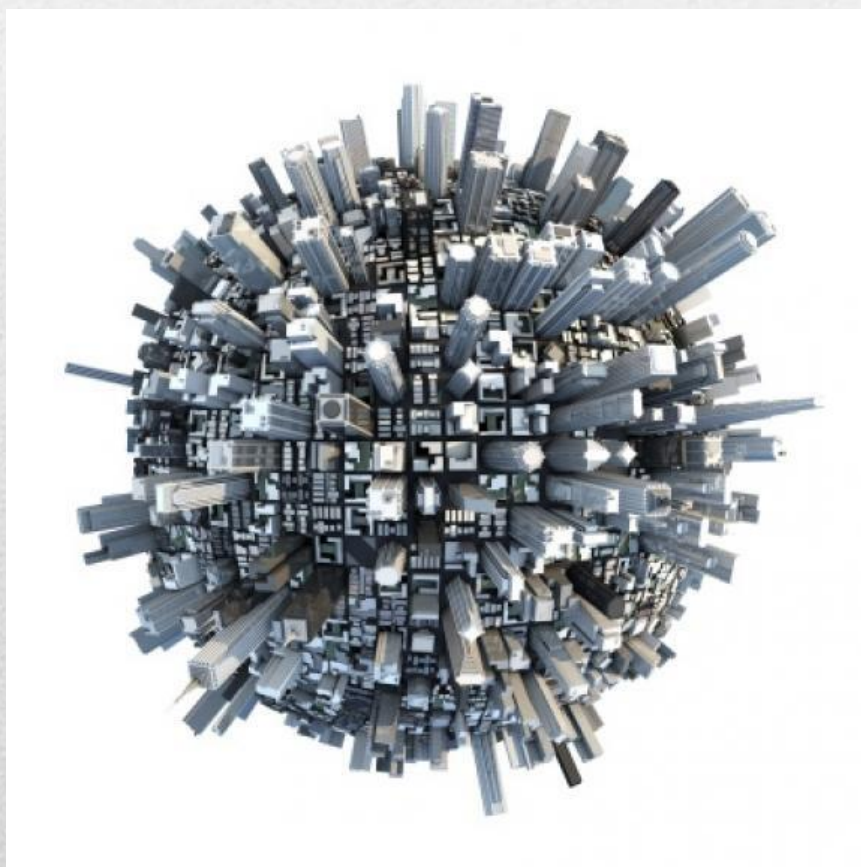


NUPS



NAVS

NUPS BILTEN



Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije



INFORMIŠITE SE

Poštovani čitaocē,

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije – NUPS kvartalno izdaje bilten. Cilj i sadržaj biltena je da se prenesu relevantne javno dostupne informacije iz medija i elektronskih novina, iz sveta procena i tržišta nepokretnosti, procena i tržišta kapitala i procena i tržišta mašina i opreme. Shodno tome, informacije predstavljene u biltenu ne predstavljaju zvanični stav ili mišljenje NUPSa o određenim temama. Na početku svakog teksta je naveden Izvor sa kog portala i kada je preuzeta objava. NUPS je pretplatnik online portala eKapija. eKapija je servis namenjen komercijalnim korisnicima, koji u svakom trenutku mogu pogledati vesti, tendere i događaje koji su vezani za delatnosti od njihovog interesa.

Ukoliko Vas zanimaju informacije o samom radu Udruženja i edukativnim programima u oblasti nepokretnosti, kapitala, mašina i opreme možete saznati više na našem veb sajtu www.procenitelji.org.rs ili nas kontaktirati na mail office@procenitelji.org.rs



2022 – Q1

Sadržaj

Kupci koji sada obezbede dobru lokaciju imaće najvrednije stanove	5
Utvrđivanje vrednosti objekata za eksproprijaciju veoma problematično za procenitelje	8
Povlačenje globalnih smernica za procene u vezi sa COVID-19 pandemijom – od 03. marta 2022.	13
Izmene u standardima procene – RICS Red Book 2022	15
Održana sedma srpska konferencija o razvoju nekretnina i infrastrukture - Očekuje se nastavak rasta cena nekretnina, kao i razvoj "zelene" gradnje	17
U Srbiji prosečan broj godina za kupovinu stana najlošiji u regionu - Naredne godine očekuju se još nepovoljniji uslovi za stambene kredite	18
Deo Palate Albanija biće ograđen na prodaju u okviru stečajnog postupka Beogradske banke	19
Kompanija Metico Investment želi celu Luku Beograd	19
Donet Zakon o tržištu kapitala	20
Oglašena druga prodaja imovine Denara iz Bihaća - Vrednost nepokretnosti veća od 2,25 mil EUR	21
Lidl kupio zemljište u podgoričkom Siti kvartu za 3,7 mil EUR	22
Kako se kreću cene stanova u glavnim gradovima zemalja regiona	23
Cene vikendica odletele "u nebo" - Najskuplja prodana za 600.000 EUR.....	25
Gde se mogu kupiti nekretnine za manje od 10.000 EUR?	27
Velika potražnja za nekretninama u Somboru dovela do buma stanogradnje	29
Prosečna cena kvadrata novih stanova u BiH skoro 2.000 KM	31
Količina novca na tržištu nepokretnosti u 2021. godini 6,1 mlrd EUR - Povećanje od 47% u odnosu na 2020. ...	32
Opet oglašena prodaja imovine Energoinvest-TDS - Cena nepokretnosti nepromenjena	33
Treći put oglašena prodaja bihaćke firme Denaro, ukupna imovina procenjena iznad 2 mil EUR	34
Kooperativa Agrobisenica prodaje 1,69 mil EUR vrednu imovinu - Na doboš idu poslovna zgrada, zemljište, lokali.....	35
Rasprodaju dedine kućerke na lakat - Stare švapske i panonske vile planu čim se oglase (FOTO)	36
Seoske kuće idu "kao alva" - Za 10.000 EUR kuća, imanje i sušara	40
Od početka rata u Ukrajini sve više Rusa traži nekretnine u Srbiji	42
Građevinarstvu u BiH preti kolaps	44
Oglašena prodaja dela poslovne zgrade na Savskom vencu	46
City mall iz Bijeljine kupio dobojski Trudbenik za 6 mil EUR	47
Šta treba da se desi pa da padnu cene stanova?	48
Cene nekretnina na crnogorskom tržištu vrtoglavo rastu - Kvadrat u Podgorici 1.800, u centru Budve i do 5.000 EUR.....	50





Izvor: biznis.rs | Četvrtak, 23.02.2022. | 14:36

Kupci koji sada obezbede dobru lokaciju imaju najvrednije stanove Zelena agenda i novi globalni pokreti doneće promene na tržištu nepokretnosti

Autor: [Ljiljana Begović 17](#)



Foto: Pexels

Na sajtovima nekih agencija koje se bave prodajom nekretnina mogu se naći kalkulatori uz pomoć kojih klijenti mogu sami, na osnovu određenih parametara, da izvrše procenu sopstvene nepokretnosti.

Međutim, prema rečima iskusnih agenata, za procenu vrednosti nekretnine najbolje je angažovati stručno lice.

Licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti i članica Nacionalnog udruženja procenitelja Srbije (NUPS) Danijela Ilić kaže da je procena nepokretnosti kompleksan proces, zasnovan na informacijama sa tržišta na kojem se nekretnina nalazi, imovinsko-pravnim i tehničkim podacima, ali i profesionalnom prosuđivanju osobe koja je kvalifikovana za posao procene.

„Mnogi koji nisu imali profesionalnu obuku za procenitelja nepokretnosti i nemaju iskustvo u procenama misle da znaju koliko vredi nepokretnost, pa često donose odluke zbog kojih se kasnije pokaju. Procenitelj može proceniti tržišnu vrednost, koja je najčešći osnov, ali može dati savet i u vidu investicione vrednosti, sinergetske, pravične ili likvidacione vrednosti i slično. Definitivno je tražnja najznačajniji faktor koji utiče na vrednost nepokretnosti“, naglašava Ilić.

Naša sagovornica objašnjava da kada je tržište stanova u kontinuiranom usponu, kao što se sada dešava u Beogradu, kupci će tražiti skoro svaki stan koji se pojavi na tržištu.



