

Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore  
LAMP (Projekat zemljišne administracije i upravljanja), The World Bank

# Priručnik

za izradu ekonomsko demografske analize i ekonomsko  
tržišne projekcije u planskim dokumentima

maj 2015.

## Sadržaj:

UVODNA RIJEČ	
<b>1 UVOD</b> .....	<b>5</b>
<b>2. ULOGA I ZNAČAJ EKONOMSKO-DEMOGRAFSKE ANALIZE I EKONOMSKO-TRŽIŠNE PROJEKCIJE</b> .....	<b>7</b>
2.1 SAVREMENO PROSTORNO URBANISTIČKO PLANIRANJE I EKONOMSKI RAZVOJ .....	7
2.2 SINHRONIZACIJA S EVROPSKOM STRATEGIJOM PROSTORNOG RAZVOJA .....	9
2.3 DEMOGRAFIJA U PROSTORNOM PLANIRANJU .....	9
2.4 PRIKUPLJANJE I OBRADA PODATAKA.....	10
<b>I DIO: PLANOV I VIŠEG REDA</b> .....	<b>12</b>
<b>1 CILJ EKONOMSKO-DEMOGRAFSKE ANALIZE KOD PLANOVA VIŠEG REDA</b> .....	<b>12</b>
<b>2 SADRŽAJ DEMOGRAFSKE ANALIZE PLANOVA VIŠEG REDA</b> .....	<b>133</b>
<b>3 EKONOMSKA ANALIZA PLANOVA VIŠEG REDA</b> .....	<b>15</b>
3.1 ANALIZA I OCJENA TRŽIŠNIH FAKTORA I TRENDOVA, KOJI SU BILI POKRETAČI DOSADAŠNJEG RAZVOJA .....	15
3.2 ANALIZA EKONOMSKIH RESURSA .....	16
<b>4 EKONOMSKO-TRŽIŠNA PROJEKCIJA PLANOVA VIŠEG REDA</b> .....	<b>20</b>
<b>5 FAZE ZA REALIZACIJU EKONOMSKO-TRŽIŠNE PROJEKCIJE PLANOVA VIŠEG REDA</b> .....	<b>24</b>
<b>II DIO: PLANOV I NIŽEG REDA</b> .....	<b>255</b>
<b>1 CILJ EKONOMSKO-DEMOGRAFSKE ANALIZE I EKONOMSKO TRŽIŠNE PROJEKCIJE ZA PLANOVE NIŽEG REDA</b> .....	<b>25</b>
<b>2 DEMOGRAFSKA ANALIZA PLANOVA NIŽEG REDA</b> .....	<b>25</b>
<b>3 EKONOMSKA ANALIZA PLANOVA NIŽEG REDA</b> .....	<b>26</b>
<b>4 EKONOMSKO-TRŽIŠNA PROJEKCIJA PLANOVA NIŽEG REDA</b> .....	<b>29</b>
<b>5 PREPORUKE ZA DEFINISANJE FAZA I DINAMIKA REALIZACIJE PLANSKOG KONCEPTA PLANOVA NIŽEG REDA</b> .....	<b>322</b>
<b>ANEKS 1: FORMA TABELIRANJA PODATAKA</b> .....	<b>33</b>
<b>ANEKS 2. METODOLOGIJA ZA PRELIMINARNU PROCJENU PLANIRANIH RJEŠENJA KOD PLANOVA NIŽEG REDA</b> .....	<b>42</b>

## UVODNA RIJEČ

U cilju poboljšanja kvaliteta planiranja i boljeg razumijevanja i detaljnije razrade *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, Direktorat za planiranje prostora Ministarstva održivog razvoja i turizma je, u saradnji sa projektom Svjetske banke – *LAMP (Land Administration and Management Project)*, formirao multidisciplinarne timove koji su radili na izradi edicije priručnika.

Klimatske promjene, razvoj novih principa, tehnologija i tehnika, ekološkog, prostornog i urbanističkog planiranja, arhitektonskog projektovanja, doveli su do preispitivanja dosadašnjih praksi i traže nove modele razvoja. Posebno je izražen proces globalizacije, politička i ekonomska dinamika, rast globalnog turizma i nove tehnologije. Dinamične političke i ekonomske promjene utiču na izraženi značaj ekonomskog planiranja u procesu izrade prostornih i urbanističkih planova. Visoko konkurentsko okruženje zahtijeva da se nađe održiva kombinacija resursa prostora i da se projektuju optimalne proizvodne mogućnosti, to jest alternativne kombinacije finalnih dobara i usluga, kako bi se obezbijedila konkurentnost i omogućio održivi razvoj. Zakon o prostornom planiranju i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51-08) uključuje ekonomsko-demografsku analizu i ekonomsko tržišnu projekciju kao obavezni sadržaj planskog dokumenta.

*Priručnik za ekonomsko demografsku analizu i ekonomsko-tržišnu projekciju u prostornim i urbanističkim planovima u Crnoj Gori* ima za cilj da, na određeni način, selektivno i sistematično, da smjernice za pripremu ekonomske i demografske analize i ekonomsko-tržišne projekcije za prostorne i urbanističke planove. Sadržaj u *Priručniku* je postavljen da pomogne da se u skladu sa novonastalim društvenim i ekonomskim odnosima, kao i potrebama i zahtjevima korisnika prostora, preispitaju i procijene realne mogućnosti daljeg razvoja određene teritorije, kako bi se omogućio održivi prostorni razvoj u skladu sa potencijalima područja. Takođe se teži integrisanju ekonomsko-demografske analize i ekonomsko tržišna projekcija u praksi planiranja u potpunosti, u skladu s tradicionalnim i novim teorijskim i metodološkim znanjem koja predstavljaju bazu savremene ekonomije. U tom smislu, *Priručnik* podržava moderno ekonomsko planiranje uzimajući u obzir promjene kako u prostornom i urbanističkom planiranju, tako i u ekonomskom ambijentu. Preporuke u *Priručniku* nijesu koncipirane kao ograničenje, ostavlja se dovoljno mjesta za individualno opredjeljenje planera u razrješavanju složenih dilema koje stvarnost pred njih postavlja.

Imajući u vidu da je izrada ovog *Priručnika* tek jedan u nizu koraka ka postizanju cilja unaprijeđenja metodologije upravljanja prostorom i podizanja kvaliteta izrade prostorno planske dokumentacije, i svijesti o potrebi očuvanja prostora, otvorena forma ovog *Priručnika* ostavlja mogućnost da se sistematičnost i korisnost prikupljenog i izloženog materijala kroz praksu provjeri, kako bi se korigovala i, prema potrebi, dopunila i poboljšala.

## 1 UVOD

Glavni cilj Priručnika je da definiše kako da se pripreme ekonomsko-demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija za prostorne i urbanističke planove. On polazi od shvatanja koje je danas dosta rasprostranjeno u prostornom i urbanističkom planiranju da je ekonomija stub prostornog i urbanističkog planiranja.

Zakon o prostornom planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)) uključuje ekonomsko-demografsku analizu i ekonomsko tržišnu projekciju kao obavezni sadržaj planskog dokumenta. Postoji potreba da se integriše ekonomsko-demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija u praksi planiranja u potpunosti, u skladu s tradicionalnim i novim teorijskim i metodološkim znanjima, koja predstavljaju bazu savremene ekonomije. U tom smislu, teži se da priručnik podrži moderno ekonomsko planiranje uzimajući u obzir promjene kako u prostornom i urbanističkom planiranju, tako i u ekonomskom ambijentu.

Dokumentacionu osnovu ovog istraživanja čine prostorno urbanistički planovi u Crnoj Gori, Regionu i Evropskoj Uniji koji su rađeni zadnjih 5-10 godina. Takođe je korišćena savremena literatura iz oblasti ekonomije i prostornog planiranja, stranih i domaćih autora. Jedan dio dokumentacione osnove predstavljaju radovi i istraživanja koji se bave pitanjima ekonomske analize prostornih planova. Takođe, dio dokumentacione osnove čini: Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine, Studija o implementaciji Prostornog Plana Crne Gore, Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore, Strategija regionalnog razvoja Crne Gore, Strateški master plan za otpadne vode, Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, Strategija razvoja građevinarstva Crne Gore do 2020. godine, Program uređenja prostora, Arhitektonski Atlas Crne Gore i dr.

Prema Zakonu o prostornom planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), planovi se dijele na državne i lokalne planove. Državni planovi obuhvataju:

- Prostorni plan Crne Gore- na kartama razmjere 1:100.000; 1: 50.000; i na topografsko-katastarskim planovima 1:25.000; 1:10.000 i 1:5.000.
- Prostorni plan posebne namjene - na kartama razmjere 1:25.000 i topografsko-katastarskim planovima 1:2.500 i 1: 1.000
- Detaljni prostorni plan - na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima 1: 2.500 ili 1:1.000
- Državna studija lokacije - na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000

Lokalni planovi obuhvataju:

- Prostorno urbanistički plan - na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1: 5.000 ili topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500
- Detaljni urbanistički plan - na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000 ili 1:500
- Urbanistički projekat - na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250
- Lokalna studija lokacije- na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000

Prema Zakon o prostornom planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) za sve vrste planova se radi ekonomsko-demografska analiza i ekonomsko-tržišna projekcija. S obzirom na cilj donošenja prostornih i urbanističkih planova i zahtjeve koje

treba da ispuni ekonomsko-demografska analiza i ekonomsko-tržišna projekcija, izdvajaju se dva prilaza: za planove višeg reda i za planove nižeg reda. U planove višeg reda se klasifikuju:

- Prostorni plan Crne Gore- na kartama razmjere 1:100.000; 1: 50.000; i na topografsko-katastarskim planovima 1:25.000; 1:10.000 i 1:5.000.
- Prostorni plan posebne namjene - na kartama razmjere 1:25.000 i topografsko-katastarskim planovima 1:2.500 i 1: 1.000
- Prostorno urbanistički plan - na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1: 5.000 ili topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500

U planove nižeg reda se klasifikuju:

- Detaljni urbanistički planovi - na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000 ili 1:500
- Urbanistički projekti - na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250
- Državna studija lokacije - na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000
- Studije lokacije- na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000

## **2. ULOGA I ZNAČAJ EKONOMSKO-DEMOGRAFSKE ANALIZE I EKONOMSO-TRŽIŠNE PROJEKCIJE**

### **2.1 Savremeno prostorno urbanističko planiranje i ekonomski razvoj**

Prostorno planiranje predstavlja kompleksan multidisciplinarni proces na osnovu kojeg se utvrđuje optimalan raspored ljudi, dobara i djelatnosti na određenoj teritoriji radi njegove optimalne upotrebe. Najvažniji cilj prostornog planiranja je da se odredni sadržaji u prostoru rasporede i koriste na najbolje mogući način. Prostorni i urbanistički planovi imaju veliki značaj i sa ekonomskog stanovišta, prije svega kroz održivu alokaciju resursa prostora i projekciju optimalnih proizvodnih mogućnosti, to jest alternativnih kombinacija finalnih dobara i usluga koji bi mogli biti proizvedeni u datom periodu vremena sa svim raspoloživim resursima i tehnologijom. Upravo zbog toga ekonomskoj analizi prostornih urbanističkih planova pripada veoma značajno mjesto i u savremenom prostornom i urbanističkom planiranju.

Cilj izrade prostorno urbanističkih planova je da se u skladu sa novonastalim društvenim i ekonomskim odnosima, kao i potrebama i zahtjevima korisnika prostora, preispitaju i procijene realne mogućnosti daljeg razvoja određene teritorije, kao i da se odrede smjernice na osnovu kojih bi se spriječili dalji konflikti u prostoru i omogućio održivi prostorni razvoj u skladu sa potencijalima područja koje se planira. Upravo zbog većeg inkorporiranja ekonomskog razvoja u planiranje prostora, teži se promjeni tradicionalnih pristupa u prostornom planiranju. To znači napuštanje konvencionalnog pristupa koji se uglavnom povezivao s regulatornim mehanizmima i sektorskim pristupom, gdje je urbano ili regionalno prostorno planiranje bilo vođeno prema anticipaciji rasta, zaštiti prirodnih resursa i ruralnih područja, te koordinaciji razvoja bazične infrastrukture. Rani evropski zakoni o urbanizmu i planiranju prostora projektovani su razmjerno statične tehnike zoniranja kao i mape planova upotrebe zemljišta u cilju dostizanja ravnoteže između regionalnih komponenti. To se, međutim, pokazalo neadekvatnim u smislu regulatornog mehanizma koji bi vodio razvoj gradova i ruralnog područja. Kroz takva pristup donekle se osiguravao okvir za postizanje ravnoteže između ponekad konkurentskih komponenti regije unutar ograničenog vremena. Takođe su se ponekad efikasno osiguravala bazična pravila za izgradnju i transformaciju teritorija. Međutim, stalno rastuća kompleksnost društvenih fenomena i ubrzane promjene otkrile su neadekvatnost takvih konvencionalnih pristupa u prostornom planiranju za anticipiranje novih potreba i prioriteta u prikladnom vremenskom horizontu.

