takođe, odstupanja u anketama možemo očekivati od strane pojedinaca/ki koji žive u strahu ili žele izbjeći krađu imovine. U drugu grupu nepreciznosti koju bismo mogli očekivati upotrebom ovog metoda svrstavamo i one koje proizilaze iz društvene prihvatljivosti i patrijarhalne kulture. U ovom kontekstu, nepravilnosti se posebno mogu očekivati u situacijama u kojima je nekretnina formalno upisana na ime osobe ženskog pola, ali je u praksi kontrolisana od strane muškarca. Za očekivati u takvim situacijama je da se muškarci mogu smatrati „osramoćen-

8 Scott, Linda, *The Cost of Sexism: How the Economy is built for men and why we must reshape it*, Faber, 2022, str. 58

im“ ukoliko priznaju činjenicu da formalno nijesu vlasnici. Na samom kraju, samoprijavljeni podaci o vlasništvu nad nekretninama nose veći rizik greške kao rezultat činjenice da ispitanici često i nemaju sve relevantne informacije. Na primjer, izvan generalne informacije da li su vlasnici/ce nekretnine, podaci poput osnova sticanja, kvadrature, načina korišćenja, godina gradnje, i tome slično, nerijetko prevazilaze realan nivo znanja pojedinaca koje je moguće prikupiti anketiranjem.

Podaci o vlasništvu se mogu smatrati senzitivnim podacima, što iz više razloga otežava njihovo prikupljanje putem direktnog upita, npr. istraživanjem javnog mnjenja. Na primjer, u situacijama kada je nekretnina formalno upisana na ime osobe ženskog pola, ali u praksi kontrolisana od strane muškarca, za očekivati je da će se muškarci osjećati „osramoćenim“ ako priznaju da formalno nijesu vlasnici.

Kao rezultat ovih manjkavosti, odlučili smo primijeniti bitno drugačiji metod koji za svoj osnov ima upotrebu javno dostupnih administrativnih podataka iz crnogorskog Katastra nepokretnosti, na osnovu kojeg je moguće mnogo preciznije izračunati zvanično prijavljeni udio polova u vlasničkoj strukturi. Stoga, prikupljanje podataka nije bazirano na uzorku, već na cjelokupnoj populaciji svih izgrađenih objekata u crnogorskim opštinama, koje su zavedene u Katastru. Podaci su javno dostupni na sajtu eKatastar-a (<https://www.ekatastar.me/ekatastar-web/action/elogin>) i Geo Portal-a (<https://geo-portal.co.me/>) i sadrže sljedeće relevantne podatke: lokacija objekta u kojemu se nekretnina nalazi, ime i prezime vlasnika/ce, tip nekretnine (više kategorija koje je moguće klasifikovati u odnosu na namjenu na stambeni ili poslovni objekat), osnov sticanja, površina i upisani tereti. Pol vlasnika nije javno dostupna informacija u listu nepokretnosti, ali može biti izveden na osnovu ličnog imena vlasnika/ce. Klasifikacija vlasnika po osnovu pola urađena je koristeći napredne metode mašinskog učenja (machine learning), a na osnovu svih javno dostupnih registara muških i ženskih imena u Crnoj Gori. Na taj način kreirana klasifikacija imena dodatno je validirana ručnim kodiranjem na pilot uzorku. Ukupno, u populaciji vlasnik/ca, prikupljeno je nešto više od unikatnih 12.000 imena, koja su klasifikovana po polu, nakon čega smo pristupili ručnoj provjeri 10% nasumično izabranih imena i time potvrdili preciznost klasifikatora.

Detaljan opis procedure prikupljanja podataka

Prvi korak u prikupljanju podataka podrazumijevao je sakupljanje osnovnih informacija o upisanim objektima koji su dostupni na Geo Portalu. Ova, početna baza podataka sadrži osnovne informacije o objektima (zgradama/kućama), kao što su: *politička opština*, *katastarska opština* i *broj parcele*. Te početne informacije su osnov sa kojim je tim ljudi koji radi na prikupljanju podataka mogao prikupiti dodatne informacije o konkretnim nekretninama (jedinicama) unutar ovih objekata koristeći podatke dostupne u drugoj bazi - e-Katastru. Ovo je podrazumijevalo izvlačenje svih ranije pomenutih karakteristika nekretnine. Kada je baza nekretnina jednom kreirana, priprema podataka za statističku analizu podrazumijevala je disegregaciju (rašćlanjivanje) podataka po osnovu pola sa ciljem mjerenja:

- Udjela polova u vlasničkoj strukturi nekretnina,*
- Udjela polova u ukupnoj kvadraturi nekretnina,*
- Udjela polova u nekretninama desegregiranim po osnovu sticanja (npr. kupovina ili nasljeđe),*
- Postojanja opterećenja na nekretnini u vlasništvu muškaraca i žena, te*
- Razlika između opština u Crnoj Gori u odnosu na sve relevantne indikatore.*

Prikupljanje podataka iz administrativnih izvora rezultiralo je bazom koja sadrži oko 160,000 objekata (zgrada) u kojima je identifikovano 404,145 stambenih i poslovnih jedinica koje se dalje mogu analizirati u odnosu na pol vlasnika/ce.

Inicijalna baza stambenih i poslovnih objekata sadržala je približno 160,000 jedinica (zgrada), u kojima je identifikovano 404,145 jedinica koje odgovaraju predmetu istraživanja. Sakupljanje podataka, u dijelu gdje je to moguće, automatizovano je na način da omogućava sistematično pristupanje i čuvanje tabelarnih podataka javno dostupnih na sajtu Katastra. Uprkos djelimičnoj automatizaciji u procesu prikupljanja podataka, njihova vjerodostojna analiza zahtijevala je i ručnu provjeru. DeFacto Consultancy je za ove potrebe osposobio tim od pet ljudi koji su vršili provjeru podataka, njihovu dostupnost i logičku konzistentnost.

Opis populacije i jedinice analize

Analiza koja slijedi bazirana je na populaciji svih registrovanih nekretnina i sa njima povezanim vlasnicima/cama u Crnoj Gori za tromjesečni period u toku kojeg su podaci prikupljeni (februar – april 2023. godine). **U istraživanju pod „nekretninom“ podrazumijevamo sve registrovane stambene i poslovne jedinice unutar postojećih objekata.** Ovo znači da su iz analize isključeni objekti/jedinice koje su u katastru nepokretnosti zavedene kao: zgrade,⁹ pomoćne zgrade, garaže, tehnički objekti, poslovni objekti u vanprivredi, objekti u izgradnji, javne ustanove, skladišta, vjerski objekti, itd. S obzirom na predmet istraživanja, fokus na stambenim i poslovnim jedinicama obuhvata sve kategorije relevantne za mjerenje imovinskog jaza između muškaraca i žena u oblasti nekretnina. Ove kategorije nekretnina se mogu tretirati kao indikator finansijske sigurnosti/nezavisnosti, bilo kroz direktno vlasništvo nekretnine za lično stanovanje ili indirektno kroz vlasništvo nad nekretninom u kojoj se aktivno vrši poslovna djelatnost.