Foto: Pixabay.com

„Ovo je odlično dok traje, ali kada se “žurka” završi samo kupci stambenih nekretnina koji izaberu najbolje lokacije imaće i dalje najvrednije stanove, čija će vrednost takođe opasti, ali procentualno mnogo manje i mnogo sporije. Čuvena mantra u svetu nekretnina je „Lokacija, lokacija, lokacija” i to je tačno, ali ne u potpunosti, jer dobra lokacija može različitim ljudima da znači različite stvari. Osim toga, na tržištima na kojima se intenzivno gradi, i menjaju i dopunjuju planska dokumenta, treba prepoznati da trenutno dobre ili loše lokacije neće ostati takve zauvek“, ocenjuje Ilić.

Gradovi i naselja se stalno menjaju i mogu da pređu iz manje poželjnih lokacija u one koje se smatraju vrlo poželjnim, i obratno – u roku od nekoliko godina, a nekad i brže pod uticajem više sile kao što je pandemija korona virusa koja je promenila percepciju poželjnosti, kako strukture stanova tako i lokacije.

Naša sagovornica u prilog ovoj temi kaže da se može uzeti primer Pančeva koje je na svega 13 kilometara od Beograda i koje poslednjih nekoliko godina doživljava pravi “bum” u stambenom sektoru, jer je Beograđanima postalo interesantno za život.

Najava izgradnje auto-puta Beograd-Zrenjanin i rešavanja problematike pijaće vode već je doprinela intenziviranju gradnje stanova u ovom gradu i može se očekivati da će se prenaseljeni Beograd delimično preseliti i u Zrenjanin.

„Svakako da pristupni putevi, infrastruktura, javni servisi, okolina u skladu sa prirodom, sve što čini lokaciju jako utiče na vrednost nekretnina, a ovde smo dali primer za stambene nepokretnosti. Svaki

tip nepokretnosti ima svoje specifične kriterijume u vezi sa tim šta znači dobra lokacija“, ocenjuje licencirani procenitelj vrednosti.

I stanje objekta određuje vrednost nekretnine

Važan faktor koji može umanjiti vrednost nepokretnosti je stanje objekta. Objekat koji je nov ili stariji, ali odlično održavan uz znatne kapitalne investicije tokom eksploatacije, posebno u vezi energetske efikasnosti i zdravstvene bezbednosti, postići će adekvatnu tržišnu vrednost. Nekretnine koji su zapuštene i bez investicionog održavanja u očima kupaca će imati nižu vrednost, jer će svaki kupac izračunati koliki će biti iznos investicionog ulaganja odmah nakon kupovine.

„Novi ciljevi “zelene agende” i novi globalni pokreti će tek doneti promene na tržištu nepokretnosti i promenu “poželjnosti” lokacije i stanja objekta prilikom kupovine. Ono što će u očima kupaca biti manje poželjno gubiće na vrednosti“, zaključuje Danijela Ilić.

Parametri procene vrednosti nekretnine

Svaki tip nepokretnosti ima svoja specifična svojstva i tržišni segment, pa će parametri koje procenitelj razmatra zavisiti od svrhe procene, osnove vrednosti, tipa nepokretnosti koja se procenjuje, zatim stanja i transparentnosti tržišta nepokretnosti, kao i izabrane metode procene.

Izvor: biznis.rs | Ponedjeljak, 28.03.2021. | 08:01

Utvrđivanje vrednosti objekata za eksproprijaciju veoma problematično za procenitelje

Neki slučajevi ostaju nerazrešeni i po 20 godina

Autor: [Julijana Vincan](#)



Foto: Freepik.com

Zakon o eksproprijaciji ne predstavlja izazov samo za građane Srbije čije je zemljište „na meti“, već probleme stvara i ljudima koji su uključeni u te procese. Među njima su i procenitelji i veštaci, koji smatraju da je neophodno da procena vrednosti objekta i zemljišta bude jasno definisana, kako bi svaki stručnjak na isti način mogao da izvrši procenu, a ne na proizvoljan način, kao što je sada slučaj.

„Neophodno je da ovaj segment bude zakonski regulisan, a mi ćemo da postupimo onako kako je zakonodavac rekao. **Zakon o eksproprijaciji je odavno prevaziđen i ukazuje se na to da on nije adekvatan današnjim uslovima. Sve što je moguće treba da se uradi kako bi se preciziralo i bilo dostupno veštacima da koriste podatke kao što su cene i drugi elementi, kako bi svaki veštak koji dobije procenu, mogao da je radi na isti način**“, izjavila je veštak i licencirani procenitelj nepokretnosti, Ivana Stanojević, na seminaru „Procesni položaj procenitelja u postupku eksproprijacije“, koji su organizovali Pravni fakultet Univerzitet UNION u Beogradu i Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije (NUPS).

Metode procene koje su proceniteljima na raspolaganju

Sudski veštak i licencirani procenitelj Zoran Stanić istakao je da u praksi postoji velika raznolikost u regulativi, pa i u praktičnim zahtevima.

„Najčešće je da se procene rade na bazi amortizovanih postupaka zamene, sa čime se ne slažem, ali rešenja koja dobijamo su tako koncipirana, i na osnovu njih mora da se postupi. U Zakonu o proceniteljima iz 2016. godine (koji je u primeni od 2017. godine) i podzakonskim aktima istaknute su tri metode kada se radi procena tržišne vrednosti. **Ne postoji jasan deo koji se odnosi baš na eksproprijaciju i onda su iskustva različita. Nekad ima i dosta nerazumevanja od nadležnih organa – npr. kada ne žele da priznaju vrednosti priključaka, bunara, trotoara, ograda, šahtova, nego se striktno drže onoga što je upisano u katastar.** Međutim, to je jedinstvo objekta – ne može da funkcioniše bez zemljišta i „pripatka“, i tu nastaju veliki problemi“, ukazao je Stanić.

On je dodao da procenitelji imaju sva prava i kvalifikacije da izvrše procene, stoga, kada je reč o kući i dvorištu, oni to mogu da urade u celosti. Međutim, kako kaže, propisano je da poreska uprava ili poljoprivredni veštak procenjuju zemljište.

„Stoga se postavlja pitanje kako da procenitelji procene nešto, ako će neko drugi da vrši procenu zemljišta, što uvodi konfuziju. Posao eksproprijacije, iz ugla procenitelja, je problematičan, jer se dosta toga kosi sa principima licenciranog procenitelja i njegovog etičkog kodeksa koji se primenjuje u njegovom poslu. To je nepotrebno komplikovan proces, usled čega se stvari jako razvlače, prolazi vreme i ne može da se govori ni o kakvoj pravičnoj raspravi, kada procesi traju i po 10 i više godina kada je reč o eksproprijaciji“, naglasio je Stanić.



Izvor: NUPS

Problematika procene za eksproprijaciju

Licencirani procenitelj i gradski veštak Zoran Đurić istakao je dva ključna problema kada je reč o proceni objekata za eksproprijaciju, a to su zadatak veštačenja (način na koji je on postavljen) i datum procene, koji nije definisan nekim zakonskim aktom, a trebalo bi da bude definisan dodatkom o veštačenju.

„Kao veštak ne treba da imam dilemu, a automatski sa nalazim u situaciji da na osnovu nekog uvida u spise i sopstveno poznavanje ove materije odlučujem o tom datumu, što ne mora biti moj tačni krajnji stav. **Prava na nepokretnostima su bitna, naravno, i mi ih procenjujemo, ali u našoj zemlji odavno postoje nelegalni objekti, postoji i zakon o ozakonjenju nelegalnih objekata, kojih nije ni poznato tačno koliko ima, ali podaci govore o 1,5 miliona takvih objekata**“, naveo je Đurić.

Prema njegovim rečima, unutar jednog domaćinstva može da ima raznih situacija – da postoje plac i legalna kuća i još tri nelegalna objekta, ili sva tri nelegalna objekta. Ili pak zemljište na kojem je neko vlasnik, a da ima i nelegalne objekte, a može da ima i zemljište na kojem nije vlasnik, već korisnik, ili situacije gde neko nije vlasnik ni korisnik zemljišta, a ima nelegalne objekte.



Foto: Tanjug

„Dešava se da dolazite nešto da procenjujete, a neko nije vlasnik zemljišta, a recimo procenjujete zgradu/objekat, što je zapravo nešto čime treba prvo pravnik da se bavi. Sud dodeli nalog da se proceni samo objekat. To je rečeno i u zakonu o planiranju i izgradnji i još nekima, o jedinstvu zemljišta i objekta – podrazumeva se da ste kupili oba. Ako veštak uradi svoj posao kako treba (po pravilima svog zanimanja), onda može da dobije primedbu da je izašao iz okvira svog zadatka. Dužnost veštaka je da sve što je video predoči sudu, koji dalje treba da odlučuje o pravičnosti“, smatra Đurić.