Zadnjih se godina razvio novi pristup koji odražava nastojanje za razvojem više pozitivnog to jest “projektno orijentisanog” pristupa. Osim što se dotiče baznih pitanja regulacije upotrebe prostora i agregiranja sektorskih politika kao što su stanovanje, transport, poslovne aktivnosti ili ostala infrastruktura, prostorni i urbanističko planiranje se sve više shvata kao proces koji anticipira karakter i ključna obilježja regije, pa dizajnira najefikasnija sredstva kako da ih realizuje (željena obilježja regije-karakter). Plan se sada shvata kao “projekt grada ili regije”, to jest kao demokratska ekspresija što jedna teritorija treba biti. Takav prilaz podržavaju i noviji zakoni o urbanizmu i prostornom planiranju.

Teorija koja podržava konvencionalno planiranje (polazište da fenomen prostora i razvoja predstavlja linearni proces baziran na akumulaciji određenih ključnih proizvodnih faktora) pokazala se neadekvatnom da razumije evropske i globalne prostorne transformacije. Prevladavajuće paradigme nijesu bile u stanju ući u problem razvoja novih centara koji su periferni u odnosu na glavne centre. U isto vrijeme konvencionalno prostorno planiranje i razvojne politike, uprkos veličini resursa koji su transferisani u područja koja su još zaostala i usprkos brojnim uspjesima, bili su nesposobni da proizvedu okvir za održivu redukciju regionalnih dispariteta ili razlika između centra i periferije.

Performanse gradova i regija postaju manje zavisne od tradicionalnih faktora proizvodnje pošto oni traže mikro lokacijski određene prednosti koje unapređuju konkurentnost u novijoj dinamici globalizacije. Nove informacione i komunikacione tehnologije, liberalizacija tržišta, povećana mobilnost i uklanjanje barijera stvaraju nove proizvodne sisteme koji su fleksibilni, manje hijerarhijski i manje zavisni od tradicionalnih faktora proizvodnje za njihovu lokaciju. Geografska ograničenja bazirana na blizini i dalje su važna ali ne i presudna. Pozitivna preduzetnička klima, kvalitet stvorenog prirodnog i kulturnog okruženja, odgovarajući finansijski i ljudski kapital, postaju odlučujući u tri za privlačenje investicija i zapošljavanje. Tako i visoko konkurentsko okruženje mijenja prostorne pristupe.

Treba takođe istaći da i dinamične političke i ekonomske promjene same po sebi utiču na izraženu značaj ekonomskog planiranja u okviru prostornog i urbanističkog planiranja. Najdominantnije promjene su: globalizacija, politička i ekonomska dinamika, rast globalnog turizma i nove tehnologije.

- *Globalizacija* – nezaustavljivi proces koji utiče na sve nacije, a uključuje rastuću integraciju društva, tehnologije, komunikacije, trgovine i medija. Do 2030. godine više od 50% svjetskog ekonomskog proizvoda će biti generisano međunarodnim kretanjem roba i usluga. Svijet se pomiče iz jedno-polarnog (SAD) ka više-polarnom (SAD, EU, Kina, Indija, BRIC, MIST) svijetu, sa pomaknutim odnosom snaga.
- *Politička i ekonomska dinamika* – proces pristupanja EU sa svim popratnim prilagođavanjem pravnog i društvenog poretka tokovima Evrope kao i finansijska / privredna kriza donose nove odnose i tenzije između opšteg rasta i kreiranja novih poslova, gdje dolazi do daljeg raslojavanja ruralnog i urbanog područja. Energetski sektor iz godine u godinu povećava cijene po jedinici kao i što se događa sa hranom na globalnom tržištu. Ključ oslobađanja od ovih kretanja jeste u obnovljivim izvorima energije, alternativnim oblicima transporta, recikliranju otpada i vode, proizvodnji organske hrane i turizmu kao kohezijskom tkivu povezivanja.
- *Rast globalnog turizma* – globalno najveća i najbrže rastuća industrija, koja na sebe veže veliki broj direktnih i indirektnih efekata u ukupnoj privredi. Kultura, naslijeđe, prirodni i ostali resursi se „pretvaraju” u ekonomske vrijednosti koje se sa cijelim svijetom stavljaju u odnos ponude i potražnje, odnosno direktno doprinose lokalnom privrednom razvoju.
- *Nova tehnologija* – u službi razvoja i povećanja „komfora” obezbjeđuje konkurentnost. „Dematerijalizacija” proizvoda uzrokuje fabrike, koje su male i ne vrše zagađenja, koje su vrlo fleksibilne i lako mobilne. Elektronska tehnologija će do 2050. godine omogućiti smanjenje poslovnih putovanja za 50%, jer će svi raditi od kuće, no s druge strane zelena tehnologija fokusirana na očuvanje okoline i energije će omogućiti jeftiniju energiju kao i stanovanje. Napretkom tehnologije, smanjenjem potrebe za ljudskim resursima će omogućiti sve više putovanja čime turizam zadržava poziciju najveće industrije u 2030. godini.

Uzimajući u obzir prethodne tendencije koje utiču na postavljanje novih zahtjeva pred prostorne planere, može se zaključiti da je glavni cilj prostornog planiranja danas stimulisanje ekonomskog rasta, redukcija ranjivosti regionalne ekonomije na spoljne prijetnje, podržavanje regionalnih konkurentskih prednosti i strateško upravljanje teritorijom baziranom na saradničkoj participaciji društveno-ekonomskih faktora, bilo javnih ili privatnih. Strateški planovi sada moraju udružiti želje i namjere, kao i koordinirati inicijative regionalnih društvenih, ekonomskih i političkih faktora. Oni takođe moraju osmisliti diversifikovane proizvodne aktivnosti čineći mogućom upotrebu endogenih resursa i privlačeći egzogene. Društvena participacija i konsenzus su potrebni za uspjeh takvog jednog pristupa. U skladu sa novim zahtjevima u prostornom i urbanističkom planiranju, postavljen je cilj Priručnika, da definiše kako da se pripreme ekonomsko-demografska analiza i ekonomska tržišna projekcija za prostorne i urbanističke

planove uzimajući u obzir promjene u prostorno-urbansitičkom planiranju i zahtjeve Evropske strategije prostornog razvoja.

## **2.2 Sinhronizacija s Evropskom strategijom prostornog razvoja**

Ulaskom u proces pridruživanja Crna Gora je inicijalno istakla prihvatanje evropskih normi i standarda u upravljanju vlastitim ekonomskim, društvenim i prostornim razvojem. Budući da su prostorna ravnoteža i harmonija bazične vrijednosti evropskog društva, teritorijalna (prostorna) kohezija postaje ključnim nastojanjem u izgradnji novog evropskog ustrojstva sa sadašnjim i posebno budućim zemljama članicama. Kao i Evropska, i crnogorska teritorija je na raskrsnici usled brojnih egzogenih (globalizacija, energija, klimatske promjene i sl. ) kao i endogenih faktora promjena (starenje stanovništva, borba za zaposlenost i lokalno blagostanje i dr.) što otvara brojna pitanja, kontradikcije i dileme. To tjera javnu upravu da paralelno uz rješavanje gorućih problema privrednog rasta i zapošljavanja podiže kapacitet razmišljanja o budućnosti, ali ne samo na način da se elaboriraju ili opravdavaju predviđanja nego da se podiže svijest o vrijednostima i glavnim snagama koje će oblikovati budućnost teritorija u dekadama koje dolaze. Na isti se način javne vlasti moraju suočiti s limitima i realnim mogućnostima javnog sektora da (re)usmjerava prostorni razvoj u budućnosti.

Razvoj prostornog planiranja u Evropi se zasniva na Evropskoj perspektivi prostornog razvoja (European Spatial Development Perspective - ESDP) koja je napisana 1999. godine od strane zemalja članica i Evropske komisije, kao prostorni koncept za Evropsku Uniju. Iako ESDP nema obavezujući status, a Evropska Unija nema formalni autoritet za prostorno planiranje, ESDP utiče na politiku prostornog planiranja u evropskim regionima i zemljama članicama, a ostavlja koordinaciju sektorskih politika na nivo političke agende. Glavni ciljevi politika ESDP su usmjereni prvenstveno na balansiraniji i višecentrični sistem gradova i nove urbano-ruralne veze. Svaki od tih opštih ciljeva je praćen sa ograničenim brojem praktičnih opcija koje uzimaju u obzir potrebu za više integrisanim sektorskim prilazom na evropskom nivou. Strategijski cilj je postizanje balansirane i održive razvojne strategije prostora.

Koncept ESDP je zasnovan prvenstveno na balansiranoj vezi razvoja ekonomije i davanja smjernica za prostorni razvoj u EU.

## **2.3 Demografija u prostornom planiranju**

Za proces prostornog planiranja od velikog značaja je demografski razvitak koji je kompleksan proces koga čine prirodno i mehaničko kretanje stanovništva (natalitet, fertilitet, smrtnost i migracije), kao i promjene u demografskim strukturama (biološkim, socio-ekonomskim i intelektualnim). Pomenuti faktori i njihovo djelovanje ispoljavaju se različito u datim uslovima društvenog i ekonomskog razvoja, što znači da je demografski razvitak istorijski uslovljen.

Predmet demografije je stanovništvo koje živi na nekoj teritoriji i koje se mijenja u pogledu svojih obilježja po zakonomjernostima svojstvenim za izvjesno istorijsko razdoblje. Pored izučavanja demografskog razvitka, kao i faktora i uzroka koji taj razvitak uslovljavaju, demografija se bavi projekcijama i prognozama stanovništva, što je naročito značajno za ekonomske i druge nauke, odnosno za discipline koje se bave planiranjem. Danas je opšte priznat značaj demografskih projekcija za planiranje i vođenje politike u oblasti privrede, zdravstva,



prosvjete, socijalne zaštite i osiguranja, kao i u mnogim drugim oblastima (zaposlenost, prostorno i urbanističko planiranje itd.).

Demografija kao posebna naučna disciplina obuhvata i proučavanje porodice, domaćinstava i naselja kao najmanjih asocijacija u kojima živi stanovništvo, i to onih aspekata koji su značajni za sagledavanje demografskog razvitka. Harmoničnost i cjelovitost jednog prostora sa aspekta stanovništva vezuje se i za pojam optimalnog broja stanovnika, čija je relativnost u prostoru iskazana kroz odnos demografski razvoj – društveno-ekonomski razvoj. U osnovi ovog odnosa je pitanje kada procesi u razvoju stanovništva podupiru zahtjeve društveno-ekonomskog razvoja, a kada su oni u sukobu, i na koji način se to manifestuje u prostoru. To znači da nijedna krajnost u kretanju stanovništva ne pruža optimalne demografske uslove, već vodi ka pogoršanju materijalnih uslova društvenog razvitka.

Koncentracija privrednih aktivnosti i stanovništva ima velike efekte na produktivnost, odnosno profitabilnost proizvođača (preduzeća) lociranih u gradovima. Naime, sa povećanjem veličine, odnosno koncentracije stanovništva, na primjer, uvećava se i diversifikuje ponuda radne snage na lokalnom tržištu, tako da proizvođač angažovanjem kvalitetne radne snage i uspostavljanjem njene optimalne strukture povećava produktivnost svih proizvodnih faktora. S druge strane, koncentracija privrednih aktivnosti, odnosno preduzeća u gradu omogućava produbljanje društvene podjele rada putem izdvajanja određenih funkcija iz preduzeća i formiranja specijalizovanih preduzeća koja će te funkcije efikasnije obavljati. Stoga se u velikim gradovima javljaju specijalizovana preduzeća za različite poslovne, finansijske i druge profesionalne usluge, što stvara uslove za uvećanje produktivnosti svih preduzeća u tim gradovima.