Kao „vlasnika/cu“ nekretnine u ovom istraživanju definisali smo fizičko lice koje posjeduje na svoje ime u Katastru upisanu nekretninu u ranije objašnjenom značenju. S obzirom na činjenicu da je predmet istraživanja mapiranje imovinskog jaza u Crnoj Gori, analizom „vlasnik/ca“ obuhvaćeni su isključivo državljani Crne Gore. Iako smo primarno zainteresovani za fizička lica i razlike među polovima, zbog činjenice da se u vlasničkoj strukturi dijela nekretnina koje imaju kombinovano vlasništvo istovremeno nalaze fizička i pravna lica (preduzeća ili javne institucije), tokom izvještaja će se po potrebi referisati i na relativno učešće pravnih lica u ukupnoj distribuciji nekretnina.

Ograničenja u podacima

Izvor i način prikupljanja podataka podrazumijevaju i određena ograničenja kojih treba da budemo svjesni. Naime, prikupljanjem podataka su obuhvaćeni samo podaci koji su registrovani, tj. koji su zvanično zavedeni u katastarskim bazama. Rezultati mogu odstupati u smislu nekretnina čije vlasništvo nije registrovano u Katastru. Pored toga, istraživački tim je utvrdio da u 7% slučajeva, katastarski registar sadrži nepotpune podatke u dijelu osnova sticanja vlasništva. Stoga su podaci o osnovu sticanja prikazani u odnosu na nekretnine za koje je osnov sticanja registrovan u katastarskom listu. S obzirom na to da vjerovatno ne postoji sistemski razlog za nedostatak podatka, očekujemo da su osnovi sticanja u slučaju nedostajućih podataka distribuirani približno kao i oni za koje podaci postoje.

Na kraju, kod podijeljene imovine, zbir udjela kako su registrovani u Katastru nije uvijek 100%. Istraživački tim je tolerisao odstupanje do 0.02%, dok su u slučajevima većeg odstupanja, koji čine neznatan broj nekretnina, te jedinice isključene iz analize zbog manjka vjerodostojnosti. Ipak, s obzirom na to da nijedno od navedenih ograničenja nije sistematično učinjeno imajući u vidu pol vlasnika/ca, ona se mogu smatrati nasumičnim i bitno ne utiču na rezultate istraživanja.

⁹ Nivo analize je poslovna ili stambena jedinica, dok zgrada može i najčešće uključuje veliki broj stambenih ili poslovnih jedinica, koje su onda brojane pojedinačno

REZULTATI

Analizu prikupljenih podataka počecemo deskriptivnom analizom vlasničke strukture. U ovom dijelu, **jedinica analize su pojedinci koji su u katastru upisani kao vlasnici/ce nekretnina, dakle svi vlasnici i vlasnice nekretnina u Crnoj Gori.** Vlasnička struktura, shodno ranije definisanim kriterijumima, raščlanjena je po osnovu pola u cilju mjerenja udjela žena u ukupnoj vlasničkoj strukturi. To znači da nas u ovom dijelu interesuje podatak o tome koliko je žena, a koliko muškaraca među svim vlasnicima/cama nekretnina u Crnoj Gori. Sa ciljem identifikovanja potencijalnih kulturoloških i institucionalnih osnova koji utiču na kreiranje jaza među polovima u vlasničkoj strukturi u Crnoj Gori, ključni indikatori će takođe biti raščlanjeni na nivou regiona i opština. Nalazi koji se odnose na strukturu vlasnika/ca dati su u potpoglavlju – „Vlasnička struktura“.

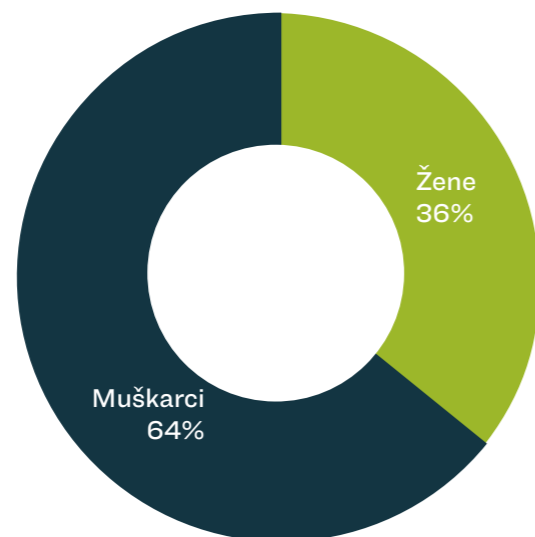
U potpoglavlju koje slijedi nakon toga, a koje se zove „Struktura nekretnina“, **osnovna jedinica analize su nekretnine koje su upisane u Katastar.** U ovom dijelu nas interesuje podatak o tome koliko se od svih registrovanih nekretnina njih nalazi u vlasništvu žena, a koliko muškaraca. Dakle, u ovom poglavlju računamo u odnosu na ukupan broj nekretnina, ne u odnosu na ukupan broj vlasnika i vlasnica. U ovom dijelu, izvan generalne raspodjele, zainteresovani smo i za potencijalne razlike među ženama i muškarcima u imovinskom stanju zavisno od osnova sticanja, broja vlasnika, površine nekretnine, kao i pravnog statusa.

Vlasnička struktura

Istraživanje je pokazalo da je u evidenciji registrovano ukupno 355,887 vlasnika/ca. Od njih, 275,221 odgovara definiciji „vlasnika/ce“ u smislu ovog istraživanja jer su u pitanju fizička lica koja su vlasnici/ce stambenih i poslovnih jedinica, a koji su i državljani Crne Gore. Podsjećamo, naša definicija isključuje pravna lica koja posjeduju nekretnine, kao i fizička lica koja nijesu državljani.

Grafik 1 i 2 prikazuju raspodjelu unutar vlasničke strukture fizičkih lica po osnovu pola. Iz **Grafika 1** možemo vidjeti da žene čine nešto više od trećine (36%) od ukupnog broja upisanih vlasnika/ca nekretnina u Crnoj Gori, dok gotovo dvije trećine (64%) čine muškarci.

Grafik 1: Polna struktura svih registrovanih vlasnika i vlasnica



Žene čine nešto više od trećine ukupnog broja upisanih vlasnika/ca u Crnoj Gori, dok su gotovo dvije trećine vlasnika muškarci.

Ukoliko govorimo o tipu jedinica (stambene ili poslovne), relativni udio žena u vlasničkoj strukturi fizičkih lica upisanih na poslovne jedinice nešto je manji (31% : 69%) nego u slučaju stambenih jedinica. Ipak, usljed činjenice da je broj stambenih jedinica gotovo deset puta veći od broja poslovnih jedinica, ova razlika ne utiče na ukupnu raspodjelu prikazanu u Grafiku 1.

U odnosu na tip stambene jedinice, 31% vlasnica poslovnih jedinica su žene.