Troškovna metoda procenjivanja

Veštak i licencirani procenitelj nepokretnosti Ivana Stanojević objasnila je da je troškovna „metoda zamene“, kada dolazi do nevoljne zamene prilikom koje se procenjuje koliko je novca potrebno da se nešto nadomesti, izvrši amortizacija.

„Ako je kuća pravljena 1965. godine, a porušen je deo nje, samim tim joj se prepolovi vrednost, i recimo od 30.000 evra vi dobijete 15.000. Međutim, ne možete da sagradite kuću drugu za taj novac, jer su sada nekretnine skuplje. Međunarodni standardi predviđaju nepostojanje amortizacije, već se uzima tržišna vrednost, gde zaista može da se sagradi nešto slično na nekom drugom mestu i nastavi sa životom“, obrazložila je Stanojević.

Ona je upitala da li su troškovi zamene, potrebni za izgradnju objekta, samo direktni troškovi izgradnje – „ruke“ i materijal, ili indirektni troškovi, kao što su projektna dokumentacija, doprinosi, infrastruktura i ostalo, što nikako nije zanemarljivo, i utiče za 50 odsto od tržišne vrednosti.



Foto: Unsplash.com

„Građevinska vrednost nekretnine je samo klasičan trošak izgradnje, a na to se cilja. Međutim, nije ista cena za fizičko lice, firmu ili veću korporaciju i slično. Cene su višestruko promenjene i različite za materijale. Da li je adekvatno koristiti prosek koji sada ovde važi, a da se uz sve to ne uzima u obzir i lokacija u odnosu na resurse, radnu snagu, blizinu nečemu? **Mi (procenitelji) nemamo rešenje, a potrebno je da se jasno daju instrukcije na koji način i pod kojim uslovima bi se to radilo, kako u najboljoj nameri procenitelji ne bi ulazili u različite procene**“, konstatovala je Stanojević.

Ona je dodala i primer da su se vremenom propisi promenili, te je neko imao staru kuću koja nije imala energetske pasoše, a sada mora da ga ima. U današnje vreme mora da se gradi po aktuelnim pravilima za izgradnju, što podrazumeva energetska efikasnost, ali povlači i veće troškove.

Licencirana proceniteljka Zdenka Bogataj navela je da je veliki izazov da se vrši procena kada se ruše objekti kako bi se izgradili neki novi, veće spratnosti.

„Tu dilemu niko nije rešio na jednostavan način. Na licu mesta mi vidimo i „pripatke“ koji nisu evidentirani u katastru ni rešenju o eksproprijaciji, i neretko je da se ti pomoćni objekti preprave u stambene jedinice. Ako se procenitelju kaže kroz rešenje da ne treba da proceni te objekte, onda ostaje pitanje šta treba da procene, a to u sudskom postupku dugo traje – da li to treba priznati ili ne“, upozorila je Bogataj.

Troškovni metod procene podrazumeva da se uzme u obzir ponovna izgradnja istog takvog objekta, što je veoma izazovno za procenitelje.

„Kako bismo utvrdili premer i predračun, nama su potrebne cene. Tu je problem najveći – nemamo bazu podataka, svaki veštak to formira sam (za dobavljače, radnu snagu), s obzirom na to da cene sada veoma variraju, procenitelji i veštaci imaju uvid u različite cene, što se odražava i na vrednost nepokretnosti. Tako se, recimo, desilo i da imam predmet koji traje već 20 godina i nije završen“, ukazala je Bogataj.

Licencirani procenitelj, gradski veštak Zoran Đurić, zaključio je da postoje razne kontradiktornosti kada je reč o proceni objekta za eksproprijaciju, te da bi Zakon o eksproprijaciji trebalo da bude krovni zakon, a da ostali budu usaglašeni sa njim.

„Trebalo bi izvršiti kvalitativne promene u samom zakonu. Od 50 do 70 sudskih predmeta bi nestalo kada ne bi bilo neusaglašenosti u pravnim propisima i različitim tumačenjima procenitelja i veštaka, tako da je potreban jedan kvalitetan zakon koji bi razrešio sve dileme“, zaključio je Đurić.

Povlačenje globalnih smernica za procene u vezi sa COVID-19 pandemijom – od 03. marta 2022.

Niže vam prenosimo obaveštenje RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) objavljeno 3 marta 2022:

Originalni tekst objave na engleskom jeziku* možete pronaći na sledećem

linku: https://www.rics.org/eu/news-insight/latest-news/news-opinion/withdrawal-of-global-covid-19-valuation-practice-alert/?cid=em%7Cnewsletter%7Cin%20the%20spotlight:valuation%20and%20investment%20advisory%7Call%7Ceurope%7Ccovid_practice%7C15/03/2022&deliveryName=DM33332

Povlačenje globalnih smernica za procene u vezi sa COVID-19 pandemijom

Došlo je do zrelosti situacije sa COVID-19 na globalnom nivou i u mnogim oblastima vladina ograničenja i regulatorni protokoli su ukinuti ili se u ovom trenutku povlače.

Prateći angažovanja zainteresovanih strana, globalno upozorenje o proceniteljskoj praksi u vezi COVID-19 koje je poslednje ažurirano u julu 2021. biće povučeno danas (datum objave na RICS sajtu). Ovo takođe uključuje sledeće:

- Povlačenje objašnjenja o uslovima na tržištu u vezi COVID-19
- Povlačenje opšte proceniteljske prakse i procesnih preporuka povezane sa COVID-19
- Povlačenje predložene formulacije materijalne nesigurnosti u vezi sa COVID-19. U okolnostima sa ograničenjima u kojima se materijalna neizvesnost još uvek deklariše, trebalo bi prijaviti da odražava pojedinačne okolnosti
- Arhiviranje *Uticao COVID-19 na procenu vrednosti – Dodatak RICS upozorenju za rad u praksi*. Imaće status „više nije aktuelan“, ali će ostati dostupan [ovde](#) u informativne svrhe.

Efekte i posledice zdravstvene krize izazvane COVID-19 i dalje mogu uticati na rad koji obavljaju regulisani članovi RICS-a, koji će se razlikovati na globalnom nivou i na različitim tržištima. Procenitelji se upućuju da prate najnovije standarde [Global Red Book](#) i sve druge standarde i smernice u vezi sa radom koji se obavlja.

Svetska zdravstvena organizacija je u martu 2020. proglasila COVID-19 „globalnom pandemijom“. Dalji „talasi“ pandemije su eskalirali i nestajali u različito vreme i u različitom intenzitetu. Mnogo se naučilo o načinu na koji je kriza uticala na tržišta od neviđenih i nepoznatih početnih uticaja. Od suštinske je važnosti da procenitelji prate vladine savete, regulativu i tržišnu praksu relevantnu za njihovu nadležnost. Mnoge vlade i tržišta širom sveta sada su ublažile ograničenja i protokole koji se

odnose na COVID-19 i procenitelji bi trebalo da budu svesni trenutnih okolnosti relevantnih za njihov rad.

Tržišni uslovi

Pojedinačna tržišta mogu različito reagovati na COVID-19 i njegove posledice. Komentar u vezi tržišnih uslova treba da odražava individualnu procenu i tržišne okolnosti.

Nesigurnost u materijalnim procenama

Dostupni dokazi o proceni vrednosti na mnogim tržištima širom sveta značajno su se poboljšali od početnog uticaja COVID-19 tokom 2020. U veoma ograničenim slučajevima, materijalna nesigurnost vrednovanja u vezi sa COVID-19 može i dalje važiti.

Regulisani članovi RICS-a će razmotriti okolnosti u kojima je izjava o materijalnoj nesigurnosti odgovarajuća. RICS regulisani članovi treba da budu u potpunosti svesni VPGA 10 i VPS 3 u okviru RICS Global Red Book u procesu donošenja odluka. Vredi napomenuti da se VPGA 10 odnosi na „relativno jedinstvene“ tržišne faktore i, na primer, „skup okolnosti bez presedana na kojima se može zasnivati prosuđivanje“. Ovo može biti napomenuto kada se razmatra trenutni uticaj COVID-19 ili njegove posledice, u poređenju sa početkom epidemije.

Da li postoji materijalna nesigurnost ostaje odluka regulisanog člana RICS-a. Članovi treba da uključe zdravo objašnjenje procesa donošenja odluka, i to bi trebalo da bude zabeleženo za buduću upotrebu.