## **2.4 Prikupljanje i obrada podataka**

Definisanjem vrste podataka, izvora i načina njihovog prikupljanja osigurava se kvalitetna statistička i analitička osnova za izradu ekonomsko-demografske analize. To znači da sprovođenje ekonomsko-demografske analize zahtijeva standardizovan proces prikupljanja i obrade podataka za sve opštine, regione i državu. Od kvaliteta ulaznih podataka zavisi i kvalitet ocjene stanja razvoja planskog područja, što je osnova za utvrđivanje vizije, strateških ciljeva, prioriteta i mjera budućeg razvoja.

Za efikasnu izradu ekonomsko-demografske analize potrebno je raspolagati širim skupom podataka o:

- geo saobraćajnom položaju i zemljopisnim, prirodnim i kulturnim obilježjima;
- stanovništvu i ljudskim resursima (demografska obilježja, obrazovanost, zdravstveno stanje, zaposlenost i nezaposlenost i dr.);
- prirodnim resursima (poljoprivredno zemljište, šume, mineralni resursi, vodni potencijal itd);
- kulturnoj baštini;
- fizičkoj infrastrukturi (saobraćajna, komunalna i dr.);
- životnoj sredini, sistemu zaštite okoline, zaštiti prirode i dr.;
- ekonomiji (sektorska struktura i dinamika rasta, privredna i tehnološka infrastruktura, ulaganja, efikasnost i dr.);

- glavnim ekonomskim podacima (društvenom proizvod po opštinama, ukupan prihod po privrednim sektorima i djelatnostima, podatke o neto i bruto platama, bruto dodatoj vrijednosti po sektorima i djelatnostima);
- društvenim djelatnostima (obrazovanje, zdravstvo, kultura, sport i dr.);
- civilnom društvu (udruženja, programi, sektori djelovanja i dr.);
- institucionalnom okviru za upravljanje razvojem (rukovođenje, organizacija, procedure, sposobnosti za upravljanje razvojem i dr.);
- finansijskim izvorima za razvojne projekte;
- međuregionalnoj i međunarodnoj saradnji;
- razvojnim planovima, strateškim programima, glavnim razvojnim projektima i dr.;

Naručilac prostornog ili urbanističkog plana treba da obezbijedi podatke i da popis izvora prethodno specificiranih podataka na nacionalnom nivou (MONSTAT, ministarstva, Poreska uprava, agencije, zavodi, komore i dr.) i međunarodnom nivou (Eurostat, Svjetska banka, OECD i dr.);

### **1 CILJ EKONOMSKO-DEMOGRAFSKE ANALIZE KOD PLANOVA VIŠEG REDA**

Cilj ekonomsko-demografske analize koju treba sprovesti proizilazi iz osnovnih karakteristika ekonomskih i demografskih pojava. Ekonomske pojave su egzaktne, te se manifestuju u obliku količina i kvantiteta, koji se u vremenu mijenjaju. Ekonomske pojave su međusobno zavisne, odnosno promjena jedne ekonomske pojave utiče na promjenu ostalih. Što je neka privreda razvijenija, to je i međuzavisnost pojava veća. Ekonomska analiza ima zadatak da kvantifikuje međuzavisnosti između pojava, odnosno, rasprostiranje u vremenu i prostoru efekata koje inicira promjena jedne ekonomske pojave na ostale. Sve ekonomske pojave i procesi se tokom vremena u procesu privrednog razvoja stalno mijenjaju (npr. količina proizvodnje, potrošnja, investicije, izvoz, uvoz itd.). Istovremeno sve se ekonomske pojave ili procesi (ekonomske varijable) međusobno zavisni tj. promjena jedne od njih utiče u određenoj mjeri i na promjene ostalih. Osnovni zadatak ekonomske analize je utvrđivanje međuzavisnosti koje postoje među ekonomskim pojavama i procesima radi njihovog objašnjavanja i predviđanja. Da bi izvršila taj svoj zadatak, ekonomska analiza nastoji u svim detaljima, koliko je to moguće, vremenski i prostorno slijediti proces nastajanja i širenja kompleksnih i vrlo brojnih posljedica uzrokovanih inicijalnom promjenom neke ekonomske varijable. Za svaku pojavu koja se dogodila, ekonomska analiza pomoću skupa načela i njezine specifične logike, treba dati odgovore na pitanja: Što se dogodilo, odnosno koja se ekonomska varijabla promijenila i u kojoj mjeri se dotična varijabla promijenila? Odgovarajući na prethodna pitanja, potrebno je, prije svega, imati dobru sliku ekonomske situacije u kojoj je problem nastao. Ako se želi usmjeravati razvoj ekonomskih pojava u poželjnim pravcima treba imati dobro definirane ekonomske ciljeve prema kojima razvoj pojave treba usmjeravati. Ostvarivanje takvih ciljeva postaje tada kriterij ocjene ekonomske uspješnosti. U postavljanju ciljeva koje treba ostvariti pomaže i ekonomska istorija, jer se postavljanje ciljeva vrši uvijek u određenom istorijskom i institucionalnom kontekstu.

Ekonomsko-demografska analiza treba da se zasniva na dva temeljna pristupa u analizi: (1) *deskriptivnom ili institucionalnom* – stavlja naglasak na opis strukture i funkcionisanje privrednog sistema (2) *analitičkom* – stavlja naglasak na istraživanje uzroka ekonomskih pojava i procesa i na utvrđivanje njihove međuzavisnosti.

Ekonomska analiza treba da obuhvati i koncentraciju stanovništva i demografska kretanja, jer su ekonomske pojave i demografija usko povezani. Šire posmatrano, cilj ekonomsko demografske analize je da se analizira i ocijeni stepen ekonomsko-demografskog razvoja, da se sprovede analiza trenda i komparativna analiza koja postaje jedan od inputa za tržišno-ekonomsku projekciju.

Kao jedan od ograničenja za validan analitički pristup i slobodnu komparaciju pokazatelja demografskog i ekonomskog razvoja predstavlja centralizacija statističkog sistema i odsustvo nekih regionalnih statistika. To otežava odabiranje, sistematizaciju, klasifikaciju i distribuciju potrebnih indikatora i otkrivanje pojedinih pojava i procesa u demografiji, a još više u ekonomskom sistemu.

Polazeći od prethodno postavljenih ciljeva i zadataka ekonomsko-demografske analize, a uzimajući u obzir i ograničenja centralnog statističkog sistema, ovim Pravilnikom se propisuju bliži sadržaji ekonomsko-demografske analize i ekonomsko tržišne projekcije.

## **2 SADRŽAJ DEMOGRAFSKE ANALIZE PLANOVA VIŠEG REDA**

Zadatak demografske analize je da opiše glavna karakteristika stanovništva i radne snage, utvrdi trendove i kretanja u budućnosti. Takođe se se trebaju sagledati demografski pokazatelji koji imaju ekonomsku konotaciju.

### **(1) Analiza i ocjena dosadašnjeg kretanja stanovništva i osnovnih demografskih struktura**

Demografska kretanja se sagledavaju za duži period (najmanje 30 godina) za demografske pokazatelje koji su mogli biti uporedivi (broj stanovnika i domaćinstava).<sup>1</sup>

Demografska analiza treba da sadrži uporedni pregled, trenutno stanje, analizu i ocjenu o broju stanovnika (na osnovu svih popisa od 1948. godine), kao i dosadašnjeg kretanja i trenutnog stanja demografskih struktura.

Uz pomoć indikatora demografskog razvoja (gustina naseljenosti, trendovi demografskih kretanja, prirodnog i migracionog transfera, kao i transformacija strukture stanovništva) moći će se pratiti i uspjeh same realizacije predloženih planskih rješenja koja su usmjerena na prevazilaženje demografskih problema.

Demografska analiza uključuje izabrane demografske i socio-ekonomske pokazatelje, a demografski indikatori predstavljaju input za demografsku i tržišno-ekonomsku projekciju.

Za planove višeg reda potrebno je sakupiti, tabelirati, analizirati i ocijeniti sljedeće:

- Kretanje broja stanovnika po periodima i trendove;
- Indeks kretanja broja stanovnika;
- Kretanje broja domaćinstava i veličina domaćinstava;
- Prirodno kretanje stanovnika,
  - kretanje stope nataliteta,
  - kretanje stope mortaliteta,
  - kretanje stope nataliteta, mortaliteta i prirodnog priraštaja;
- Strukturne karakteristike stanovništva,
  - polna i starosna struktura,
  - starosna piramida,
  - nacionalna i vjerska struktura,
  - obrazovna struktura stanovništva
  - ekonomska struktura;
- Radni kontigent,
  - aktivno stanovništvo (prema privrednim djelatnostima),
  - zaposleno stanovništvo;

---

<sup>1</sup> Demografska kretanja su sagledana za posleratni period za demografske pokazatelje koji su mogli biti uporedivi (broj stanovnika i domaćinstava). Ostale pokazatelje treba dati za 2011, 2003. i 1991. godinu, jer se u periodu 1948-1981. pri pojedinim popisima mijenjao obuhvat, broj i nazivi naselja, pa nije moguće sa potrebnom tačnošću porediti podatke i izvoditi validne zaključke o strukturama stanovništva za neusklađene prostorne jedinice.

- Struktura zaposlenog stanovništva;
  - primarni sektor,
  - sekundarni sektor,
  - tercijalni sektor;

Potrebno je dati grafičkih prikaz svih bitnih demografskih obilježja (trendova) koji se izvodi iz prethodno pripremljenih i tabeliranih podataka.

## **(2) Lista problema u demografskom razvoju**

Na osnovu analiza, potrebno je dati ocjenu, navesti probleme dosadašnjeg kretanja demografije, te mogućnosti i ograničenja daljeg demografskog razvoja.

Dati listu glavnih potreba stanovništva.

## **(3) Projekcije kretanja stanovništva i osnovnih demografskih struktura;**

Potrebno je napraviti projekciju kretanja broja stanovnika i osnovnih demografskih struktura za period važenja plana i dati prikaz sledećih projektovanih veličina:

- Broj stanovnika;
- Indeks povećanja broja stanovnika;
- Broj domaćinstava i veličina domaćinstava;
- Radni kontigent
  - Aktivno stanovništvo (prema privrednim djelatnostima)
  - Zaposleno stanovništvo
- Struktura zaposlenog stanovništva;
  - Primarni sektor,
  - Sekundarni sektor
  - Tercijalni sektor
- Stope nezaposlenosti .

Treba prikazati uporedne podatke za baznu i ciljnu godinu i promjene, tabelarno i grafički prikazati glavne tendencije.

## **(4) Projekcije uticaja kretanja demografskih struktura na urbane funkcije – infrastrukturu, stanogradnju, javne funkcije, itd. – razmatranje; prioriteti; predlozi rješenja;**

U ovom dijelu potrebno je, na osnovu prethodno izvršene analize, te planiranog rješenja izgradnje novih kapaciteta (urbanizacije), izračunati obim potrebnih ulaganja u komunalno opremanje naselja (procijeniti potrebna ulaganja u opremanje građevinskog zemljišta za svaku vrstu tehničke infrastrukture), te prepoznati potencijalne izvore sredstava, imajući u vidu opšta razvojna opredjeljenja države i lokalne zajednice;

### **3 EKONOMSKA ANALIZA PLANOVA VIŠEG REDA**

Analiziraju se brojni ključni pokazatelji društveno-ekonomskog razvoja kako bi se ocijenile razvojne tendencije. Sveukupno, ekonomsko-demografska analiza je način da se poboljša efektivnost budžeta prostora i ostvari željeni ekonomski rast i društveno-ekonomski razvojni ciljevi.

Ekonomska analiza treba da sadrži najvažnija razvojna obilježja, razvojne trendove, razvojne probleme i razvojne potrebe planskog područja ekonomije i ocjene, potkrijepljene činjenicama, pokazateljima, argumentima i komentarima te nalazima iz prethodnih ekonomskih analiza, strategija i drugih razvojnih dokumenta.