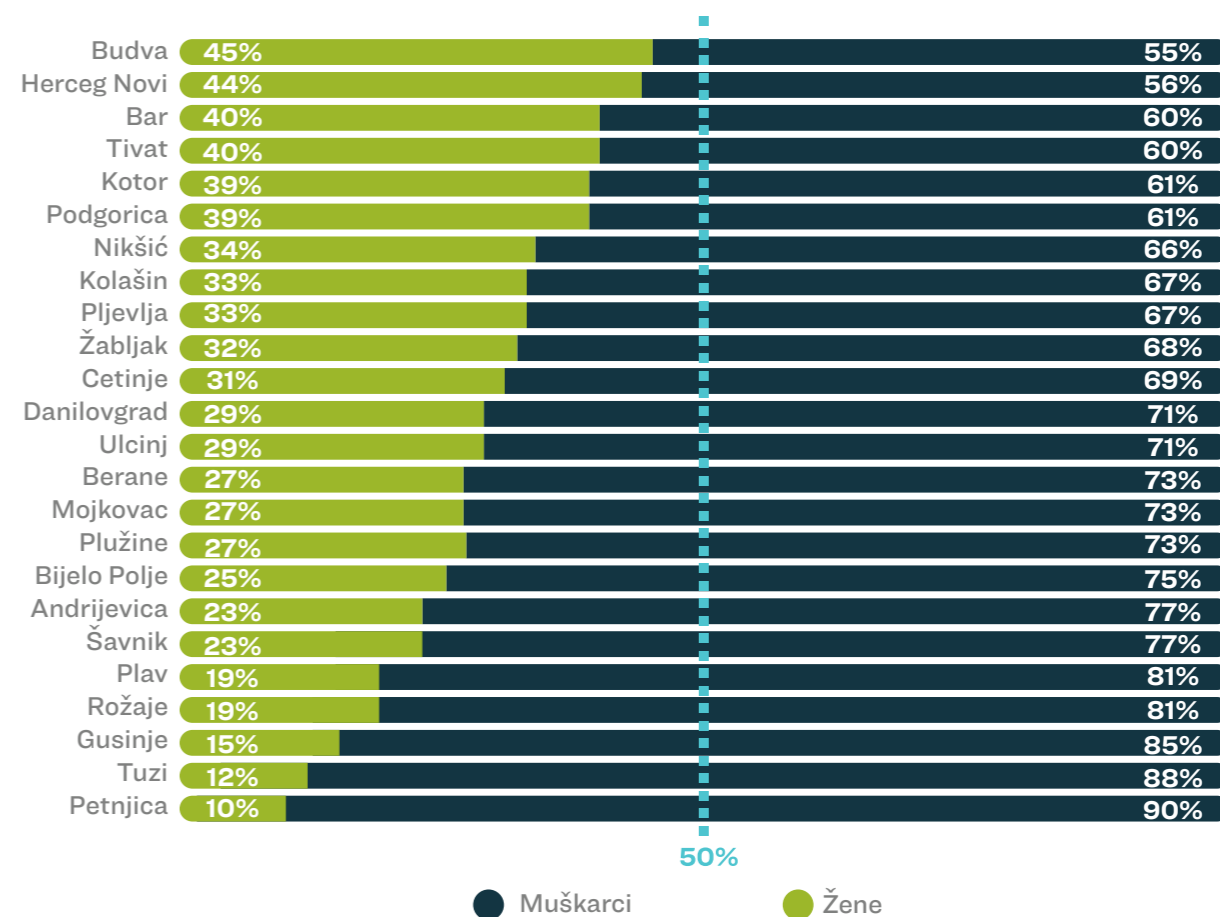
Tabela 1 i Grafik 2 prikazuju isti podatak, ali raščlanjen na nivou regija i opština, iz čega se može uočiti značajna razlika među njima. Generalno govoreći, najveći udio žena u ukupnom broju vlasnika/ca nekretnina nalazi se u južnoj regiji (41%) (Tabela 1). Približno sličan broj izmjeren je i u centralnoj regiji (37%), dok je ubjedljivo najniži procent žena u registru svih vlasnika/ca identifikovan u sjevernoj regiji (27%). Naime, jedine četiri opštine u kojima postoji približno jednak broj muškaraca i

žena među vlasnicima/cama nekretnina su opštine na jugu države, dok od pet opština u kojima je udio žena ispod 20% njih četiri su iz sjeverne regije i jedna iz centralne regije.¹⁰ Ukoliko pogledamo pojedinačne lokalne samouprave, Budva je opština sa najvećim procentom žena u ukupnoj vlasničkoj strukturi. U ovoj primorskoj opštini, raspodjela shodno polu je približno jednaka (45%- 55%). Nasuprot tome, Petnjica je opština u kojoj žene čine najmanji udio svih upisanih vlasnika/ca nad nekretninama, sa svega 10% od ukupnog broj vlasnika/ca.

Tabela 1: Udio žena u registru vlasnik/ca nekretnina po regijama

Regija	Žene	Muškarci
Jug	41%	59%
Centar	37%	63%
Sjever	27%	73%

Grafik 2: Udio žena u registru vlasnika/ca nekretnina po opštinama



¹⁰ Uprkos činjenici da su Tuzi postali zasebna politička opština još 2018. godine, podaci u katastru nepokretnosti objekte/nekretnine na toj teritoriji još uvijek svrstavaju u opštinu Podgorica. Kako bismo uvažili realnost da se radi o zasebnoj administrativnoj jedinici, sami smo prilikom analize u opštinu Tuzi izdvojili sljedeće katastarske opštine: Tuzi, Gruda, Hoti, Vranj, Mataguži, Dinoša, Vuskan Lekić i Stari Trabujin.

U slučaju Opštine Zeta, najnovije crnogorske opštine, još uvijek nije završen proces razgraničenja, stoga nije bilo moguće posebno je izdvojiti za potrebe pisanja ovog izvještaja.

Struktura nekretnina

Iako prikazani podaci jesu indikativni, analiza strukture vlasnika/ca predstavlja samo prvi korak u donošenju punog zaključka o postojanju imovinske nejednakosti među polovima. Čak i u slučaju da u vlasničkoj strukturi ima jednak broj muškaraca i žena, što nije slučaj, to ne bi nužno značilo da ne postoji imovinski jaz, s obzirom na činjenicu da pojedinačni vlasnici/ce mogu imati više nekretnina upisanih na sebe, kao i da dva vlasnika/ce iste nekretnine mogu posjedovati vlasništvo nad nejednakim udjelom. Ovo bi, uprkos činjenici da je u registru hipotetički upisan jednak broj vlasnika i vlasnica, moglo rezultirati značajnim imovinskim razlikama. Ukoliko je ovo zaista slučaj, za očekivati je:

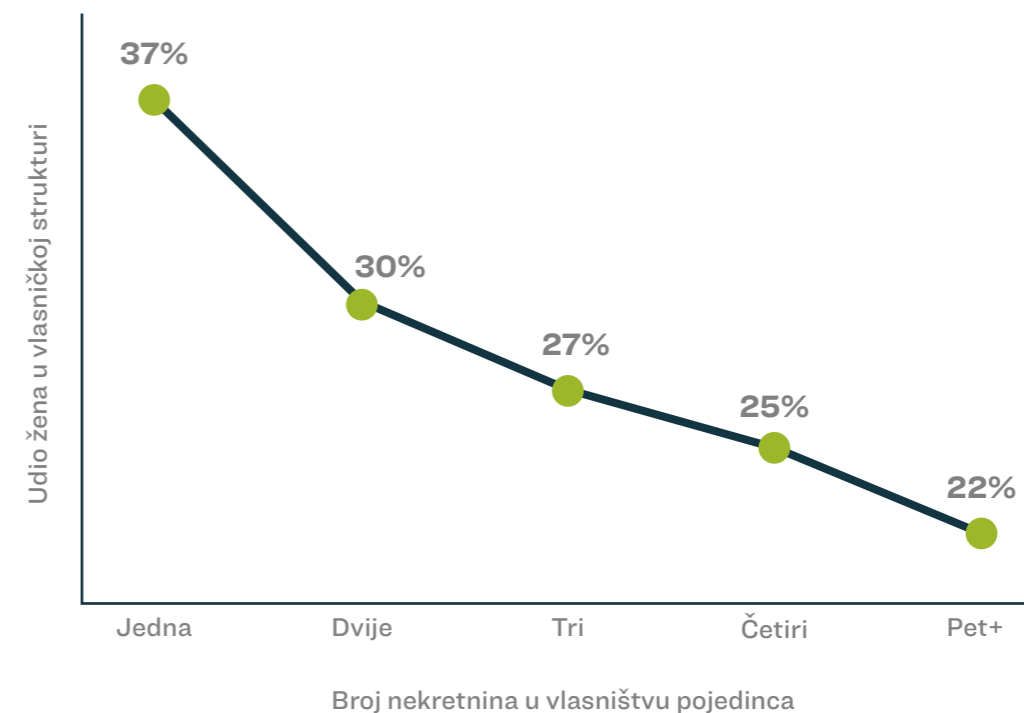
1. da će žene biti u vlasništvu manje ukupne površine (kvadrature) nekretnina,
2. da će zastupljenost žena opadati sa porastom broja nekretnina koje imaju u posjedu,
3. da će značajno manji procent nekretnina biti u stoprocentnom vlasništvu žena.

Testirali smo sve tri postavljene hipoteze koje ukazuju na moguću dodatnu nejednakost u distribuciji vlasništva.

Iz Grafika 3 možemo vidjeti kakva je polna struktura među kategorijama vlasnika/ca, podijeljenih u odnosu na to koliko nekretnina posjeduju. Prva tačka pokazuje procenat žena (37%) među vlasnicima/cama koji su upisani kao vlasnici/e samo jedne nekretnine, dok posljednja tačka označava udio žena u kategoriji vlasnika/ca sa 5 ili više nekretnina (22%). Jasno je uočljivo da jaz između muškaraca i žena raste dramatično sa porastom broja nekretnina, zaključno sa tim da četiri od pet vlasnika/ca koji imaju pet ili više nekretnina jesu osobe muškog pola. Drugim riječima, što neko ima u posjedu veći broj nekretnina to je manja vjerovatnoća da će taj neko biti ženskog pola. Ovaj podatak veoma ilustrativno ukazuje na imovinski jaz između muškaraca i žena u Crnoj Gori.

Porastom broja nekretnina koji jedna osoba posjeduje, smanjuje se drastično vjerovatnoća da je ta osoba ženskog pola. Tako su četiri od pet vlasnika koji imaju pet ili više nekretnina muškog pola.

Grafik 3: Udio žena u vlasničkoj strukturi shodno broju nekretnina

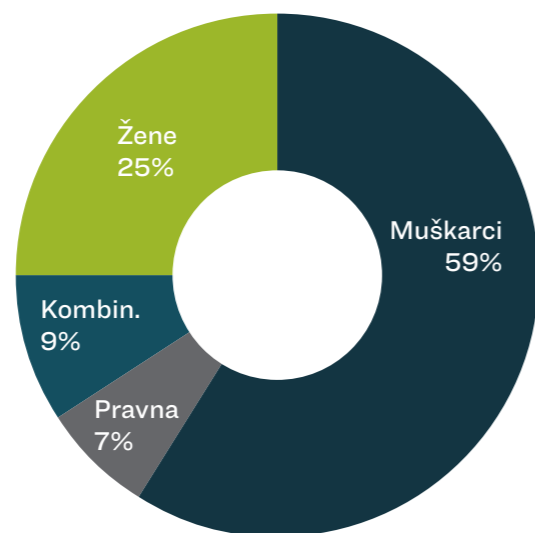


Slično, iako je od ukupnog broja upisanih vlasnika/ca nekretnina u Crnoj Gori 36% žena, one u svom vlasništvu imaju 25% ukupne kvadrature svih registrovanih nepokretnosti.

Iako je od ukupnog broja upisanih vlasnika/ca nekretnina u Crnoj Gori, 36% žena, one u svom vlasništvu imaju samo 25% ukupne kvadrature svih registrovanih nepokretnosti.

Dalje, da je raspodjela unutar konkretnih nekretnina od presudnog značaja za identifikovanje imovinskog jaza, vidljivo je i iz **Grafika 4**, koji pokazuje raspodjelu nekretnina shodno strukturi vlasništva. Od svih nekretnina samo 25% je u stoprocentnom vlasništvu žena, dok je čak 59% u stoprocentnom vlasništvu muškaraca. Osim toga, 7% nekretnina je u vlasništvu isključivo pravnih lica, a preostalih 9% nekretnina kombinovane vlasničke strukture. Ovo znači da je u 25% nekretnina vlasnica ili vlasnice samo osoba ženskog pola.