U slučaju kada se izjavi materijalna nesigurnost, procenitelj se podseća da to treba izričito navesti. Kada je prikladno, procenitelj može takođe želeći da se pozove na uslove i rezultate [RICS Material Valuation Uncertainty Leaders Forum \(UK\)](#) ili drugog foruma relevantnog za njihovu nadležnost.

Ako imate bilo kakva pitanja u vezi sa povlačenjem smernica o praksi u vezi sa COVID-19, kontaktirajte standards@rics.org ili se obratite [insight community](#).

***Napomena: NUPS ne snosi nikakvu odgovornost povezanu sa verodostojnošću prevoda. U slučaju neslaganja između jezičkih verzija, merodavna je originalna verzija na engleskom jeziku.**

Originalni tekst objave možete pronaći na sledećem linku: https://www.rics.org/eu/news-insight/latest-news/news-opinion/withdrawal-of-global-covid-19-valuation-practice-alert/?cid=em%7Cnewsletter%7Cin%20the%20spotlight:valuation%20and%20investment%20advisory%7Call%7Ceurope%7C%20covid_practice%7C15/03/2022&deliveryName=DM33332



Izvor: www.procenitelji.org.rs 30/03/2022.

Izmene u standardima procene – RICS Red Book 2022

Novo izdanje RICS Red Book standarda je objavljeno u novembru 2021. sa efektivnom primenom od kraja januara 2022. što se podudara sa najnovijim izdanjem standarda IVS koji su u primeni od kraja januara 2022.

U novom izdanju RICS standarda nema značajnih promena u odnosu na izdanje 2021 a niže su sumarno navedene te promene:

- Uvedena je nova definicija za ESG, koja se nalazi u Glosaru:

„Kriterijumi koji zajedno uspostavljaju okvir za procenu uticaja održivosti i etičkih politika kompanije na njen finansijski učinak i poslovanje. ESG se sastoji od tri stuba: životne sredine, društva i upravljanja, a sve to zajedno doprinosi do efektivnog učinka, sa pozitivnim koristima za šira tržišta, društvo i svet u celini.’

Iako se ESG uglavnom odnosi na kompanije i investitore, faktori povezani sa ESG se takođe koriste za opisivanje karakteristika i, gde je relevantno, operativnost pojedinačnih sredstava.

- U okviru standarda PS 1 koji se odnosi na usklađenost, dodati su novi paragrafi u vezi izuzeća od obaveznih odredbi u VPS 1-5:

„Okolnosti u kojima se proceniteljima daje uputstvo za izradu izveštaja o proceni i saveta se veoma razlikuju i u nekim slučajevima može biti potrebno nekoliko godina da se dođe do zaključka. U toku ovoga vremena, uputstvo može biti značajno izmenjeno – što rezultira uputstvom koje je započelo kao ‘izuzetak’ a koje prestaje da bude takvo. Procenitelji uvek treba da se usredsrede na stvarni zadatak koji je važeći u određenom trenutku u procesu procene. Ako se uloga procenitelja promeni tokom ovog procesa, imperativ je da su njegovi postupci transparentni, a da je primena globalnih standarda RICS Red Book u bilo kom trenutku u potpunosti dokumentovana i da je klijent obavešten o svakoj promeni u ulozi procenitelja i postupanju.“

„Iako sadržaj VPS 1 možda nije obavezan u slučajevima „izuzeća“, neće biti previše naglašeno ako se kaže da su uslovi angažovanja i dalje potrebni i da moraju biti jasno, nedvosmisleno i na odgovarajući način dokumentovani (PS 2 odeljak 7 stavovi 7.3 i 7.4). Ovo je podjednako u interesu procenitelja i klijenta, jer obezbeđuje da nema nejasnoća o tome šta su zahtevi zadatka i šta će biti isporučeno.“

- U okviru standarda PS 2 koji se odnosi na kompetencije, dodata je rečenica:

„Članovi i firme moraju osigurati da usluge pružaju kompetentni pojedinci koji imaju potrebnu stručnost.“

- U VPS2 koji se odnosi na inspekcije, istraživanja i zapisnike, dodat je koncept ESG:

„VPGA 8 pruža detaljan komentar o stvarima koje su evidentne ili koje treba razmotriti tokom inspekcije nepokretnosti, uključujući ona pitanja koja spadaju u opšti naziv „održivost i ESG faktori“.



- U okviru VPGA 1 koji se odnosi na procene za svrhu finansijskog izveštavanja, dodati su paragrafi:

„U martu 2021. godine, Odbor za međunarodne računovodstvene standarde objavio je nacrt Zahteva za obelodanjivanje u standardima MSFI—„Pilot pristup“. Nacrt postavlja predloženi novi pristup razvoju i izradi zahteva za obelodanjivanje u MSFI standardima, kao i novim zahtevima za obelodanjivanje za MSFI 13 Odmeravanje fer vrednosti.

Iz perspektive zajednice procenitelja, potencijalna promena koja najviše zavređuje pažnju je očekivanje ili zahtev da se klijentima obezbede informacije koje su opisane kao „razumno moguća alternativna odmeravanja fer vrednosti“, da bi se odrazila bilo kakva nesigurnost koja može postojati u vezi sa značajnim inputima koji se koriste za određivanje fer vrednosti.“

„MSFI 16 Lizing/Zakupi, uveden 2016. godine, postavlja principe za priznavanje, merenje, prezentaciju i obelodanjivanje zakupa. MSFI 16 je na snazi za godišnje izveštajne periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2019. godine, uz dozvoljenu ranu primenu.

MSFI 16 uvodi računovodstveni model jednog zakupca i zahteva od zakupca da prizna imovinu i obaveze za sve ugovore o zakupu na period duži od 12 meseci, osim ukoliko je osnovno sredstvo niske vrednosti. Zakupac je dužan da prizna sredstvo sa pravom korišćenja koje predstavlja njegovo pravo korišćenja osnovnog sredstva koje je predmet zakupa/lizinga i obavezu lizinga/zakupa koje predstavlja njegovu obavezu plaćanja lizinga/zakupa.“

- U okviru VPGA 4 koji se odnosi na procenu nepokretnosti zasnovane na poslovanju (Trade Related Property), u paragrafu 1.4 unete su dopune:

„Dalji podskup nepokretnosti uključuje one kod kojih je prilagođavanje u upotrebi ili ograničenje fleksibilnosti manje izraženo, ali se procena zasnovana na prihodovnom pristupu, uključujući mnoge aspekte ovog VPGA, i dalje može smatrati najboljim pokazateljem vrednosti. Nepotpuna lista primera uključuje samoskladištenje (self storages), fleksibilan radni prostor i namenski, investiciono izgrađeni smeštaj za studente. Izbor metode će biti predmet prosuđivanja procenitelja imajući u vidu specifičnu vrstu, formu i upotrebu nepokretnosti i tržišne okolnosti koje su preovladavale i evoluirale u to vreme.“

- U okviru VPGA 8 koji se odnosi na procenu nepokretnosti ima dosta izmena koje su većinom učinjene kako bi se na listu pitanja koje razmatra procenitelj i za koja vrši istraživanja, uključili faktori povezani sa ESG . Međutim, nove smernice GN „Održivost i ESG u proceni komercijalnih nepokretnosti i strateški saveti“ sadrže više detalja i fokusirana uputstva koja se odnose na ESG.

Za detaljne informacije o tekstu globalnih RICSRed Book standarda kliknite na link <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/red-book-global/>



Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 11.04.2022. | 18:17

Održana sedma srpska konferencija o razvoju nekretnina i infrastrukture - Očekuje se nastavak rasta cena nekretnina, kao i razvoj "zelene" gradnje

Sedma srpska konferencija o razvoju nekretnina i infrastrukture održana je krajem marta u punoj sali hotel Metropol Palace i sa još sto pedeset učesnika koji su konferenciju pratili online.

- Sedma srpska konferencija o razvoju nekretnina i infrastrukture sa sigurnošću možemo reći da je događaj sa tradicijom koji svi iščekuju, a ove godine se tražila i karta više. Govornici i gosti konferencije bili su kako iz Srbije, tako i iz Crne Gore, Makedonije, Hrvatske, Bosne i Hercegovine, Severne Makedonije, Grčke, Engleske, Francuske, Kanade i Amerike, saopštili su organizatori.