#### **3.1 Analiza i ocjena tržišnih faktora i trendova, koji su bili pokretači dosadašnjeg razvoja**

Ove analiza pruža analitičku osnovu za ocjenu ekonomske performanse područja kroz analizu svjetskih i nacionalnih ekonomskih trendova. Ovdje se koristi i analiza za formulisanje srednjoročne perspektive područja i projekcije rasta. Bitno je za sagledavnje ekonomije prostora mapirati ekonomske performanse prostora.

U ovom dijelu potrebno je analizirati makroekonomski ambijent (tržišne i ekonomske trendove) i stanje ekonomije. U nastavku su navedeni osnovni sadržaji ove analize i ocjene.

##### **(1) Analiza i ocjena kretanja ekonomskih pokazatelja i nivoa ekonomskog razvoja**

Prikazuju se i analiziraju glavni ekonomski pokazatelji planskog područja. Potrebno je tabelirati i analizirati sljedeće ekonomske pokazatelje:

- Razvijenost prema visini bruto društvenog proizvoda (BDP)<sup>2</sup>-a po stanovniku;
- Udio bruto dodate vrijedosti (BDV) pojedinih djelatnosti područja u ukupnom BDV-u djelatnosti na nivou Crne Gore za baznu godinu;
- Udio pojedinih djelatnosti u ukupnom BDV-u regiona i Crne Gore;
- Osnovne pokazatelje ekonomije područja za baznu godinu (broj firmi, broj zaposlenih; ukupni prihodi, ukupni rashodi, dobit nakon oporezivanja, gubitak nakon oporezivanja).
- Pokazatelji obzirom na veličinu preduzeća u baznoj godini (mala, srednja i velika preduzeća);
- Strukturu ukupnog prihoda područja po djelatnostima;
- Ukupan prihod po zaposlenom (na osnovu prosječnih mjesečnih zarada);
- Osnovne karakteristike ekonomskog razvoja u prošlosti, nosioce razvoja i trendove.

Ukoliko se ne mogu dobiti podaci za bruto društveni proizvod (BDP), kao indikatore stepena ekonomske razvijenosti treba koristiti sljedeće:

- koncentracija radnih mjesta (broj radnih mjesta na 1000 stanovnika);

---

<sup>2</sup> Jedan od najznačajnijih pokazatelja ekonomskog razvoja predstavlja bruto društveni proizvod (BDP), to je indikator ukupne ekonomske aktivnosti. Međutim, zbog aktuelne metodologija praćenja BDP u Monstatu, on se sada može izraziti samo na nivou Crne Gore. U ovom priručniku smo naveli više indikatora zasnovanih na BDP, gdje preporučujemo da se urade procjene ovih indikatora za baznu godinu plana. Ili da se uzme alterantivni indikator ovome, a to je ukupan mjesečni prihod po zaposlenom, odnosno godišnji prihod po zaposlenom.

- stope nezaposlenosti;
- Prosječne mjesečne zarade po stanovniku;

## **(2) Analiza strukture privrede po sektorima**

Analizirati stanje ekonomije po privrednim djelatnostima (industrija, trgovina, turizam, građevinarstvo, poljoprivreda, prehrambena industrija, spoljno trgovinska razmjena.. ). Prikazati prihode po privrednim djelatnostima, tabelarno i grafički.

Treba, takođe, analizirati performanse u svakom sektoru privrede, identifikovati glavne snage rasta i identifikovati ključne ograničenja koja otežavaju razvoj svakog sektora. Treba takođe utvrditi potencijal za izvoz.

## **(3) Analiza tržišta**

Treba analizirati kretanja i očekivane nove uticaje na tržištu roba i usluga, rada i kapitala.

## **(4) Analiza i ocjena kretanja javnih prihoda i rashoda**

Analizirati budžet područja ili regije (kretanje budžeta u nominalnom iznosu u proteklom periodu), analizirati prihode i rashode budžeta; ostvarivanje BDP na području plana. Na osnovu analize, dati ocjenu i identifikovati glavne izvore i problem u finansiranju područja.

## **(5) Analiza i ocjena dosadašnjeg kretanja zaposlenosti po djelatnostima**

Analiza i ocjena zaposlenosti po djelatnostima treba da sadrži pregled zaposlenosti po sektorima i djelatnostima i stanje zaposlenosti u cjelini. Ova komponenta se odnosi na analizu statističkih podataka o zaposlenosti, nezaposlenosti, radnoj snazi i povoljnosti ambijenta za zapošljavanje. Potrebno je identifikovati glavna pitanja tržišta rada.

## **(6) Analiza neprivrednih djelatnosti i javnih službi po naseljima**

Važno je utvrditi infrastrukturnu pokrivenost (javno-socijalnim objektima, opremljenost putnom, vodovodnom, kanalizacionom, telekomunikacionom mrežom itd.). Kao funkcije koje obezbjeđuje javna vlast, i koje se finansiraju iz budžeta države ili lokalnih samouprava, javne službe i institucije neprivrednih djelatnosti je potrebno posmatrati iz ugla zadovoljenja potreba stanovnika, savremenih standarda u funkcionisanju, i preporuka za reformu u cilju potspješivanja poželjnih demografskih kretanja i podizanja kvaliteta života stanovništva;

Podaci za ocjenu infrastrukturne pokrivenosti treba da se obezbijede kroz analizu infrastrukture koja se radi posebno u okviru plana.

## **3.2 Analiza ekonomskih resursa**

Resursna osnova predstavlja temelj na kojem počiva cjelokupna ekonomija jednog prostora. Termin "resursi" označava opšti naziv za prirodne i proizvedene stvari, ljudsko znanje, sposobnosti kojima se može koristiti kao sredstvima za zadovoljenje potreba neposredno u potrošnji ili posredno u proizvodnji. Drugim riječima, to su sredstva koja se mogu privesti korisnoj svrsi. Korišćenjem širokog raspona djelatnosti/aktivnosti, resursi se pretvaraju u konačne proizvode i usluge. Raznim sektorskim politikama, te angažovanjem preduzeća i kroz njihove organizacione procese, vrši se upošljavanje resursa.

Klasifikacija resursa vrši se na različite načine, pa se govori o “opipljivim” i “neopipljivim” resursima. Za potrebe ekonomske analize, potrebno je analizirati resursnu osnovu iz ugla faktora koji utiču na rast i razvoj jedne privrede: prostorni resursi, ljudski kapital, aspekt vremena i okruženja, i raspoloživa sredstva za finansiranje tog razvoja. Uravnoteženost ovih faktora vodi uravnoteženom razvoju, što je suprotnost stihijskom razvoju koji vodi neadekvatnoj valorizaciji resursa, i neispunjenom potencijalu privrede.

### **(1) Prostorni resursi**

Daje se opis prostora i prirodnih obilježja prostora plana. Takođe se prikazuje količina resursa po namjeni površina (obrađivo poljoprivredno zemljište, neobrađivo poljoprivredno zemljište, šume...)

Detaljno se prikazuju:

- mineralne sirovine po lokacijama i količinama,
- Šumski resursi (površina šumskog zemljišta, površina privrednih šuma, drvena zapremina, strukutra šuma (lišćari, četinari));
- Poljoprivredni resursi. Daju se osnovni podaci o poljoprivrednom zemljištu i njegovoj strukturi (ukupno raspoloživo zemljište, poljoprivredno zemljište, korišćene okućnice ili bašte, korišćene oranice, vinogradi, voćnjaci, rasadnici..)
- Turistički resursi. Turistički resursi su prirodna ili antropogena dobra koja se mogu iskoristiti za razvoj privrede, što znači da moraju imati visok stepen privlačnosti za turiste da posjete destinaciju u kojoj se oni nalaze. Turistički resursi predstavljaju dio ukupnih resursa jedne privrede i čini ih:
  - turistička atrakcijska osnova (potencijalne i realne turističke atrakcije),
  - ostali direktni turistički resursi (obuhvataju: turističko-ugostiteljske objekte, prateći turistički sadržaj, turističke kadrove, turističke zone – zone komercijalnog turizma, turistička mjesta, turističke destinacije, turističke agencije, turističku organizovanost turističke zajednice i sl., turističke informacije i promotivni materijal, sistem turističkog informisanja, turističku edukaciju lokalnog stanovništva, pa i turističku atraktivnost susjednih destinacija).
  - Indirektni turistički resursi (očuvana životna sredina, geografski položaj, saobraćajna povezanost, komunalna infrastruktura i objekti društvenog standarda, kvalitet organizacije prostora, oblikovanje objekata, spoljnih uređaja i zelenih površina, politička stabilnost, ostali resursi).

Potrebno je uraditi pregled turističkih resursa sa glavnim potencijalima.

### **(2) Ljudski kapital**

Analizirati stanje ljudskog kapitala i njegove potencijale: strukturu aktivnog stanovništva, obrazovnu strukturu i druge elemente ljudskog kapitala bitne za ekonomski razvoj. Ovdje se dovodi u vezu demografska i ekonomska analiza, dakle treba dati ocjenu potencijala ljudskog resursa za ekonomski razvoj.

### **(3) Biznis zone**

Opisati postojeće biznis zone, njihove glavne karakteristike i sadržaje. Analizirati stepen njihove razvijenosti, ograničenja i mogućnosti. Analizirati potrebe za novim biznis zonama.



#### **(4) Inovatorstvo**

Inovatorstvo predstavlja važan segment razvitka preduzetništva, jer se njegovom komercijalizacijom na tržištu omogućuje razvoj proizvoda te otvaranje novih radnih mjesta i tehnološki napredak uz bolje izvozne rezultate. U ovom dijelu se daje analiza inovativnih kapaciteta, novih proizvoda, projekata iz oblasti inovacija, podsticaja za podršku inovacija i drugih elemenata koji stimuliraju razvoj ekonomije znanja.

#### **(5) Problemi i potrebe**

Priprema se lista ekonomskih problema, ukoliko postoje, prije svega vezano za sljedeće:

- Negativne finansijske pokazatelje;
- Ograničenja u infrastrukturi;
- Tehnološko i organizacijsko zaostajanje industrije;
- Probleme investicionih aktivnosti;
- Nivo tehničko-tehnološke opremljenosti;
- Ulaganja u istraživanje i razvoj;
- Nedovoljna povezanost sa naučnim i obrazovnim institucijama;
- Imovinsko-pravne odnose;
- Nedovoljno razvijenu preduzetničku infrastrukturu;
- Problem nelikvidnosti;
- Nedovoljnu koordinaciju institucija koje rade na programima razvoja preduzetništva;
- Nedovoljna savjetodavna i finansijska podrška malim i srednjim preduzetnicima;
- Nedostatke vještine upravljanja i vođenja;
- Nedovoljna povezanost među preduzetnicima;
- Nedovoljna iskorišćenost kapaciteta u turizmu;
- Nedovoljna koordinacija svih subjekata koji sudjeluju u stvaranju turističkog proizvoda i
- Problemi u pojedinim privrednim djelatnostima.

Zatim se sagledavaju razvojne potrebe područja koje se odnose na:

- Razvoj infrastrukture;
- Tehnološkog i organizacionog unapređenja ekonomije;
- Unapređenje tehnološke opremljenosti;
- Povećanje ulaganja u istraživanje i razvoj;
- Vertikalno i horizontalno povezivanje preduzetnika, institucija i naučno-obrazovnih institucija;
- Razvoj preduzetničke infrastrukture;
- Unapređenje savjetodavne i finansijske podrške malim i srednjim preduzetnicima i
- Unapređenje privrednih djelatnosti.

### **3.3 SWOT analiza**

SWOT analiza sadrži ocjenu snaga i slabosti unutar područja, te prilika i prijetnji (izvan područja) bitnih za razvoj svih važnih prirodnih i ljudskih resursa i ekonomije, obrazlaže se i tumači koji su i kakvi stvarni faktori i potencijali za razvoj, ali i ograničenja i prepreke razvoju. SWOT analiza mora pokazati:

- Što je i zašto snaga, slabost, prilika odnosno prijetnja;
- Da su snage i slabosti povezane sa unutrašnjim područjima, resursima i sposobnostima, te da se zasnivaju na rezultatima osnovne analize;
- Jesu li prilike i prijetnje povezane sa okruženjem;
- Jesu li i na koji način prilike povezane sa snagama i/ili slabostima planskog područja, te predstavljaju li, i na koji način, mogući potencijal za razvoj;
- Jesu li prijetnje, kao spoljni činioci (regionalni, nacionalni ili međunarodni), povezane sa snagama i/ili slabostima, odnosno na koji način predstavljaju moguću prijetnju smanjenju snaga i jačanju slabosti.
- Sadržaj SWOT analize je veza između (do)sadašnjeg razvoja i željenog budućeg razvoja izraženog u viziji, strateškim ciljevima i prioritetima razvoja u ekonomsko-tržišnoj projekciji.