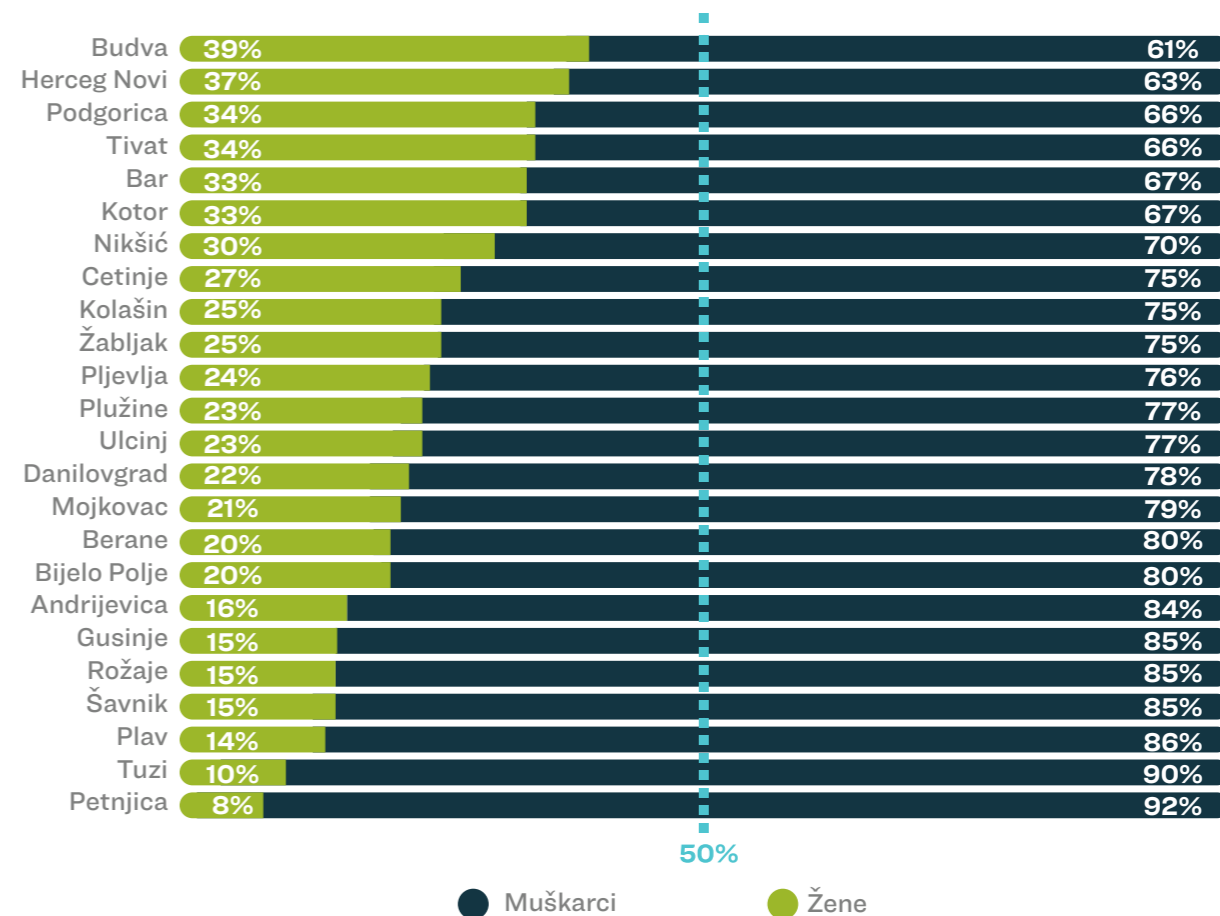
Grafik 4: Raspodjela vlasničke strukture u stoprocentnom obimu po polovima



Od svih nekretnina koje imaju samo jednog vlasnika/cu, njih 27% je u vlasništvu žena što ima posljedice na kreditnu sposobnost žena.

Važno je napraviti razliku između nekretnina u stoprocentnom vlasništvu žena i nekretnina koje su u vlasništvu samo jedne ženske osobe. Naime, ukoliko se fokusiramo na nekretnine sa jednim vlasnikom/com, njih 27% su u vlasništvu žena, 64% u vlasništvu muškaraca, a preostalih 9% u vlasništvu pravnih lica. Ovaj podatak je izuzetno važan sa stanovišta kreditne sposobnosti žena. Naime, mogućnost kreditnog opterećenja nekretnine radi podizanja (na primjer) preduzetničkog kredita postaje komplikovanija ukoliko žena nije samostalna vlasnica prostora. U grafiku koji slijedi data je polna distribucija vlasnika i vlasnica u situaciji kada je u pitanju samo jedna osoba po opštinama.

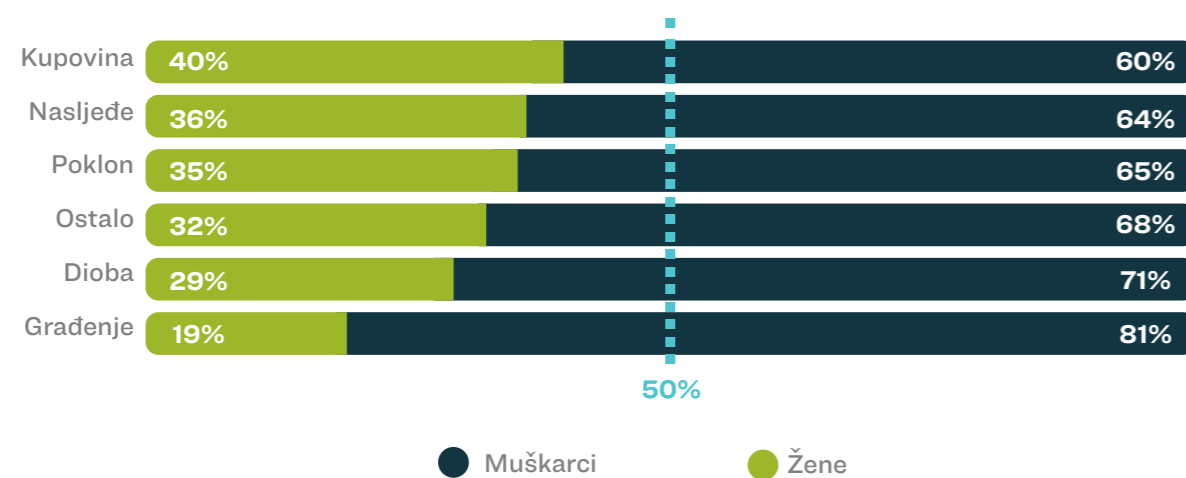
Grafik 5: Raspodjela vlasničke strukture u vlasništvu jedne osobe u odnosu na pol i opštinu



Kada je u pitanju osnov sticanja nekretnine, u katastarskom registru smo identifikovali dvadesetpet različitih osnova. S obzirom na to da nijesu svi osnovi sticanja jednako teorijski relevantni za ovo istraživanje, radi čitljivosti rezultata izdvojili smo pet ključnih (i najbrojnijih) kategorija (*kupovina, nasljeđe, gradnja, poklon i dioba*) dok su ostali tipovi izdvojeni u zasebnu kategoriju pod oznakom „ostalo“. **Grafik 6** pokazuje prosječni udio polova¹¹ u nekretninama u vlasništvu fizičkih lica, a koje su stečene po pojedinačnim osnovama sticanja. Očekivano, najveći udio žena identifikovan je u nekretninama koje su stečene kupovinom (40%), dok je najniži udio žena registrovan u nekretninama koje su stečene gradnjom, gdje je u prosjeku 4/5 vlasništva upisano na osobe muškog pola (81%).

¹¹ U grafiku je prikazan procentualni udio (raspodjela) polova unutar vlasništva koje je upisano na fizička lica.