Ministar Tomislav Momirović je otvorio konferenciju video porukom ističući da je uopšte govoriti o temi nekretnina i infrastrukture već privilegija. Ministar je rekao da će se još više ulagati u ovaj sektor, kao i da će se otvarati nova radna mesta. Ispred Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture skupu se obratila državna sekretarka Aleksandra Damjanović.

Istaknuti stručnjaci kao što su Nebojša Nešovanović, Marija Golubović, Dragana Korica, Ivan Čakarević, Dejan Hadžić, Danijela Ilić i drugi, podelili su svoja iskustva i veliko znanje sa učesnicima konferencije. O budućim, kako su svi ocenili, ambicioznim ali realnim planovima, vezano za glavni grad govorio je Goran Vesić, kao i istaknuti arhitekta Marko Stojčić.

Na poslednjem panelu svoja iskustva podelili su procenitelji.

Učesnici konferencije su se osvrnuli na događaje u svetu, porast cena, nepovoljnu situaciju za investiture, kao i na činjenicu da građevinska industrija u velikoj meri zavisi od uvoza, pa se očekuje dalji rast cena nekretnina zbog porasta cena izgradnje, cena uvoznih materijala, ali i zbog manjka radnika.

Na više panela se govorilo o važnosti teme zelena gradnja, benefitima koje takva gradnja može doneti kroz nekoliko godina, kao i važnost da stanovništvo bude više informisano o ovome, ne samo kao trendu, već i nečemu što doprinosi kvalitetu života.

- Konferencija je pobrala divne utiske gostiju koji sa radošću iščekuju sledeću konferenciju.

Pokrovitelji konferencije su Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Društvo procenitelja Srbije, Evropska banka za investicije, Savet stranih investitora, Nacionalno udruženje procenitelja, Privredna komora Srbije i Udruženje samostalnih sudskih veštaka i procenitelja vrednosti nepokretnosti.

- Veliku zahvalnost dugjemo našem sponzoru Komercijalnoj banci, kao i suporteru Alumil Yu Industry, oni su pomogli da se ova konferencija održi, kao i da naši gosti uživaju u dobroj atmosferi - saopšteno je.

Medijski sponzori konferencije su Halo oglasi nekretnine, portal E2, Beobuild.rs, Sasomange.rs, eKapija, i Kancelarijainfo.rs, Evropa Property.com i Gradjevinarstvo.rs.



Izvor: [Nova](#) | Petak, 31.12.2021. | 16:35

U Srbiji prosečan broj godina za kupovinu stana najlošiji u regionu - Naredne godine očekuju se još nepovoljniji uslovi za stambene kredite



Ilustracija (Foto: love work 51/shutterstock.com)

Prema Kvartalnom monitoru ekonomskih trendova, prosečne cene stanova u Srbiji značajno su porasle u poslednjih godinu dana, a suštinski problem za građane nije nivo cena niti stopa rasta, već nemogućnost građana da priušte kupovinu stambenog prostora, jer su zarade u odnosu na cene stanova na veoma niskom nivou.

Prema istraživanju broj godina potrebnih da se kupi stan od 60 m² po prosečnoj ceni za nivo Srbije, trošenjem celokupnog iznosa prosečne plate u Srbiji, iznosi 13,3 godina, što je za 33% više od prosečnog broja godina potrebnih u zemljama regiona. Broj godina u BiH je 9, Hrvatskoj je 9,5, Severnoj Makedoniji 9,9, Crnoj Gori 11.

Inače, kako su ekonomisti najavili, rekordna inflacija koja će biti aktuelna u Srbiji u 2022. godini prekinuće "medeni mesec" koji već nekoliko godina traje između stambenih kredita i građana naše zemlje: očekuje se povećanje EURIBOR-a, i glavobolje i za one koji traže novi kredit i za one sa varijabilnom kamatom na starom.

Aleksandar Radivojević, istraživač Fondacije za razvoj ekonomske nauke Ekonomskog fakulteta u Beogradu, očekuje da dođe do zaoštavanja monetarne politike kako bi se obuzdale visoke stope inflacije. To će dovesti do rasta kamatnih stopa, ali i do lošijih uslova za stambene kredite.

Radivojević ističe za da su se sve centralne banke kao odgovor na "korona krizu" odlučile za monetarnu ekspanziju - povećanje količine novca u opticaju kako bi ubrzali privredni rast, a jedan od načina na koji centralne banke povećavaju količinu novca jeste smanjivanje referentne kamatne stope, što utiče i na pad kamatnih stopa kod komercijalnih banaka.

Radivojević dodaje da se u 2022. očekuje završetak monetarne ekspanzije kako bi se zaustavio ekstremni rast cena, a centralne banke reagovalaće povećanjem kamatnih stopa, što će, uticati na rast kamatnih stopa komercijalnih banaka.

Izvor: eKapija | Petak, 31.12.2021. | 14:28

Deo Palate Albanija biće oglašen na prodaju u okviru stečajnog postupka Beogradske banke



Deo prostora u beogradskoj Palati Albanija biće ponuđen na prodaju za najmanje 3,8 mil EUR kroz stečaj Beogradske banke AD, objavljeno je u obaveštenju Privrednog suda u Beogradu.

Radi se o poslovnom prostoru u prizemlju i podrumu površine 381 m² čija je procenjena vrednost i minimalno prihvatljiva prodajna cena, navedeno je u obaveštenju.

Palata Albanija je prvi oblakoder u Beogradu izgrađen 1939. godine. Zgrada je dugo vremena bila najviši objekat u Beogradu, a druga po visini na prostoru jugoistočne Evrope. Ima 4 podezma sprata i 13 nadzemnih etaža. Doseže visinu od 53 metara, a od 1984. godine je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture Grada Beograda.

Izvor: Tanjug | Utorak, 04.01.2022. | 14:48

Kompanija Metico Investment želi celu Luku Beograd



Ilustracija (Foto: Pixabay.com/HesselVisser)

Beogradska firma Metico Investment obavestila je o nameri preuzimanja akcionarskog društva Luka Beograd, objavljeno je danas na Beogradskoj berzi. Metico trenutno poseduje preko 6,5 miliona akcija, odnosno 93,65% Luke Beograd.

Ponudu za preuzimanja preostalih 6,35% Metico će objaviti odmah pošto Komisija za hartije od vrednosti to odobri. U vlasništvu preostalih akcija Luke Beograd je preko 880 fizičkih lica, a akcije su delom i na jednom kastodi računu.

Poslednjih dana 2021. godine na Beogradskoj berzi objavljeno je da je Metico do 93,6% akcija Luke Beograd došao zahvaljujući prenosu akcija po osnovu sudskog poravnjanja. Metico je osnovan polovinom 2020. godine, a jedini vlasnik te kompanije čiji je zakonski zastupnik Goran Mrđa je Oradea Monoprosopi Ike iz Grčke.



Izvor: eKapija | Utorak, 04.01.2022. | 10:06

Donet Zakon o tržištu kapitala



Na osnovu člana 112. stav 1. tačka 2. Ustava Republike Srbije, Predsednik Republike doneo je Ukaz o proglašenju Zakona o tržištu kapitala, koji je donela Narodna skupština Republike Srbije na Četrnaestoj sednici Drugog redovnog zasedanja u 2021. godini, 23. decembra 2021. godine.

Ovim zakonom uređuju se:

- 1) davanje dozvole i uslovi za obavljanje delatnosti investicionih društava, organizatora tržišta, pružaoca usluga dostave podataka i drugih učesnika na tržištu kapitala;
- 2) uslovi za javnu ponudu hartija od vrednosti i uključenje hartija od vrednosti u trgovanje na regulisanom tržištu;
- 3) regulisano tržište, multilateralna trgovačka platforma, organizovana trgovačka platforma i OTC tržišta u Republici Srbiji;
- 4) obelodanjivanje finansijskih i drugih podataka, kao i obaveze izveštavanja izdavalaca, odnosno javnih društava u skladu sa ovim zakonom;
- 5) zabrana prevarnih, manipulativnih i drugih protivzakonitih radnji i činjenja u vezi sa kupovinom ili prodajom finansijskih instrumenata, kao i ostvarivanjem prava glasa u vezi sa hartijama od vrednosti koje izdaju javna društva;
- 6) kliring, saldiranje i registrovanje transakcija finansijskim instrumentima, kao i organizacija i nadležnosti Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti (u daljem tekstu: CRHOV);
- 7) organizacija i nadležnosti Komisije za hartije od vrednosti (u daljem tekstu: Komisija), kao i saradnja sa drugim nadležnim organima.

izvor : Sl.glasnik RS 129/2021

Pogledajte PDF fajl. 