## **4 EKONOMSKO-TRŽIŠNA PROJEKCIJA PLANOVA VIŠEG REDA**

Ekonomsko-tržišna projekcija na osnovu ekonomsko-demografske analize i ostalih studija po sektorima, postavlja viziju i strateške ciljeve razvoja u svim relevantnim demografskim, ekonomskim i socijalnim aspektima značajnim za razvoj plana. Potrebno je postići optimalno, osmišljeno plansko rješenje, koje uzima u obzir i troškove prirodnih resursa. Tržišna studija i benchmark analiza se sprovode u svrhu odabira adekvatnih sektorskih razvojnih pravaca. Nakon toga se daje koncept razvoja privrednih grana i djelatnosti. Takođe treba:

- Procijeniti vrijednost investicija u realizaciji novoplaniranih sadržaja i pripadajuće infrastrukture; procijeniti ekonomsku isplativost planiranih investicija i procijeniti direktne i indirektne efekte investicija;
- Dati predlog mjera i podsticaja (fiskalnih, institucionalnih, izmjena propisa i dr) na državnom i lokalnog nivou radi ubrzanja realizacije planskog koncepta.

### **(1) Vizija i strateški ciljevi ekonomije područja**

Vizija sadrži opis zamišljenog sveobuhvatnog budućeg postignuća u ekonomskom razvoju područja.

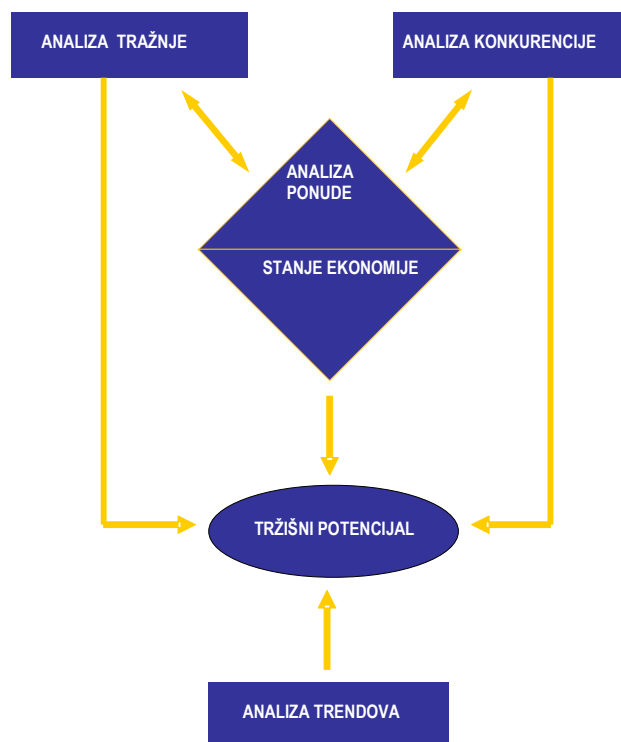
Strateški ciljevi sadrže konzistentan i sažeti opis namjeravanih ishoda s jasno izraženim i mjerljivim postignućima koja proizilaze iz vizije. Ciljevi moraju biti:

- mjerljivi (kako bi se mogla procijeniti njihova ostvarljivost),
- ostvarivi (imati minimum prihvatljive nivoe izvodljivosti),
- jasno formulisani (uopštene ciljeve treba izbjegavati),
- s određenim rokom ostvarenja,
- međusobno usklađeni (ne smiju se preklapati),
- sveobuhvatni,
- društveni i sa stanovišta životne sredine prihvatljivi,
- takvi da pridonose razvoju područja koji je određen vizijom,
- saglasni ciljevima Strategije razvoja Crne Gore, ili regije ili grada, kao i sektorskim strategijama i politikama.

Tržišna studija se radi nakon sagledavanja resursa, potencijala i ciljeva prostora. Tržišna studija ima za cilj da determiniše optimalni miks proizvoda za područje zahvata plana. Na bazi prethodno utvrđenog fizičkog potencijala prostora tržišna studija predstavlja kritični input za dalji razvoj ekonomske projekcije.

Potrebno je izvesti obuhvatnu tržišnu analizu, kako bi se stekle osnove za utvrđivanje cjelovite razvojne vizije planskog prostora, kao i njegovog konkurentskog i tržišnog pozicioniranja. Tržišna studija će na kraju utvrditi tržišni potencijal prostora, kako bi investicione razvojne aktivnosti, koje će slijediti, imale ekonomsko opravdanje. Posebno je važno sagledati tržišni potencijal za razvoj turizma.

Tržišna analiza će slijediti proces opisan u slijedećoj šemi:



Tržišna studija se treba posebno fokusirati na sljedeće: globalno tržište i trendove u privrednim sektorima, regionalno tržište i tržište u Crnoj Gori. Treba procijeniti tržišni potencijal projekata. Tržišna studija u turizmu treba da obuhvati i benchmark analzu.

Koristeći nalaze prethodnih fizičkih studija i potencijala prostora, kao i nalaza i preporuka tržišne studije, treba formulisati prioritete zone/lokacije razvoja unutar područja zahvata plana.

## **(2) Razvoj pojedinačnih privrednih djelatnosti i koncept razvoja;**

Potrebno je pojedinačno analizirati mogućnosti razvoja privrednih djelatnosti, te na osnovu njihovih potencijala, analizirati očekivane efekte na zapošljavanje i doprinos ekonomiji; predložiti koncept razvoja, na osnovu principa održivosti. Ovdje je potrebno planerski dokazati održivo, ekonomski opravdano, predloženo plansko rješenje.

Treba prikazati i analizirati projektovane pokazatelje po privrednim djelatnostima u baznoj godini i ciljnoj godini (industrija, trgovina, turizam, građevinarstvo, poljoprivreda, prehrambena industrija, spoljno trgovinska razmjena.. .)

## **(3) Razvoj neprivrednih djelatnosti i javnih službi**

Kao funkcije koje obezbjeđuje javna vlast, i koje se finansiraju iz budžeta države ili lokalnih samouprava, javne službe i institucije neprivrednih djelatnosti je potrebno posmatrati iz ugla budućeg zadovoljenja potreba stanovnika, budžetskih troškova funkcionisanja, savremenih standarda i normativa, i preporuka za reformu u cilju potpješivanja poželjnih demografskih kretanja i podizanja kvaliteta života stanovništva.

Ukoliko se želi održati ili povećati broj stanovnika u pojedinim naseljima, potrebno je obratiti naročitu pažnju na zadovoljenje potreba stanovništva koje vrše javne službe i druge vanprivredne djelatnosti, a sve u skladu sa važećim parametrima i normativima opremanja.

Pojedine segmente, kao što je školstvo, potrebno je analizirati sa aspekta odnosa postojećih škola i usmjerenja, i planiranog razvoja privrede – da li obrazovanje koje se stiče u školama (srednjim, višim i visokim) omogućava lokalno zapošljavanje, ili osposobljava kadar koji se neće moći zaposliti u lokalnoj privredi.

#### **(4) Prioriteti i procjena investicija**

Takođe, potrebno je dati procjenu ulaganja u izgradnju planiranih sadržaja (privrednih, neprivrednih, stambenih) i analizirati sa aspekta uticaja na makroekonomske pokazatelje i opštu društvenu korist. Potrebno je procijeniti i ulaganja u infrastrukturu, po svim vrstama infrastrukturnih sadržaja za:

- saobraćajnu infrastrukturu,
- hidrotehničku infrastrukturu,
- elektroenergetsku infrastrukturu,
- telekomunikacionu infrastrukturu,
- pejzažno uređenje itd.

Takođe treba uraditi projekciju ulaganja u zemljište, obuhvatiti troškove eksproprijacije. I konačno, dati procjenu investicionih projekata po bitnim aspektima za njihovu prihvatljivost.

#### **(5) Projekcije ekonomskih pokazatelja**

Na osnovu analize stanja, resursa proizvodnih potencijala područja, sektorskih analiza i postavljenih ciljeva ekonomskog razvoja i predloženog koncepta razvoja privrede, potrebno je uraditi projekcije ekonomskih pokazatelja i utvrditi promjene između bazne i ciljne godine.

Potrebno je uraditi projekciju za ciljnu godinu sljedećih ekonomskih pokazatelja:

- Regionalna razvijenost prema visini BDP-a po stanovniku;
- Udio BDV-a pojedinih djelatnosti u područja u ukupnom BDV-u djelatnosti na nivou Crne Gore za baznu godinu;
- Udio pojedinih djelatnosti u ukupnom BDV-u regiona i Crne Gore;
- Osnovne pokazatelje ekonomije područja za ciljnu godinu (broj firmi, broj zaposlenih; ukupni prihodi, ukupni rashodi, dobit nakon oporezivanja, gubitak nakon oporezivanja.
- Pokazatelji obzirom na veličinu preduzeća u ciljnoj godini (mala, srednja i velika preduzeća);
- Strukturu ukupnog prihoda područja po djelatnostima za ciljnu godinu.

#### **(6) Efekti realizacije planskog koncepta**

Prikazati očekivane direktne i indirektne efekte planskog koncepta i uticaj na:

- Prihode države;
- Makroekonomske pokazatelje posebno BDP po glavi stanovnika, zaposlenost, demografska kretanje, ekonomske sektore, rast kapaciteta po sektorima itd.

Dakle, procjena efekata planskih rješenja posebno treba da obuhvati:

- investicije koje generiše plan;

- zapošljavanje;
- prihode;
- novostvorenu vrijednost;
- poreze;
- obrazovanje i ostali društveni efekti plana.

## 5 FAZE ZA REALIZACIJU EKONOMSKO-TRŽIŠNE PROJEKCIJE PLANOVA VIŠEG REDA

Faza i dinamika realizacije treba da daju vremenski okvir za sprovođenje plana. Dinamika realizacije plana sa ekonomskog aspekta je povezana i s političkim i privrednim procesima u širem okruženju, prije svega u Crnoj Gori. Odgovorni nivoi za sprovođenje plana treba da uzmu u obzir njegovu tržišnu izvodljivost i obezbjeđenje izvora finansiranja. Ekonomska projekcija treba da pruži elemente za sagledavanje atraktivnosti plana sa aspekta održivosti i usklađenosti biznis modela koji se planiraju sa aspekta tržišne izvodljivosti, profesionalnosti i primjerenosti globalnim rješenjima planiranja i razvoja planinskih područja od čega će zavisiti i eksterna podrška planu. Planirani projekti u tom smislu će biti atraktivni domaćim i internacionalnim investitorima. Planska rješenja trebaju biti prilagođena aplikacijama za različite evropske fondove, posebno na polju infrastrukture, zaštite životne sredine i poljoprivrede. Uzimajući sve prednje istaknuto potrebno je predložiti realne faze i dinamike realizacije sa ekonomskog stanovišta. Pri tome se ne smije zanemariti sljedeće:

- potreba usaglašavanja plana sa državnim institucijama i agencijama, opštinskim vlastima, stanovništvom područja plana i konačno zainteresovanim privatnim sektorom odnosno privrednim subjektima u prostoru plana;
- potrebe usaglašavanja sa razvojnim strategijama opština i države;
- rezultati tržišne analize koja se radi u okviru ove analize, ali i dinamičnost i nepredvidivost tržišta u savremenom poslovanju;
- Realizaciju drugih planova koji su vezani za planski koncept.