Grafik 6: Prosječni udio vlasnica u nekretninama po osnovu sticanja



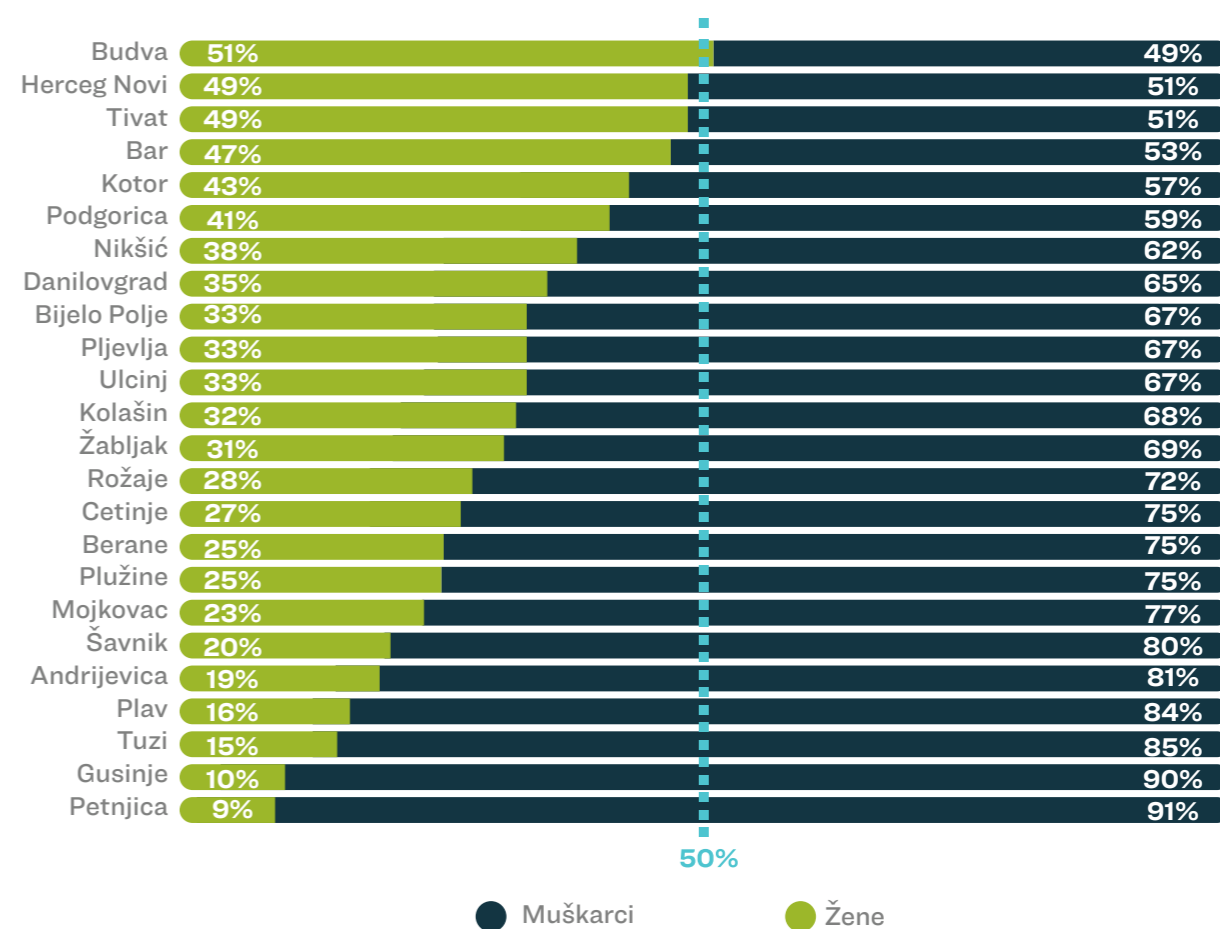
Žene najčešće stiču nekretnine kupovinom, pa je 40% nekretnina koje su stečene na taj način, u vlasništvu žena.

Kategorija sticanja koja je od posebne važnosti za ovu analizu je – *nasljeđe* s obzirom na to da je ova kategorija sticanja kulturološki determinisanija više nego ostale. Pitanje jaza u ovom aspektu između muškaraca i žena je često problematizovano u izvještajima koji se bave problematikom rodne ravnopravnosti u Crnoj Gori. Iako do sada nijesu postojali podaci kojima bi se mogla dokazati prevalencija prakse da se prilikom nasljeđivanja preferiraju muški potomci dok se od žena očekuje da se od nasljedstva odreknu, postoje brojni anegdotalni dokazi i istraživanja poput onog Sigurne ženske kuće¹² koji posredno ukazuju na nju. Na osnovu podataka iz Katastra, vidimo da je među vlasnicima/cama nekretnina koje su stečene nasljeđem nešto malo više od trećine žena (36%).

Ukoliko je osnov imovinskog jaza kulturološkog karaktera, očekivali bismo značajnu varijaciju između opština u Crnoj Gori. Rezultati u Grafiku 7, sa nekoliko manjih odstupanja, pokazuju najviše ženskog udijela u naslijeđenoj imovini u južnoj regiji, a najnižom u sjevernoj. Na nivou opština u četiri opštine (Budva, Herceg Novi, Tivat i Bar) nema rodnog jaza kada je u pitanju nasljeđivanje imovine. Istovremeno, identifikovano je šest opština (Petnjica, Gusinje, Plav, Andrijevića, Šavnik, i Tuzi) u kojima prosječni naslijeđeni udio nekretnina u vlasništvu žena ne prelazi 20%.

12 Sigurna ženska kuća, *Stavovi prema imovinskim pravima žena u Crnoj Gori*, IPSOS, 2019. godine.

Grafik 7: Prosječni ženski udio u naslijeđenim nekretninama po opštinama



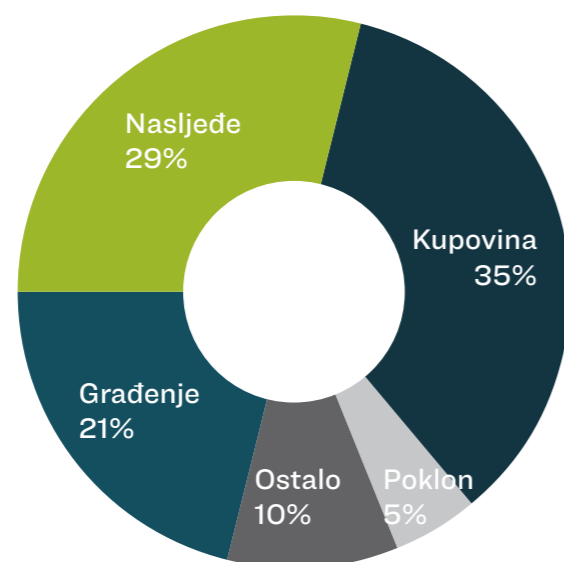
Prilikom analize imovine stečene nasljedstvom, zainteresovani smo i za potencijalne razlike u površini stambene imovine. Prosječna kvadratura naslijeđene nekretnine u stoprocentnom vlasništvu žena gotovo je identična površini u vlasništvu muškaraca (57 m² i 58 m²). Poređenja radi, ukoliko izdvojimo nekretnine stečene kupovinom, prosječna kvadratura kupljenog stambenog prostora u vlasništvu žena u prosjeku je za 6m² manja od prosječne kvadrature kupljenog stambenog prostora u vlasništvu muškaraca (53 m² i 59 m²). Ovo znači da ako i kada nasljeđuju nekretninu, njena veličina je u prosjeku ista bilo da se radi o muškarcima ili o ženama. Međutim, žene u prosjeku kupuju manje nekretnine, što može biti indikator kupovne moći.