Izvor: eKapija | Utorak, 11.01.2022. | 16:23

Oglašena druga prodaja imovine Denara iz Bihaća - Vrednost nepokretnosti veća od 2,25 mil EUR



(Foto: beeboys/shutterstock.com)

Stečajni upravnik preduzeća Denaro iz Bihaća je oglasio drugu prodaju nepokretnosti usmenim javnim nadmetanjem.

Prodaja je podijeljena u dva lota, a prvi LOT čini poslovni centar sa skladištem, izložbeni salon i pripadajuće zemljište. Poslovni objekat ima građevinsku i upotrebnu dozvolu, a objekat je jedinstvena funkcionalna cjelina veličine 18,30 x 18,38 m2 spratnosti prizemlje i jedan sprat.

Bruto građevinska površina je 1.125 m2 a neto iznosi 1.071 m2.

Uz to prodaje se više parcela uz poslovne zgrade na parceli Otoke, kao i građevinska zemljišta u poslovnoj zoni Bihaća, a na čijem dijelu je izgrađen i montažni objekat koji nije uplanjen u katastarskom operatu. Na parceli Otoke prodaje se i poslovna zgrada površine od 795 m2. Cijena za cijeli LOT 1 iznosi 2.245.501 KM.

U okviru drugog LOT-a prodaje se proizvodna hala sa zemljištem, koja je izgrađena na lokalitetu užeg centra Grada Bihaća, u ukupnoj površini od 1.560 m2, a izgrađeni su i prilazni putevi i zelene površine. Na prodaju je i više parcela u naselju Luke, kao i poslovni objekat na parceli Autoservis površine od 1.560 m2. Cijena za LOT 2 iznosi 2.291.546 KM.

Kako je navedeno u oglasu sve nepokretnosti se ne mogu prodati ispod navedene početne cijene, a pravo učešća imaju sva pravna i fizička lica koja uplate do 14. februara depozit u visini od 10.000 KM. Licitacija će se održati isti dan sa početkom u 11 časova u prostorijama Općinskog suda u Bihaću. Lista nepokretnosti kao i detalji prodaje se mogu pogledati [OVDJE](#).

Uz nepokretnu imovinu, oglašena je i druga prodaja i strojeva i opreme čiju listu možete pogledati [OVDJE](#). Vrijednost mašina je oko 7.000 KM.

Podsjećamo da je firma Denaro osnovana početkom 2007. u Bihaću. Kao porodična firma se u samom početku usmjerava kao prva i jedina specijalizirana u oblasti krovova. Djelatnost proširuje na projektni inženjering i savjetovanje u građevinarstvu u oblasti krovnih konstrukcija, zaštite krovova, pokrovnog materijala, a kasnije poslovanje proširuje na uvoz specijalnih visokokvalitetnih komponenti za krovove.

Uz ovo bavili su se i pružanjem usluga prevoza robe kako u unutrašnjem tako i u međunarodnom transportu.

Izvor: [Pobjeda](#) | Sreda, 19.01.2022. | 11:38

Lidl kupio zemljište u podgoričkom Siti kvartu za 3,7 mil EUR



(Foto: Herrndorff/shutterstock.com)

Stečajni upravnik Mladen Marković potpisao je ugovor o kupoprodaji sa kompanijom MMS Properti solutions (MMS) koja je za 13,2 hiljade kvadrata zemljišta nekadašnje fabrike Radoje Dakić u stečaju, ponudila 3,73 mil EUR.

- Sve je završeno, potpisan je ugovor i plaćena je kupoprodajna cijena - kazao je Marković za Pobjedu.

Riječ je o kompaniji, koju je, prema podacima iz CRPS, u martu prošle godine osnovala WE-International Zweite GmbH, osnivač poznatog trgovačkog lanca Lidl u Bosni i Hercegovini. Ovlašćena lica MMS-a su Tomislav Šapina i Dragan Čigoja, koji su odgovorna lica i u Lidlu u Srbiji. Maloprodajni lanac Lidl dio je Švarc grupe sa sjedištem u Nekarsulmu u Njemačkoj, a u Srbiji je prisutan od 2018. godine, dok u BiH još nijesu otvorene maloprodaje, iako je kompanija, prema podacima iz njihovog registra, osnovana u aprilu prošle godine. Njihove trgovine postoje u 27 zemalja Evrope i SAD-a sa preko 10,5 hiljada prodavnica i preko 260 hiljada zaposlenih. Nedavno je ministar ekonomskog razvoja Jakov Milatović kazao da Lidl namjerava da zaposli hiljadu ljudi u naredne tri godine.

Osim ove imovine Dakića, preostale su još gradske saobraćajnice, za koje je ranije navedeno da ih jedino može kupiti Glavni grad, kao i parcela od 8,6 hiljada kvadrata vrijedna 2,45 mil EUR, koju je Marković odlučio da ne prodaje dok se ne okonča sudski postupak oko jednog dijela zemljišta.

Prva licitacija, koja je do sada izazvala najveće interesovanje kupaca, organizovana je u julu prošle godine kada su vlasnici parcela u podgoričkom Siti kvartu postale kompanije KIPS gradnja u vlasništvu Nikole Drekalovića, Savana biznismena Veselina Mijača i Admiral holding u vlasništvu Žarka i Željka Mitrovića za ukupno 16,65 mil EUR. Do sada je od prodaje imovine Dakića prihodovano preko 42 mil EUR, a namireno 10,5 miliona potraživanja bivših radnika, koji za 77 zarada po pravosnažnim presudama potražuju 45 mil EUR bez kamate. Predstavnik radnika Milan Vukčević je nedavno Pobjedi kazao da će za kompletno namirenje radnika nedostajati 20 miliona eura koje država mora da obezbijedi.

Izvor: Nova.rs | Petak, 04.02.2022. | 07:48

Kako se kreću cene stanova u glavnim gradovima zemalja regiona



Ilustracija (Foto: creator12/shutterstock.com)

Iako su se cene nekretnina prethodnih godina povećavale u svim državama regiona, srpska prestonica i dalje je jedan od "lidera" po ceni kvadrata. Ispred Beograda nalazi se Ljubljana, dok su najpovoljniji stanovi u Podgorici.

Crna Gora: 1.219 EUR po kvadratu

Crna Gora je samo još jedna od država koje nisu uspele da odole trendu rasta cena nekretnina. Kako pokazuju podaci Uprave za statistiku (Monstat), u Crnoj Gori je u prvom kvartalu 2021. prosečna cijena kvadrata iznosila 1.219 EUR, što je za 29,7% više u odnosu na početak prethodne godine.

Rast se nastavio, te su podaci pokazali da je u Podgorici u drugom kvartalu prošle godine prosečna cijena kvadrata iznosila 1.234 EUR.

Najviša cena kvadrata zabeležena je u primorskim regijama, gde je prosečna cijena nekretnina iznosila 1.298 EUR, čak i više nego u glavnom gradu.

Beograd: 2.500 EUR po kvadratu

Ubedljivo najviše novca u Srbiji potrebno je izdvojiti ukoliko želite da postanete vlasnik nekretnine u Beogradu. Prema izveštaju Republičkog geodetskog zavoda, najskuplji kvadrati prodaju se na beogradskoj opštini Savski venac, gde prosečna cena kvadrata iznosi 3.328 EUR.

Ipak, ono što najviše "upada u oči" jeste podatak da je na ovoj opštini uočena najviša maksimalna cena kvadrata u Beogradu, koja na ovoj opštini iznosi čak 10.067 EUR. S druge strane, sledeća opština na listi najviših cena je Vračar, gde najskuplji kvadrat iznosi 3.937 EUR.

Osim lokacije koja svojim stanarima nudi dobru povezanost sa različitim delovima grada, još jedan od faktora koji može uticati na formiranje cene na Savskom vencu jeste i to što se u njegovoj neposrednoj blizini nalazi najskuplji stambeni kompleks u prestonici, Beograd na vodi, u kojem je prosečna cena kvadrata 3.417 EUR.

Sarajevo: 1.250 EUR po kvadratu

U toku prošle godine, zabeležen je rast cena nekretnina i u Bosni i Hercegovini. Bez obira na to, tržište nekretnina u BiH još važi za jedno od najunosnijih.

Prosečna cena kvadrata u Sarajevu tokom 2021. godine iznosila je oko 1.250 EUR, dok je najskuplji kvadrat koštao oko 3.065 EUR.