U tom kontekstu se daju preporuke za logične vremenske faze realizacije planskog rješenja na osnovu dejstva očekivanih ekonomskih faktora. Treba uzeti u obzir takođe da se procesi dešavaju prirodnim redosledom kod razvojnih projekata:

- **Početna faza** se može definisati kao "start up" period, gdje se osim donošenja i harmonizacije plana sa ostalim državnim i lokalnim planovima mora oblikovati i profesionalni upravljački mehanizam plana, njegova interna i eksterna promocija i dalja priprema projekata prema tržišnim prioritetima. Ovaj period uključuje i dodatno kandidovanje dijela prije svega infrastrukturnih projekata prema budžetu Crne Gore, ali i međunarodnim fondovima kao i na projekat razvoja lokalnog kapaciteta i projekte zaštite prirodnih i kulturnih resursa planskog područja.
- **Druga faza**, gdje će se aktivirati razvojni projekti i unaprijediti infrastruktura.
- **Treća faza realizacije plana**, se može označiti već kao zrela faza gdje treba očekivati potpunu realizaciju planskog koncepta na nivou planiranih kapaciteta i njihovo kvalitetno prilagođavanje internacionalnoj konkurenciji.

### **1 CILJ EKONOMSKO-DEMOGRAFSKE ANALIZE I EKONOMSKO TRŽIŠNE PROJEKCIJE ZA PLANOVE NIŽEG REDA**

Planovi nižeg reda su instrumenti, prije svega lokalnog ekonomskog razvoja. Država i lokalne zajednicu u okviru razvojnih politika posvećuju posebnu pažnju pitanju šta se dešava na lokalnom nivou, te je potrebno da kreiraju takve instrumente koji će pomoći lokalnim zajednicama da lakše prebrode probleme koji otežavaju ekonomski i društveni napredak. Posljednjih godina fokus je na stvaranju poslovnog okruženja koje je povoljnije za poslove, posebno za investicije u laku infrastrukturu, nove investicije u privredne sektore i razvojne projekte, umrežavanju i podržavanju investicija privatnog sektora za javno dobro. Kako bi se ovo postiglo opštine i gradovi treba da obezbijede konkurentsku lokalnu investicionu klimu, podrže i ohrabre umrežavanje i saradnju, ohrabre obrazovanje i trening radne snage, podržavaju poboljšanja kvaliteta života. Planovi nižeg reda su osnovni preduslov za realizaciju razvojnih i investicionih projekata.

U izradi planova nižeg reda bitna je ekonomsko-demografska komponenta, a odnosi se na pravilnu procjenu i upotrebu postojećeg privrednog potencijala, usmjerenu na stvaranje novih radnih mjesta, razvoj novih preduzeća i podizanje životnog standarda. Ciljevi ekonomsko-demografske analize i ekonomsko-tržišne projekcije su:

- Opisati ekonomsko-demografske implikacije predloženih urbanističkih parametara iz predmetnog urbanističkog projekta,
- Dati rezime ključnih ekonomskih benefita i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje;
- Utvrditi iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta shodno shodno realnim cijenama infrastrukturnog opremanja, kako bi se predmetna lokacija opremila svim elementima pune infrastrukturne opremljenosti,
- Utvrditi ukupan aproksimativno indikativan predračunski iznos svih investicija, Utvrditi potencijalno osjetljiva ekonomska ograničenja i pitanja,
- Dati finansijski model uticaja predmetnog urbanističkog projekta,

### **2 DEMOGRAFSKA ANALIZA PLANOVA NIŽEG REDA**

Cilj demografske analize kod planova nižeg reda je da koliko je moguće, u zavisnosti od dostupnosti podataka, opiše glavna karakteristika stanovništva i radne snage, utvrdi trendove i kretanja u budućnosti.

#### **(1) Analiza osnovnih demografskih struktura**

Za demografiju kod planova nižeg reda potrebno je koristiti demografske analize planova višeg reda i uz korišćenje statističkih i drugih izvora tabelirati, analizirati i ocijeniti sljedeće:

- Kretanje broja stanovnika po periodima i trendovi;
- Strukturne karakteristike stanovništva
  - polna i starosna struktura,
  - starosna piramida,



- nacionalna i vjerska struktura,
- obrazovna struktura stanovništva
- ekonomska struktura;

Podaci i analiza se daju po planskim jedinicama (blok zona). Preporučuje se grafičkih prikaz bitnih demografskih obilježja (trendova) koji se izvodi iz prethodno pripremljenih i tabeliranih podataka.

Demografsku analizu i ocjenu treba sagledati u okviru i šireg društveno-ekonomskog konteksta.

## **(2) Projekcija kretanja broja stanovnika i osnovnih demografskih struktura**

U ovom dijelu potrebno je napraviti projekcije broja stanovnika i osnovnih demografskih struktura za period važenja plana. Potrebno je napraviti projekciju:

- Broja stanovnika po planskim jedinicama;
- Broj domaćinstava i veličina domaćinstava;
- Radni kontigent
  - Aktivno stanovništvo (prema privrednim djelatnostima)
  - Zaposleno stanovništvo

## **(3) Projekcije uticaja kretanja demografskih struktura na urbane funkcije – infrastrukturu, stanogradnju, javne funkcije, itd. – razmatranje; prioriteti; predlozi rešenja;**

Na osnovu prethodno izvršene analize, te planiranog rješenja izgradnje novih kapaciteta (urbanizacije), izračunati obim potrebnih ulaganja u komunalno opremanje naselja (procijeniti potrebna ulaganja u opremanje građevinskog zemljišta za svaku vrstu tehničke infrastrukture), te prepoznati potencijalne izvore sredstava, imajući u vidu opšta razvojna opredjeljenja države i lokalne zajednice;

## **(4) Projekcije kretanja zaposlenosti**

Na osnovu analize lokalne ekonomije, prepoznatih razvojnih potencijala, ciljeva razvoja, te kretanja demografskih struktura, napraviti projekciju uticaja planskih rješenja na zaposlenost za period važenja plana.

# **3 EKONOMSKA ANALIZA PLANOVA NIŽEG REDA**

Ekonomska analiza za planove nižeg reda treba da ocjenu opšteg razvoja planskog područja, privrednih djelatnosti i privrednih kapaciteta; Takođe, treba da utvrdi potencijalna ograničenja za realizaciju planskih rješenja, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja. Nema ništa posebno karakteristično kod ove analize. To je jednostavno istraživanje kako ekonomija funkcioniše u širem društveno-ekonomskom konceptu i kako funkcioniše u području za koji se radi prostorni ili urbanistički plan.

## **(1) Analiza strukture privrede po privrednim djelatnostima**

Treba utvrditi osnovni ekonomski koncept razvoja privrednih djelatnosti (industrija, trgovina, turizam, građevinarstvo, poljoprivreda, prehrambena industrija, spoljno trgovinska razmjena i dr.). To znači sagledavanje i šireg područja i planskih dokumenata na višem nivou, strategija i planova razvoja šireg područja. To je osnova za utvrđivanje ekonomskih implikacija predloženih planskih rješenja.

## **(2) Analiza prostornih resursa**

Daje se opis prostora i prirodnih obilježja prostora plana. Takođe se prikazuje količina resursa po namjeni površina (obradivo poljoprivredno zemljište, neobradivo poljoprivredno zemljište, šume...)

Detaljno se prikazuju:

- mineralne sirovine po lokacijama i količinama,
- Šumski resursi (površina šumskog zemljišta, površina privrednih šuma, drvena zapremina, strukutra šuma (lišćari, četinari));
- Poljoprivredni resursi. Daju se osnovni podaci o poljoprivrednom zemljištu i njegovoj strukturi (ukupno raspoloživo zemljište, poljoprivredno zemljište, korišćene okućnice ili bašte, korišćene oranice, vinogradi, voćnjaci, rasadnici..)
- Turistički resursi. Turistički resursi su prirodna ili antropogena dobra koja se mogu iskoristiti za razvoj privrede, što znači da moraju imati visok stepen privlačnosti za turiste da posjete destinaciju u kojoj se oni nalaze. Turistički resursi predstavljaju dio ukupnih resursa jedne privrede i čini ih:
  - turistička atrakcijska osnova (potencijalne i realne turističke atrakcije),
  - ostali direktni turistički resursi (obuhvataju: turističko-ugostiteljske objekte, prateći turistički sadržaj, turističke kadrove, turističke zone – zone komercijalnog turizma, turistička mjesta, turističke destinacije, turističke agencije, turističku organizovanost turističke zajednice i sl., turističke informacije i promotivni materijal, sistem turističkog informisanja, turističku edukaciju lokalnog stanovništva, pa i turističku atraktivnost susjednih destinacija) indirektni turistički resursi (očuvana životna sredina, geografski položaj, saobraćajna povezanost, komunalna infrastruktura i objekti društvenog standarda, kvalitet organizacije prostora, oblikovanje objekata, spoljnih uređaja i zelenih površina, politička stabilnost, ostali resursi).

Potrebno je uraditi pregled turističkih resursa sa glavnim potencijalima.

## **(3) Problemi i potrebe**

Priprema se lista ekonomskih problema, ukoliko postoje, prije svega vezano za sljedeće:

- Negativne finansijske pokazatelje;
- Ograničenja u infrastrukturi;
- Tehnološko i organizacijsko zaostajanje industrije;
- Probleme investicionih aktivnosti;
- Nivo tehničko-tehnološke opremljenosti;
- Ulaganja u istraživanje i razvoj;
- Nedovoljna povezanost sa naučnim i obrazovnim institucijama;
- Imovinsko-pravne odnose;
- Nedovoljno razvijenu preduzetničku infrastrukturu;
- Problem nelikvidnosti;
- Nedovoljnu koordinaciju institucija koje rade na programima razvoja preduzetništva;

- Nedovoljna savjetodavna i finansijska podrška malim i srednjim preduzetnicima;
- Nedostatke vještine upravljanja i vođenja;
- Nedovoljna povezanost među preduzetnicima;
- Nedovoljna iskorišćenost kapaciteta u turizmu;
- Nedovoljna koordinacija svih subjekata koji sudjeluju u stvaranju turističkog proizvoda i
- Problemi u pojedinim privrednim djelatnostima.

Zatim se sagledavaju razvojne potrebe područja koje se odnose na:

- Razvoj infrastrukture;
- Tehnološkog i organizacionog unapređenja ekonomije;
- Unapređenje tehnološke opremljenosti;
- Povećanje ulaganja u istraživanje i razvoj;
- Vertikalno i horizontalno povezivanje preduzetnika, institucija i naučno-obrazovnih institucija;
- Razvoj preduzetničke infrastrukture;
- Unapređenje savjetodavne i finansijske podrške malim i srednjim preduzetnicima i
- Unapređenje privrednih djelatnosti.

#### **(4) SWOT analiza**

SWOT analiza sadrži ocjenu snaga i slabosti unutar područja te prilika i prijetnji (izvan područja) bitnih za razvoj svih važnih područja prirodnih i ljudskih resursa i ekonomije, obrazlaže se i tumači koji su i kakvi stvarni faktori razvoja i potencijali za razvoj, ali i ograničenja i prepreke razvoju.

## **4 EKONOMSKO-TRŽIŠNA PROJEKCIJA PLANOVA NIŽEG REDA**

Ekonomsko-tržišna projekcija za planove nižeg reda postavlja strateške ciljeve razvoja u svim relevantnim demografskim, ekonomskim i socijalnim aspektima značajnim za razvoj plana. Potrebno je postići optimalno, osmišljeno plansko rješenje, koje uzima u obzir i troškove prirodnih resursa. Sadržaj ekonomsko-tržišne projekcije za planove nižeg reda je:

### **(1) Ciljevi ekonomije područja**

Ciljevi sadrže konzistentan i sažeti opis namjeravanih ishoda s jasno izraženim i mjerljivim postignućima koja proizilaze iz vizije. Ciljevi moraju biti:

- mjerljivi (kako bi se mogla procijeniti njihova ostvarljivost),
- ostvarivi (imati minimum prihvatljive nivoe izvodljivosti),
- jasno formulisani (uopštene ciljeve treba izbjegavati),
- s određenim rokom ostvarenja,
- međusobno usklađeni (ne smiju se preklapati),
- sveobuhvatni,
- društveni i sa stanovišta životne sredine prihvatljivi,
- takvi da pridonose razvoju područja koji je određen vizijom,
- saglasni ciljevima Strategije razvoja Crne Gore, ili regije ili grada, kao i sektorskim strategijama i politikama.