Zaseban dio analize odnosio se na pravni status nekretnina u smislu da li su opterećene nekim oblikom zabrane raspolaganja, kao što je hipoteka. U ovom segmentu smo prije svega zainteresovani za to da li je na konkretne nekretnine upisan određeni teret, koliko takvih tereta ima i kojeg su oni tipa. Za potrebe ove analize nekretnine smo ponovo podijelili u tri kategorije shodno udjelu žena i muškaraca u vlasništvu: 1) nekretnine u stoprocentnom vlasništvu žena; 2) nekretnine u stoprocentnom vlasništvu muškaraca; 3) nekretnine sa kombinovanom vlasništvom žena i muškaraca. Analiza je pokazala da je procenat nekretnina pod teretom/hipotekom identičan u prvoj i trećoj kategoriji (28% pod svim vrstama tereta, a 12% sa upisanom hipotekom). Najniži nivo teretnog opterećenja registrovan je u grupi nekretnina sa kombinovanom vlasničkom strukturom (24% pod svim vrstama tereta i

6% sa upisanom hipotekom). Kada govorimo o nekretninama stečenim kupovinom koje su posebno podložne upisu tereta zbog kreditnih zaduženja koje uključuju hipoteke, iako sa ukupno značajno višim procentom (19%), rezultati ne ukazuju na postojanje razlika među muškarcima i ženama. To znači da u prosjeku, prilikom kupovine nekretnina muškarci i žene jednako zalažu kupljenu nekretninu kao garanciju.

Posebno je važno obratiti pažnju na kombinovano vlasništvo žena i muškaraca. Podaci iz katastra ne sadrže informaciju o tome u kakvom su međusobnom odnosu suvlasnici/ce, tj. da li se radi o npr. braći i sestrama, supružnicima, prijateljima/cama ili poslovnim partnerima i partnerkama. No, i pored toga, analizom kombinovanog vlasništva u odnosu na porijeklo, mogu se donijeti neki zaključci. Naime, razdvojili smo nekretnine u kombinovanom vlasništvu na dvije grupe – one koje su u vlasništvu dvije osobe – dakle jednog muškarca i jedne žene i one koje su u vlasništvu više od dvije osobe među kojima ima muškaraca i žena. U drugom koraku smo pogledali distribuciju ove dvije grupe kombinovanih vlasništva u odnosu na porijeklo.

Grafik 8: Nekretnine u kombinovanom vlasništvu sa dva vlasnika/ce u odnosu na porijeklo



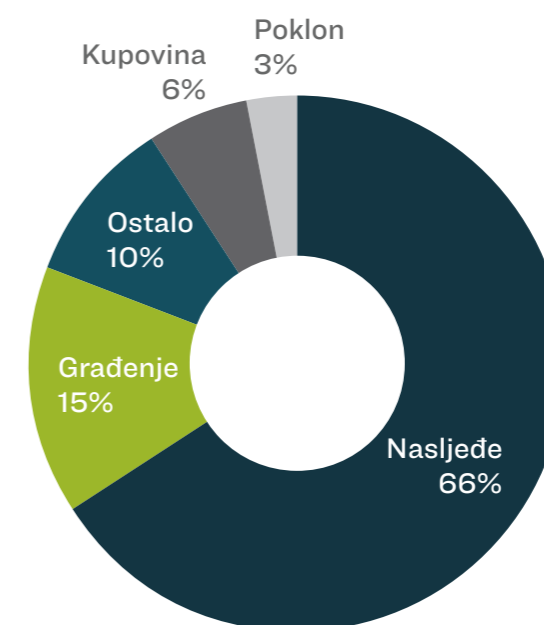
Dakle, iz grafika 8 vidimo da kad je nekretnina u vlasništvu jednog muškarca i jedne žene, postoji jedna trećina vjerovatnoće da je stečena kupovinom i nešto malo manje od trećine vjerovatnoće da je naslijeđena, dok je četvrtina vjerovatnoće da je izgrađena zajedno. Možemo pretpostaviti da su u pitanju dominantno situacije gdje su muškarac i žena ili u odnosu brat i sestra ili muž i žena. Kombinovana imovina u kontekstu muža i žene je važna sa stanovišta brakorazvodnih parnica pri čemu se zajednička kupljena ili izgrađena imovina dijeli, a to ne važi za naslijeđenu.

Sa druge strane, ukupan procenat stambenih jedinica koje su registrovane u kombinovanom vlasništvu muškarca i žene nam daje osnov za sumnju da se ne poštuje Porodični zakon po kome se zajednička imovina, tj. imovina koju su bračni supružnici stekli radom ili po osnovu rada u toku trajanja

bračne zajednice upisuje u registar nepokretnosti i druge odgovarajuće registre na ime oba bračna druga. Naime, u kombinovanom vlasništvu jednog muškarca i jedne žene nalazi se manje od 4% nekretnina u Crnoj Gori. Ako se uzme u obzir to da se većina punoljetnih osoba u Crnoj Gori nalazi u bračnoj¹³ ili vanbračnoj zajednici koje su izjednačene zakonom, te da bi se zajednička imovina iz tih zajednica po Zakonu morala upisati na oba supružnika, postaje sasvim jasno da se to ne čini. Ovo je veoma relevantno jer bez katastarskog zapisa o zajedničkoj svojini, supružnik na čije ime je upisana nekretnina, može njome raspolagati bez znanja supružnice (i obrnuto).

Grafik 9 sadrži potvrdu očekivane pretpostavke da su nekretnine koju dijeli troje ili više lica, dominantno stečena naslijeđem.

Grafik 9: Nekretnine u kombinovanom vlasništvu sa tri ili više vlasnika/ce u odnosu na porijeklo



¹³ Prema podacima iz posljednjeg Popisa (2011), 54% muškaraca i žena starijih od 15 godina je u braku. Ovaj podatak ne uključuje vanbračne zajednice.

ZAKLJUČAK I PREPORUKE

Ovaj izvještaj predstavlja važan doprinos mapiranju realnog imovinskog jaza kada je u pitanju vlasništvo nad nekretninama između žena i muškaraca u Crnoj Gori. Iako se pretpostavljalo da je on značajan, do sada nijesu postojali podaci kojima bi se mogla opisati njegova prevalenca. Ovo istraživanje je važno iz razloga što široj i stručnoj javnosti prvi put predstavlja podatke koji jasno dokumentuju postojanje razlika, ali i ukazuju na faktore sa kojim je veličina jaza povezana. Takođe, prvi put imamo podatak o tome koliko nekretnina u Crnoj Gori nasljeđuju muškarci, a koliko žene, tj. koliki je stvarni efekat tradicionalnih i patrijarhalnih društvenih normi na raspodjelu imovine i eventualni pritisak na žene da se od nje odreknu u korist muških srodnika.

Dodatna vrijednost izvještaja je u tome što su podaci zasnovani na realnim javnim administrativnim podacima iz Katastra nepokretnosti i odnose se na sve registrovane nepokretnosti. Istraživanjem je obuhvaćeno 404,145 jedinica koje odgovaraju predmetu istraživanja (pojedinačni stambeni i poslovni objekti). Korišćeni su inovativni metodi i napredne metode mašinskog učenja da se podaci iz oblika u kome su javno dostupni preslože u bazu podataka iz koje su moguće analize koje su predstavljene u izvještaju.