Ovim cenama Sarajevo je steklo "titulu" najskupljeg grada u BiH, a kako kažu sarajevski agenti za nekretnine, kupci najpre biraju novogradnju, a faktori koji utiču na izbor stana su i lokacija, spratnost zgrade, kao i parking.

Tokom prošle godine, najjeftinije nekretnine u BiH bile su u Gradačcu, Bugojnu, Brčkom i Trebinju.

Zagreb: 1.886 EUR po kvadratu

Prosečna cena stanova u novogradnji u Zagrebu u prvoj polovini 2021. iznosila je 1.886 EUR po kvadratu, dok je u ostalim delovima zemlje cena bila nešto niža - 1.648 EUR, podaci su Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Osim lokacije, izgleda, i kvaliteta gradnje, na razliku u cenama stanova utiču i mnogi drugi faktori, poput stanja tržišta rada, visina kamatnih stopa kredita, odnosa ponude i potražnje, ali i celokupna ekonomija države.

Ljubljana: 3.000 EUR

U Sloveniji se već decenijama javlja problem nedostatka nekretnina, a prema rečima slovenačkih agenata za nekretnine, najviše fali povoljnijih stanova - sa cenom od oko 3.000 EUR, koje bi mogao da priušti veći broj građana.

Izvor: [B92](#) | Sreda, 16.02.2022. | 16:00

Cene vikendica odletele "u nebo" - Najskuplja prodana za 600.000 EUR



Ilustracija (Foto: Predrag Lukic/shutterstock.com)

Interesovanje građana Srbije za vikendicama, kućama na selu i brvnarama je naglo poraslo, što se vrlo brzo preslikalo i na natprosečnu tražnju na samom tržištu.

U izveštaju Repubičkog geodetskog zavoda za novembar prošle godine, navodi se da je prometovano 105 vikendica, 20 odsto više nego u istom periodu 2019. Tražnja i dalje raste, trend popularnosti vikendica ne posustaje, a cene iz prošle godine, kažu upućeni, mogu samo da budu reper šta treba očekivati i ove prolećne i letnje sezone.

Prema podacima polugodišnjeg izveštaja RGZ, najskuplja vikendica je prodana na Kopaoniku za tačno 600.000 EUR. Prema podacima jednog sajta za nekretnine, za vikendicu u Krčedinu od 60 kvadrata u blizini Dunava, tada je bilo potrebno izdvojiti 66.000 EUR. Trosobna brvnara na Zlatiboru, površine 65 kvadrata, koštala je okruglo 100.000 EUR, piše Blic.

Najtraženije su bile vikendice na Fruškoj gori, planinama, obalama reka...

Kada je reč o Fruškoj gori, vrlo popularne destinacije i danas su Stražilovo, nadomak Sremskih Karlovaca, zatim oblast Iriškog venca, Beočina, Vrdnika... Ništa manje po broju prodatih vikendica ne zaostaje ni dunavska oblast, duž Čortanovaca ili Beške.

Cene su na Fruškoj Gori skočile u poslednjih godinu dana za minimalno 50 odsto, negde i više. Gornje granice skoro da i nema. Noviji objekti se prodaju prosečno po ceni od 100.000 do 150.000 evra. Neka najniža cena je oko 15.000 do 20.000 evra. Takvih je ipak malo i mnogo su češće sledeće cene.

Na primer, kuća, doduše neopremljena, površine 60 kvadrata sa placem površine 1.000 može da se nađe po ceni od oko 70.000 EUR.

Što se tiče planina, na prodaji se mogu naći i vikendice po ceni od 62.000 EUR. Na Zlatiboru se brvnara, komplet opremljena, površine 65 kvadrata prodaje po ceni od 100.000 EUR.

Oko vikendica se u protekle dve godine razvio čitav biznis. U nemalom broju slučajeva izdaju ih na dan, a cene u zavisnosti od lokacije i opremljenosti mogu biti i vrtoglavo visoke. Dnevni zakup oglašanih vikendica na izdavanje može da vas košta i do 300 evra, koliko vas izađe noć provedena u jednoj na Fruškoj gori, površine 150 kvadrata.

I montažne kuće u modi

U novije vreme sve su traženije i montažne kuće, te se ljudi odlučuju za kupovinu placa i gradnju.

Računica pokazuje da je montažnu kućicu za odmor moguće dobiti i za desetak hiljada evra.

Cene kvadrata montažnih kuća se kreću od oko 250 EUR po kvadratu do 500 EUR i više, u zavisnosti od niza faktora. S jedne strane kupci imaju izbor tri tipa gradnje: Siva gradnja (koja ne uključuje postavljanje elektro instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije, kao ni postavljanje podnih obloga ni sanitarija) i ona košta između 190 i 250 EUR po kvadratu.

S druge strane, ključ u ruke (gde dobijate kompletno završenu kuću) košta od 300 do 500 EUR po kvadratu, u zavisnosti od toga da li želite ili ne izgradnju temelja, kao i od proizvođača.

Izvor: [Euronews Srbija](#) | Subota, 19.02.2022. | 13:55

Gde se mogu kupiti nekretnine za manje od 10.000 EUR?



Ilustracija (Foto: Narong Jongsirikul/shutterstock.com)

Novi poziv za dodelu kuća na selu, na koji će moći da konkurišu svi građani Srbije koji imaju od 18 do 45 godina koji žele da ostanu na selu ili žele da odu tamo da žive biće raspisan narednih dana. Država mladima daje najviše 1,2 miliona dinara, odnosno oko 10.000 EUR, a u agencijama za nekretnine kažu da su, od kako je ovaj projekat prošle godine počeo, cene nekretnina u pojedinim opštinama skočile i do 50%.

U Vojvodini, u mestima koja imaju dobru infrastrukturu i nisu mnogo udaljena od grada nije lako naći kuću koja košta manje od 10.000, ali ih zato u mnogim selima širom Srbije ima i upola te cene.

Prošle godine je država finansirala kupovinu 651 nekretnine, a čak u 48 su se skućile porodice u selima koja pripadaju opštini Bačka Palanka. Najtraženija sela su bila Gajdobra, Despotovo, Mladenovo, Nova Gajdobra, Obrovac, Parage, Pivnice, Silbaš i Tovariševo.

Jagoda Žarković iz agencije "Dvor nekretnine" iz **Bačke Palanke** kaže da su cene starih kuća u ovoj opštini i danas i do 50% veće u odnosu na isti period prošle godine.

- Bilo je kuća koje naslednici godinama nisu mogli da prodaju, a sada praktično u okolini nema kuća koje koštaju manje od sume koju daje Ministarstvo za brigu o selu. One koje su ranije bile 2.000 do 3.000 su sada 5.000 EUR, ali u takvim objektima uglavnom ne može da se živi i potrebno je veliko ulaganje. Trenutno u ponudi imam samo jednu tako jeftinu kuću. Prodavci bolje prate sve trendove, nego kupci i shvatili su da je potražnja sada veća - kaže Žarkovićeva.

Veliko interesovanje je i za nekretnine u selima koja pripadaju **somborskoj opštini**. Nove ukućane dobile su 33 nekretnine, a najviše ih je prodato u Aleksu Šantiću, Bačkom Bregu, Bačkom Monoštoru, Bezdanu, Gakovu, Doroslovu, Kljajićevu, Svetozaru Miletiću, Stanišiću, Stapanu, Čonoplji.

Za manje od 10.000 EUR mogu se kupiti i kuće u **Kikindi** u Banatskoj Topoli, Banatskom Velikom Selu, Bašaidu, Idošu, Mokrinu, Nakovu, Novim Kozarcima, Ruskom Selu i Sajanu.

Prema podacima Ministarstva za brigu o selu, u opštini **Kula** su najtraženija sela Kruščić, Lipar, Nova Crvenka, Ruski Krstur i Sivac, dok su u opštini **Nova Crnja** odobrena sredstva za kupovinu kuća u Aleksandrovu, Vojvodi Stepji, Radojevu, Srpskoj Crnji i selu Toba.

U centralnoj Srbiji najveće interesovanje je bilo za sela u okolini **Pirota**, gde je useljeno 12 starih kuća. Nove stanovnike dobila su sela Barje, Čiflik, Berilovac, Blato, Veliki Suvodol, Vlasi, Krupac, Mali Suvodol, Sopot, Staničenje i Temska.