### **(2) Glavne razvojne projekte**

Na osnovu postavljenih ciljeva i analiza resursa odrediti razvojne projekte područja u privrednim djelatnostima (turizam, poljoprivreda, industrija itd).

### **(3) Koncept razvoja - razvojni projekti**

Potrebno je prikazati koncept razvoja i planirane projekte sa obrazloženjem osnova za izbor, posebno obraditi očekivano potražnju za proizvodima i uslugama prema odabranim projektima.

### **(4) Procjena investicija**

Potrebno je dati procjenu ulaganja u izgradnju objekata (privrednih, neprivrednih, stambenih) i analizirati sa aspekta ekonomskog uticaja na lokalnom i nacionalnom nivou, kao i opštu društvenu korist. Potrebno je procijeniti i ulaganja u infrastrukturu, po svim vrstama infrastrukturnih sadržaja za:

- saobraćajnu infrastrukturu,
- hidrotehničku infrastrukturu,
- elektroenergetsku infrastrukturu,
- telekomunikacionu infrastrukturu,
- pejzažno uređenje itd.

Procijeniti ulaganje u zemljište obuhvatajući i eksproprijaciju zemljišta.

### **(5) Procjena prihoda i rashoda po projektima i ukupno (održivost rješenja) i finansijski plan**

Procijeniti prihode i troškove projekata koji se planiraju. Utvrditi vrijeme povraćaja i opravdanost svakog projekta. Koristiti metode opravdanosti projekta, neto sadašnju vrijednost, internu stopu prinosa, povraćaj na investicije (ROI), povraćaja na ekviti (ROE).

Ističemo da se ovdje radi prvi nivo projekcije, koja ima elemente uopštavanja, koja će se kasnije razraditi kroz detaljni projekat fizibilnosti. Ova analiza daje projekcije koja predstavlja referentne početne veličine i koje treba verifikovati i eventualno korigovati kasnije kroz adekvatnu tehničko-tehnološku i drugu dokumentaciju.

#### **(6) Sagledati moguće izvore finansiranja razvojnih projekata i programa:**

Treba izanalizirati moguće izvore finansiranja, posebno uzeti u obzir:

- Sredstva budžeta, regiona, opštine i jedinica lokalne samouprave i sredstva lokalnih komunalnih preduzeća;
- Sredstva državnog budžeta, odnosno resornih ministarstava i fondova, sredstva javnih preduzeća;
- Sredstva dostupna na osnovu pretpripravnih fondova EU i programa zajednice, a nakon priključenja Crne Gore EU, i strukturni, kohezioni i poljoprivredni fondovi,
- Sredstva na osnovu bilateralne, multilateralne i regionalne saradnje,
- Sredstva domaćih i međunarodnih finansijskih institucija – domaće finansijske institucije, Investicioni fond, Svjetska banka, Evropska banka za obnovu i razvoj, Evropska investiciona banka,
- Sredstva iz privatnih izvora.

Obrazložiti svaki izvor, način dobijanja finansijskih sredstava i vremenski plan raspolaganja s izvorima finansiranja.

#### **(7) Procjena uticaja planskog koncepta na prihode države i lokalne samouprave**

Procjena se daje za dvije faze:

- U fazi izgradnje - prihodi od komunalnog doprinosa i poreza na promet nepokretnosti (jednokratni prihodi);
- U fazi eksploatacije tj. poslovanja (generišu se svake godine):
  - prihodi od poreza na dodatu vrijednost,
  - prihodi od poreza na neto dobit,
  - prihodi od poreza na dohodak na lična primanja zaposlenih,
  - prihodi od doprinosa na lična primanja zaposlenih.

*Prihodi od komunalnog doprinosa.* Potrebno je uraditi procjenu prihoda od komunalnog doprinosa. Komunalni doprinos plaća se jednokratno, u fazi pripreme investicije tj. fazi gradnje.

*Prihodi od poreza na nepokretnost.* Potrebno je procijeniti prihod od poreza na nepokretnost, na osnovu procjene prometa novih nekretnina kod planiranih projekata. Radi se o jednokratnom prihodu.

*Prihodi od poreza na dodatu vrijednost.* Potrebno je procijeniti prihod od poreza na dodatu vrijednost po planiranim projektima. Prihod od poreza na dodatu vrijednost se ostvaruje po osnovu djelatnosti (pod pretpostavkom da je riječ o godini potpune izgrađenosti svih planiranih sadržaja kao i pretpostavljenog korišćenja kapaciteta).

*Prihodi od poreza na neto dobit i poreza na lična primanja.* Projektuje se prihod od poreza na dobit na osnovu projekcije rezultata poslovanja planiranih projekata po privrednim djelatnostima. Takođe se na osnovu projekcije zaposlenosti i primanja po zaposlenom projektuje porez na lična primanja.

**(8) Ukupan ekonomski efekat se prikazuje po osnovu:**

- Direktnih ekonomskih efekata:
  - Potrošnja i uticaj na bruto društveni proizvod;
  - Direktna zaposlenost i
  - Novostvorene vrijednost direktno ostvarene (bruto plate i bruto operativna dobit)
- Indirektni ekonomski efekti:
  - Multiplikativni efekti jedne djelatnosti na druge,
  - Inducirani ekonomski efekti poslovanja: nastaju kao rezultat povećane platežne snage lokalne zajednice koja uključuje rast javne potrošnje ili potrošnje stanovništva, koju su omogućili realizovani direktni i indirektni efekti poslovanja.
  - Procijeniti uticaj na povećavanja bogatstva područja posebno vrijednosti zemljišta i nekretnina.

## **5 PREPORUKE ZA DEFINISANJE FAZA I DINAMIKA REALIZACIJE PLANSKOG KONCEPTA PLANOVA NIŽEG REDA**

Faze realizacije moraju biti jasno definisane, ekonomski opravdane, sa alociranim (faznim) troškovima izgradnje planiranog infrastrukturnog opremanja i uređenja građevinskog zemljišta po planskim jedinicama (blok-zona). Planirane faze realizacije su osnova za programe uređenja građevinskog zemljišta lokalnih samouprava.

Faznost u realizaciji i dinamika moraju biti definisane u skladu sa utvrđenim prioritetima, potrebom izgradnje određenih objekata, potrebom podizanja kvaliteta života stanovništva, ali i realnim mogućnostima obezbjeđivanja potrebnih finansijskih sredstava;

## ANEKS 1: FORMA TABELIRANJA PODATAKA

U cilju potpunije podrške izradi ekonomsko-demografske analize i ekonomsko tržišne projekcije u ovom aneksu su dati neki karakteristični tabelarni prikazi. Oni nijesu imperativni jer se prihvata fleksibilnost u dizajnu tabela i grafika, ali podaci moraju biti pregledno prikazani i tabelarno i grafički (tamo gdje je potrebno istaći karakteristične trendove).

### 1. FORMA TABELA ZA DEMOGRAFSKU ANALIZU I PROJEKCIJU

Forme tabela u ovom dijelu se odnose na demografsku analizu, a iste forme se mogu koristiti i za demografsku projekciju, s tim što se uzima bazna godina i ciljna godina, zavisno od perioda važenja plana.

*Tabela 1: Kretanje broja stanovnika u periodu od 1948 do početne godine (x)*

Godina	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2011	x god.
<i>Ukupno</i>									
<i>Naselje 1</i>									
<i>Naselje n</i>									

*Tabela 2: Indeksi kretanja broja stanovnika u periodu 1948-početne godine (x) godine*

	1953/ 1948	1961/ 1953	1971/ 1961	1981/ 1971	1991/ 1981	2003/ 1991	2011/ 2003	x/ 2011
Ukupno								
Naselja								
Naselja								

*Tabela 3: Kretanje velikih starosnih grupa od 1961 do x početne. godine (u procentima)*

	0-19	20-59	60 i vise
1981. godina			
1991. godina			
2003. godina			
2011. godina			
x godina			

*Tabela 4: Kretanje stope nataliteta u periodu 1971-x god. (u promilima)*

	'71-'75	'76-'80	'81-85	'86-'90	'91-'95	'96-'00	'01-'05	'05-'10	'05-'x
<i>Crna Gora</i>									
<i>Region</i>									



Plansko područje									
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabela 5: Kretanje stope mortaliteta u periodu 1971-x. god. (u promilima)

	'71-'75	'76-'80	'81-'85	'86-'90	'91-'95	'96-'00	'01-'05	'05-'10	'05-'X
Crna Gora									
Centralni region									
Plansko područje									

Grafik 1: Starosna piramida bazne godine i ciljne godine

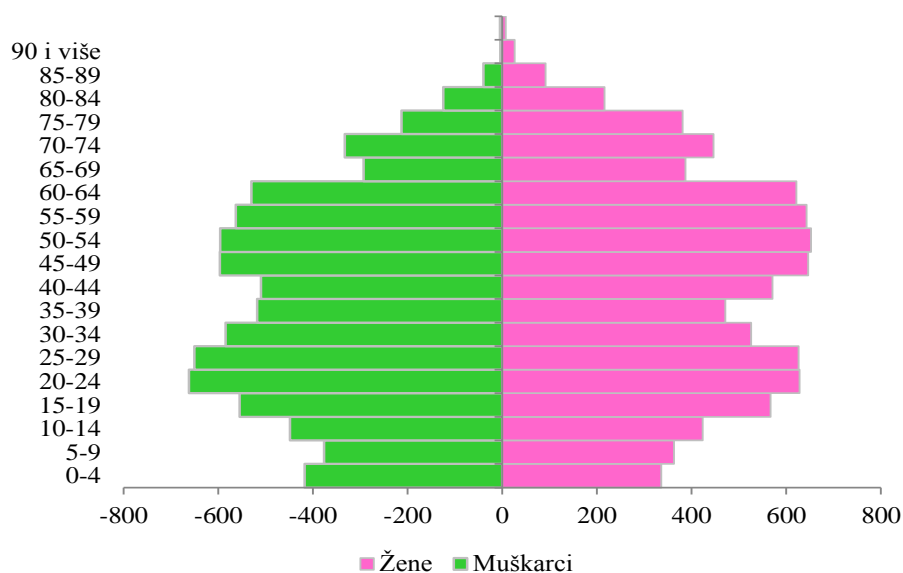


Tabela 6: Kretanje stope prirodnog priraštaja u periodu 1971-x g. (u promilima)

	'71-'75	'76-'80	'81-'85	'86-'90	'91-'95	'96-'00	'01-'05	'05-'10	'10-'x
Crna Gora									
Plansko područje									

Tabela 7: Kretanje stope nataliteta, mortaliteta i prirodnog priraštaja u periodu 2000-x godina (u promilima)

Godina	Stopa nataliteta	Stopa mortaliteta	Stopa prirodnog Priraštaja
2001			
2002			
2003			

2004			
2005			
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			
X			

*Tabela 8: Struktura zaposlenog stanovništva prema djelatnostima*

	Plansko područje Početna godina	Plansko područje Ciljna godina
Poljoprivreda, šumarstvo i ribarstvo		
Vađenje ruda i kamena		
Prerađivačka industrija		
Snabdijevanje električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija		
Snabdijevanje vodom; upravljanje otpadnim vodama, kontrolisanje procesa; uklanjanje otpada i slične aktivnosti		
Građevinarstvo		
Trgovina na veliko i trgovina na malo; popravka motornih vozila i motocikala		
Saobraćaj i skladištenje		
Usluge smještaja i ishrane		
Informisanje i komunikacije		
Finansijske djelatnosti i djelatnost osiguranja		
Poslovanje nekretninama		
Stručne, naučne i tehničke djelatnosti		

Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti		
Državna uprava i odbrana; obavezno socijalno osiguranje		
Obrazovanje		
Zdravstvena i socijalna zaštita		
Umjetničke, zabavne i rekreativne djelatnosti		
Ostale uslužne djelatnosti		
Djelatnost domaćinstva kao poslodavca; djelatnost domaćinstva koja proizvode robu i usluge za sopstvene potrebe		
Djelatnost eksteritorijalnih organizacija i tijela		
<b>UKUPNO</b>		

*Tabela 9: Kretanje stope nezaposlenosti u periodu 2006-ciljna godina (x) (u %)*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013-x
<i>Crna Gora</i>							
<i>Plansko područje.</i>							