Podaci su pokazali postojanje polnog imovinskog jaza u vlasništvu nad nekretninama u Crnoj Gori. Od svih registrovanih vlasnika/ca nekretnina u Crnoj Gori, nešto iznad jedne trećine su žene (36%). U vlasničkoj strukturi, žene su najmanje zastupljene u opštinama Petnjica (10%), Tuzi (12%) i Gusinju (15%), dok su najzastupljenije u primorskim opštinama Budva (45%), Herceg Novi (44%) i Bar/Tivat (40%). Generalno gledajući žene su najmanje zastupljene među vlasnicima/cama u sjevernom regionu Crne Gore.

Takođe, žene u prosjeku posjeduju manje nekretnina. Među vlasnicima/cama koji posjeduju samo jednu nekretninu ima 37% žena, dok njihov udio opada kako opada broj nekretnina. Tako ih je 30% među vlasnicima/cama dvije nekretnine, 27% među vlasnicima/cama tri nekretnine, 25% među vlasnicima/cama četiri i samo 22% među vlasnicima/cama pet ili više nekretnina.

Razlike postoje i po pitanju osnova sticanja nekretnina. Od svih nekretnina koje su stečene izgradnjom, svega 19% ih je u vlasništvu žena. Sa druge strane, žene posjeduju 40% nekretnina koje su stečene kupovinom, što je i najčešći način na koji one stižu nepokretnosti.

Posebno relevantan osnov sticanja je nasljeđivanje. Podaci pokazuju da je 36% nekretnina koje su stečene na taj način u vlasništvu žena, dakle, nešto iznad trećine. Kao i kod vlasničke strukture, postoji izražena regionalna komponentna nejednakosti, pa su žene značajno češće među nasljednicama u Budvi (51%), Herceg Novom ili Tivtu (49%), nego u Petnjici (9%) ili Gusinju (10%).

Podaci o kombinovanoj svojini nad nepokretnostima gdje su vlasnik i vlasnica ukazali su na to da se odredbe Porodičnog zakona o obaveznom upisu zajedničke svojine očigledno ne poštuju. Iako je većina punoljetnih građana i građanki Crne Gore u bračnoj ili vanbračnoj zajednici (koje su zakonski izjednačene), nešto manje od 4% nekretnina se nalazi u kombinovanom vlasništvu vlasnice i vlasnika. Ovi podaci su indikacija velike diskrepance između prava i njihove realizacije, s obzirom na to

da je upis u Katastar nužan element za raspolaganje vlasništvom. Oni koji nisu upisani, svoja prava mogu da traže na sudu, ali to sam proces čini dugim i neizvjesnim.

Izvještaj je dokazao postojanje nejednakosti ili jaza između muškaraca i žena kada je u pitanju vlasništvo nad nepokretnostima u Crnoj Gori. Ipak, ovim prikupljanjem podataka zbog obima posla nisu bili obuhvaćeni podaci o vlasništvu nad zemljom, koji bi upotpunili sliku o postojanju vlasničke nejednakosti. Imajući u vidu tradicionalnu fiksaciju patrijarhalnih zajednica na zemlju, porodičnu lozu, prezime i sl, mogli bismo očekivati da će u tom slučaju jaz biti još veći. U tom smislu, u narednom periodu bi istom ili sličnom metodologijom trebalo obračunati distribuciju vlasništva nad zemljom po polu.

Ovaj izvještaj je donekle pionirski poduhvat koji je uz pomoć inovativnih metoda omogućio uvid u distribuciju vlasništva po polu na osnovu javnih podataka. Ipak, praćenje tema kao što je ova bi zahtijevalo redovno i periodično obnavljanje podataka i informisanje javnosti o rezultatima. S obzirom na tip vlasništva, jednom u pet godina bi, na primjer, bilo dovoljno da se uspostavi dinamika procesa. Ovaj posao bi, pak, u budućnosti trebalo da preuzmu institucije u čijem posjedu su sami podaci, u ovom slučaju Uprava za katastar i državnu imovinu. Pored redovnih izvještaja, Uprava bi mogla generisati i distribucije podataka u odnosu na podatke koji nisu javni – na primjer godine vlasnika/ce.

Pored ovih preporuka za unaprjeđenje sistema redovnog praćenja indikatora o vlasništvu, podaci prikupljeni u ovom izvještaju se mogu konkretno koristiti od strane institucija i organizacija koje planiraju određene intervencije u smislu povećanja rodne ravnopravnosti. Na primjer, kreditne institucije, posebno one koje u fokusu svog rada imaju podsticaj ženskog preduzetništva, treba da razmisle o uvođenju ili jačanju mehanizama alternativnog obezbjeđenja kreditnog zaduženja u onim opštinama u kojima je u prosjeku niža zastupljenost žena među vlasnicima/cama nekretnina koje se mogu kreditno opteretiti.

Podaci o nejednakoj realizaciji prava na nasljeđivanje treba da posluže kao bazični (baseline) podaci za mjerenje efikasnosti kampanja za podizanje svijesti javnosti o važnosti ravnopravnosti u pogledu nasljeđivanja. Ovo posebno imajući u vidu treći operativni cilj Strategije rodne ravnopravnosti Crne Gore za period 2021-2025. godine koji glasi – „Povećati nivo učešća žena i osoba drugačijih polnih i rodni identiteta u oblastima koje omogućavaju pristup resursima i dobiti od korišćenja resursa.“

Istraživanja u svijetu su pokazala postojanje korelacije između rodne ravnopravnosti i uspješnosti ekonomije jedne zemlje.¹⁴ Naime, državama u kojima su muškarci i žene ravnopravniji i nacionalne ekonomije su uspješnije, dok su one u kojima je ravnopravnost na niskom nivou najčešće zarobljene u siromaštvu i konfliktima. Ovi nalazi ne dokazuju uzročno-posljedičnu vezu između dvije pojave, ali pokazuju da su one povezane. Izvještaj o imovinskom jazu po pitanju vlasništva nad nekretninama u Crnoj Gori ukazuje na zabrinjavajuće stanje nejednakosti koje se lako prevodi u nejednakost šansi, kako žena kao pojedinke, tako i crnogorskog društva u cjelosti.

14 Scott, Linda, *The Cost of Sexism: How the Economy is built for men and why we must reshape it*, Faber, 2022. str. 9

Literatura

- CIN-CG, *Istraživanje o položaju žena na tržištu rada u Crnoj Gori*, Podgorica, 2019. godina
- Ministarstvo za ljudska i manjinska prava, Vlada Crne Gore, *Plan za postizanje rodne ravnopravnosti sa programom sprovođenja za period 2017-2021*, Podgorica, 2017. godina
- Ministarstvo za ljudska i manjinska prava, Vlada Crne Gore, UNDP & Monstat, *Indeks rodne ravnopravnosti za Crnu Goru*, Podgorica, 2019. godina
- Scott, Linda, *The Cost of Sexism: How the Economy is built for men and why we must reshape it*, Faber, 2022.
- Sigurna ženska kuća, *Stavovi prema imovinskim pravima žena u Crnoj Gori*, IPSOS, 2019. godine.
- Unija poslodavaca, *Žene u menadžmentu u Crnoj Gori*, Podgorica, 2017. godina
- Vlada Crne Gore, *Strategija razvoja ženskog preduzetništva*, Podgorica, 2021. godina
- Vlada Crne Gore, *Strategija rodne ravnopravnosti 2021-2025*, Podgorica, 2021. godine