*Tabela 10: Kretanje bruto i neto zarada u periodu 2008-ciljna godina (x)*

	Bruto zarade		Neto zarade	
	<i>Crna Gora</i>	<i>Plansko područje</i>	<i>Crna Gora</i>	<i>Plansko područje</i>
2008				
2009				
2010				
2011				
2012-x				

*Tabela 11: Pregled broja poljoprivrednog stanovništva i domaćinstava sa poljoprivrednim gazdinstvom*

	Plansko područje		Crna Gora	
	2003	2011	2003	2011

Ukupan broj stanovnika				
Poljoprivredno stanovništvo				
Ukupan broj domaćinstava				
Broj domaćinstva sa poljoprivrednim gazdinstvom				

*Tabela 12. Projekcije stanovništva za period važenja plana*

	Pol	Poc. god (PG)	PG+ 3	PG+6	PG +9
Naselje 1	muško				
	žensko				
	svega				
Naselje 2	muško				
	žensko				
	svega				
Naselje 3	muško				
	žensko				
	svega				
Ukupno	muško				
	žensko				

## 2. FORMA TABELA ZA EKONOMSKU ANALIZU I EKONOMSKO-TRŽIŠNU PROJEKCIJU

Tabela 13: Demografska kretanja do x godine

	1991	2003	2011	2016	2021	x
<i>Crna Gora</i>						
<i>Region</i>						
<i>Plansko područje</i>						

Tabela 14: Projekcije broja zaposlenih prema projektovanom broju stanovnika od početne (x) do ciljane godine

Godina	Ukupan broj stanovnik – projekcija	Ukupan broj zaposlenih - projekcija
x		
x+3		
x+6		
x+9		
x+12		

Tabela 15. Prihodi po oblastima (klasifikacije djelatnosti) za baznu i ciljnu godinu (u milionima eura)

Oblast	Početna godina	Ciljna godina
Aktivnost s nekretninama, iznajmljivanje		
Državna uprava i odbrana, obave soc. osig.		
Finansijsko posredovanje		
Gradevinarstvo		
Hoteli i restorani		
Obrazovanje		
Ost. komunalne, društvene i lične usluge		
Poljoprivreda, lov i šumarstvo		
Prerađivačka industrija		
Proizvodnja električne energije, gasa i vode		
Ribarstvo		
Saobraćaj, skladištenje i veze		
Trgovina na veliko i malo		

Vađenje rude i kamena		
Zdrastveni i socijalni rad		

Tabela 16. Ukupni prihod po oblastima (klasifikacije djelatnosti) za početnu godinu

Djelatnost	Ukupni prihod (u 000 ) Bazna godin	Porast ukupnog prihoda u odnosu na baznu godinu (%)	Učešće u ukupnom prihodu planskog područja( %)	Broj zaposlenih	Učešće u broju zaposlenih planskog poručja (%)
Trgovina					
Prerađivačka industrija					
Građevinarstvo					
Prevoz i skladištenje					
Smještaj i hrana					
Stručne, naučne i tehničke djelatnosti					
<b>Ukupno</b>					

Tabela 17. Planirane investicije

Vrsta investicije	Broj jedinica	Investicija u EUR po jedinici	Ukupna investicija u EUR
<b>UKUPNO</b>			

Tabela 18. Procjena ekonomskih efekata po glavnim djelatnostima (industrija, poljoprivreda, turizam, idr)

	Početna godina	Ciljna godina
Broj zaposlenih		
Bruto društveni proizvod		

Bruto društveni proizvod po zaposlenom		
Udio bruto društvenog proizvoda djelatnosti u ukupnom bruto društvenom proizvodu planskog područja		
Obim proizvodnje ili usluga		
Projekcija korišćenja kapaciteta		
Stopa rasta		

Tabela 19. Procjena ekonomskih efekata (ukupno)

	Pocetna godina	Ciljna godina
Broj stanovnika		
Broj stanova / apartmana		
Broj zaposlenih		
Ukupni prihod		
Ukupni BDP		
BDP per capita		
Stopa nezaposlenosti		
Stopa rasta		

Tabela 20: Projekcije budžeta planskog područja

	Pocetna godina	Ciljna godina
Ukupan budžet		
Izvori prihoda Po stavkama		
Troškovi po gupama		
Višak-manjak prihoda		

Tabela 21: Projekcije ulaganja u infrastrukturu

	Površina	Jed. mjere	Jedin. cijena	Iznos
Elektroenergetika				
Telekomunikaciona infrastruktura				
Hidrotehničke instalacije				
Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu				
Otkup zemljišta				
Ulaganje u parkove i zelenilo				

Ulaganje u vodene površine				
Elektroenergetika				



## **ANEKS 2. METODOLOGIJA ZA PRELIMINARNU PROCJENU PLANIRANIH RJEŠENJA**

Kod procjene pojedinih projekata u okviru planskog rješenja kod planova nižeg reda treba odgovoriti na pitanje da li je određeni projekat (plansko rješenje) tržišno i finansijski isplativ, pri čemu se bez detaljne studije ne može odgovoriti da li je organizaciono i tehnički izvodljiv. Tako da se u okviru ekonomsko-tržišne projekcije vrši preliminarna procjena ekonomskih efekata. Prostorni plan je input za izradu studije izvodljivosti za svaki projekat obuhvaćen planskim rješenjem.

Metodološki projekcija se sastoji se od analize tržišta, grube tehnološko analize i analize ekonomsko-finansijskih pokazatelja. Na osnovu svih ovih podataka ocenjuje se preliminarno isplativost i uspješnost, odnosno da li je prihvatljiva realizacija konkretnog investicionog projekta. Ekonomsko tržišna procjena na ovom nivou treba da obuhvati:

1. Tržišni aspekt: osnovne karakteristike proizvoda ili usluga, analizu tražnje, analizu ponude, procjenu moguće prodaje, gravitaciono područje, osnovne pokazatelje društveno-ekonomskog razvoja, generatori tokova (turista, putnika, tereta, robe, usluga) itd;
2. Finansijsku analizu i ocjenu: proračun potrebnih ulaganja, izvori finansiranja i obaveze prema izvorima, obračun prihoda i troškova i finansijsku ocjenu rentabilnosti projekta;
3. Društveno-ekonomsku analizu i ocjenu: ekonomski troškovi direktni i indirektni (eksterni) društveno-ekonomski efekti, etape i faze realizacije objekta i društveno-ekonomska ocjena rentabilnosti projekta;

### **1 Analiza tržišta, proizvod i usluga**

Analiza tržišta predstavlja najvažniji dio investicionog projekata. Proizvod i usluga mora da se proda u cilju ostvarivanja prihoda. Analiza tržišta obuhvata analizu prodajnog i nabavnog tržišta i analizu konkurenata. Analiza prodajnog tržišta treba da odgovori da li postoji efektivan tražnja za proizvodima i uslugama. Potrebno je uraditi procjenu tržišta, njegovu veličinu, segmente itd.

Moraju se odrediti proizvodi i usluge koje se namjeravaju proizvoditi. Posebno treba na osnovu urađene analize tržišta utvrditi planirani asortiman i obim proizvodnje na godišnjem nivou i dati projekciju prihoda.

### **2 Finansijska analiza i ocjena**

Treba uraditi procjenu strukture ulaganja (vrijednosno). Osnovni elementi koje treba prezentirati su: vrijednost novih ulaganja u osnovna i obrtna sredstva. Potrebno je procijeniti glavne troškove.

### **3. Društveno-ekonomski efekti i ocjena**

Na osnovu urađenog u prethodnim tačkama: definisane visine ulaganja, troškova poslovanja i konačno, ukupnog prihoda – pripremaju se projekcije novčanih tokova – ekonomski tok i finansijski tok.

Ekonomski tok je novčani tok projektovan tako da omogući ocjenu rentabilnosti (profitabilnosti) konkretnog planskog rješenja, ali posmatrano u njegovom cjelokupnom životnom vijeku. Ekonomski tok u svojim prilivima uključuje ukupan prihod i ostatak vrijednosti osnovnih sredstava, a ne uključuje izvore finansiranja. Oni su izostavljeni jer je u računu rentabiliteta upravo potrebno pokazati u kojoj mjeri i u kom periodu projekat sam po sebi može da otplati ulaganja. S druge strane, u odlivima su prisutna ukupna investiciona ulaganja. Iz ovog razloga u okviru poslovnih rashoda nije uključena amortizacija – ukoliko bi se to učinilo, “trošak” koji se odnosi na osnovna sredstva bi, kao što je rečeno, bio dvostruko obračunat.

Tabela br. 1: Ekonomski tok

Rb	Struktura	I godina - grejs period	II godina	III godina	IV godina	V godina
<b>I</b>	<b>PRILIVI</b>					
1.	Ukupan prihod					
2.	Ostatak vrijednosti projekta					
<b>II</b>	<b>ODLIVI</b>					
3.	Investiciona ulaganja					
4.	Materijalni i nematerijalni troškovi					
5.	Bruto zarade					
6.	Porez na dobit					
<b>III</b>	<b>NETO PRILIVI</b>					

Ocjene projekta se vrši na osnovu dinamički pokazatelja. Oni se utvrđuju na osnovu sagledavanja određenog vremenskog perioda u kojem se analiziraju njegovi efekti. Dinamička ocjena obuhvata:

- Metod neto sadašnje vrijednosti,
- Metod interne stope rentabilnosti i
- Period povrata finansijskih ulaganja.

*Neto sadašnja vrijednost (NSV)* pokazuje sposobnost projekta da vrati sredstva uložena u njega: kada je predznak pozitivan onda odgovarajući iznos pokazuje za koliko projekat vraća sredstva više od uloženog. Kada je negativan, koliki je faktički gubitak. Zbog ovoga NSV se smatra ključnim – eliminacionim kriterijumom za ocjenu projekta: Ukoliko projekat ima pozitivnu neto sadašnju vrijednost može se smatrati kvalifikovanim za realizaciju; ako, međutim, ona ima negativni predznak, onda se projekat smatra neprihvatljivim.

NSV u tehničkom smislu predstavlja sumu diskontovanog neto novčanog toka. Diskontovani novčani tok, unosi u ocjenu dinamički aspekt posmatranja time što u analizu uključuje faktor vremena i pri tome uvažava činjenicu da vrijeme ima svoju finansijsku dimenziju. To čini na taj način što na nejednak način tretira vrijednost novca u različitim periodima. Konkretno u ovom slučaju: vrijednost novčanog priliva u npr. prvoj godini

vrednuje kao veću, u odnosu na vrijednost novčanog priliva u bilo kojoj sljedećoj godini. Razlika njihove vrijednosti je određena diskontnim faktorima za koji se prilivi iz sljedećih godina koriguju.

*Interna stopa rentabilnosti* – izjednačava pozitivne i negativne efekte svedene na sadašnju vrijednost. Drugačije rečeno, to je ona stopa pod kojom bi se mogla zadužiti i plasirati sredstva koja angažuje projekat, a da rezultat bude neutralan u ukupnom vijeku projekta. Ovaj pokazatelj se tretira kao formalni kriterijum za ocjenu rentabilnosti projekta i predstavlja onu diskontnu stopu koja sadašnju vrijednost projekta svodi na nulu.

*Rok vraćanja* je period izražen u godinama za koji će diskontovani godišnji neto prilivi od investicije (iz ekonomskog toka) da povrate diskontovana (napomena: u koliko se radi o ulaganju koje traje više godina, a u koliko se radi o jednokratnom ulaganju, onda nema potrebe za diskontovanjem investicionog ulaganja) ukupno uložena sredstva. Realizacija projekta je opravdana ukoliko je rok vraćanja uložениh sredstava manji ili jednak vremenskom period utvrđenom od strane davaoca kredita, odnosno tehnološkim vijekom određenog projekta.

## **Stručni tim:**

Prof. Dr Rade Jovović, dipl. ecc, rukovodilac izrade Priručnika

Sanja Lješković Mitrović, Msc pejzažne arhitekture, rukovodilac izrade Priručnika

## **Radni tim:**

Stevo Davidović, dipl. ecc

## **LAMP projekat:**

Nikola Petrović – Kooridnator LAMP projekta

Sonja Laković – Menadžer LAMP projekta

Nikola Jovović – Monitoring i evaluacija

Podgorica, Maj 2015.