Jasmina Gavrilov Dražić sa portala 4zida.rs kaže da ono što najviše određuje cenu neke nekretnine jeste lokacija, a **gotovo sve kuće koje se prodaju za iznos od 10.000 EUR ili manji se nalaze u selima ili manjim mestima nerazvijenih opština u Srbiji.**

- Od 96 kuća koje se trenutno prodaju za cenu nižu od 10.000 EUR, nešto manje od polovine ili tačnije 42 imaju cenu između 9.000 i 10.000 EUR. Iako niže cene nekretnina mogu u prvi mah upućivati da se radi o trošnim kućama, to nije uvek slučaj. Najveću kvadraturu ima kuća u Bačkom Bregu u okolini Sombora. Ona ima pet soba, ukupno 200 m² i plac od 17 ari, a prodavac traži 10.000 EUR - navodi Gavrilov Dražić.

Ona napominje da je trenutno najbolja ponuda kuća u cenovnom rasponu koji država daje u okolini **Zrenjanina**, u Aradcu, Ečki, Farkaždinu i Tomaševcu. Prema podacima 4zida.rs, prosečna cena kuća oglašanih za prodaju u gradu Zrenjaninu je 428 EUR po metru kvadratnom, a u okolnim selima je upola manja i iznosi u proseku 236 EUR po kvadratu.

Program Ministarstva za brigu o selu

Kroz program Ministarstva za brigu o selu, prošle godine je izdvojeno 686,5 miliona dinara za kupovinu 651 kuće u sto lokalnih samouprava u Srbiji. Maksimalan iznos po prijavi je bio 1,2 miliona dinara. Novi dom je dobilo 515 bračnih i vanbračnih parova, 81 mladi poljoprivrednik i 55 samohranih roditelja.

Od ukupnog broja podnosilaca prijava njih 519 je i ranije živelo na selu, dok se u 132 kuće uselili ljudi koji su prešli da žive iz grada u selo. Većina učesnika na konkursu, njih 360 je prethodno živela u zajednici, dok ih je 265 iznajmljivalo nekretnine u kojima su živeli.

- Za 2022. godinu je izdvojeno još 500 miliona dinara za ovaj program, uz težnju da se sredstva sukcesivno uvećavaju u skladu sa potražnjom. Više od 1.000 ljudi konkurisalo je za dva tri meseca, zatrpali smo zahtevima. Prosek godina je nešto preko 30 godina, mladi su hrabriji i odlučniji, a ima i porodica sa troje, četvoro i petoro dece - rekao je Milan Krkobabić, ministar za brigu o selu.

Izvor: [Dnevnik](#) | Utorak, 22.02.2022. | 11:42

Velika potražnja za nekretninama u Somboru dovela do buma stanogradnje



Sombor (Foto: Rajko Karišić)

Kao i gotovo svaka sredina u Srbiji, a pogotovo u Vojvodini, sa izuzetkom Beograda i Novog Sada, Sombor se dve decenije unazad suočava sa smanjenjem broja stanovnika, što paradoksalno, ne utiče na pad cena nekretnina.

Naime, prema podacima Republičkog geodetskog zavoda cena kvadrata stana, ali i ostalih nekretnina u našoj zemlji je u stalnom porastu.

Kao ključne razloge za skuplje kvadrate zaposleni u prometu nekretnina navode pandemiju koronavirusa i rast cena građevinskog materijala, koji je samo tokom ove godine poskupeo tri puta. Ni Sombor nije izuzetak kada je ovaj trend u pitanju, o čemu svedoče i reči gotovo svih vlasnika agencija za promet nekretninama, prema kojima su **u drugoj polovini prošle godine u ovom gradu cene nekretnina skočile u proseku za 10% do 15%.**

Trenutno stanje na tržištu je takvo da **prosečna cena kvadratnog metra stana stare gradnje iznosi oko 550 EUR za veće stanove, odnosno do 900 EUR za stanove manje kvadrature**, kao što su garsonjere i jednosobni stanovi. **Cena kvadrata u novogradnji je uglavnom od 850 do 1.000 EUR, placevi na boljim lokacijama se kreću od 25.000 EUR, dok je startna cena za katastarsko jutro bačke oranice u ovom kraju 7.000 EUR.**

Svi trgovci nekretnina u Somboru ističu da je potražnja za stanovima velika, a da se najviše traže stanovi manje kvadrature i niže spratnosti. Prema njenim rečima, kupci su pošteđeno zainteresovani i za staru i za novu gradnju, a **najviše kupaca dolazi iz inostranstva.**

- Stanove najviše kupuju naši ljudi koji žive i rade u inostranstvu, mada ima i dosta mladih ljudi koji

žele da reše stambeno pitanje. Pandemija koronavirusa uticala je na veću potražnju stanova, jer su mnogi "gastarbajteri" u strahu od gubitka posla u inostranstvu, odlučili da ulože u nekretnine ovde u Srbiji. Stanovi i kuće se podjednako kupuju i u kešu i na kredit – pojašnjavaju posrednici u prometu nekretnina.

Bez obzira na poskupljenje građevinskog materijala i veće cene placeva, **u Somboru se gradi bez prestanka**, pa stambene zgrade niču kao pečurke posle kiše, a za ovakvim investitorima ne zaostaju ni oni koji su se odlučili za izgradnju vlastitog porodičnog gnezda, odnosno porodičnih kuća. Procene govore da je ovakav način rešavanja stambenog pitanja, ako se izuzme cena placa, znatno jeftiniji, pošto **kvadratni metar kuće u izgradnji košta između 600 i 650 EUR**. Ovo je dovelo do toga da se u poslednje vreme Somborci sve češće opredeljuju za montažne kuće, čija je cena izgradnje nešto niža od one klasične, pa se **kvadrat montažne kuće po sistemu "ključ u ruke" plaća od 450 do 500 EUR**.

Ovakav trend rasta cena izgradnje je doveo do toga da su se na mucu našli i oni koji do sada nisu rešili takvo važno egzistencijalno pitanje kao što je vlastiti krov nad glavom. Naime, uporedo sa većom cenom kvadrata, poraslo je i interesovanje za izdavanjem stanova u gradu, pošto je, s obzirom na veliku potražnju i nedostatak stanova na tržištu, većina stanodavaca iskoristila priliku da uloži u svoje nekretnine i naplati duplo veću cenu stanarine.

Cene zakupa stanova u Somboru su znatno skočile, te za jedan moderan i lepo namešten jednoiposoban stan treba izdvojiti pozamašna suma za zakup u visini od 200 EUR pa naviše, dok se zakup jednosobnog nameštenog strana u starogradnji kreće oko 150 EUR, cena dvosobnog stana u novogradnji je oko 300 EUR, ali i više, sve u zavisnosti šta se traži. Od "divljanja" cena zakupa nisu pošteđeni ni, po pravilu više nego skromni, dvorišni stanovi, pa se sada zakup jednosobnog dvorišnog stana kreće oko 120 EUR mesečno, ne računajući troškove struje, grejanja, vode, kanalizacije.

Majstora ni za lek

Bum stanogradnje u Somboru je stavio na muke vlasnike postojećih objekata, pošto se za manje popravke ili i nešto ozbiljnije intervencije ne mogu pronaći majstori poput zidara, tesara, molera, vodoinstalatera, električara "ni za lek". U najboljem slučaju na intervenciju majstora svih profila se čeka i po nekoliko meseci i to po paprenim cenama, a oni sami to objašnjavaju odlaskom velikog broja ljudi u inostranstvo, najčešće Nemačku, gde daleko bolje zarađuju.

Izvor: [Nezavisne novine](#) | Utorak, 22.02.2022. | 16:26

Prosečna cena kvadrata novih stanova u BiH skoro 2.000 KM



(Foto: Aleksandar Parezanović)

Prosječna cijena prodanih novih stanova u BiH u četvrtom kvartalu prošle godine iznosila je 1.905 KM po metru kvadratnom, objavila je Agencija za statistiku BiH.

U poređenju sa četvrtim kvartalom 2020. godine, prosječna cijena je veća za 10,5%, a u odnosu na prosječnu cijenu prodanih novih stanova u toj godini veća je za 14,3%.

U četvrtom kvartalu prošle godine prodana su 1.334 nova stana, što je u odnosu na isti period 2020. više za 42,1%, a u odnosu na prosječan broj prodanih novih stanova u toj godini više za 70,3%.

Površina prodanih novih stanova u četvrtom kvartalu prošle godine iznosila je 72.250 m² i u odnosu na isti period 2020. veća je za 42,5%, a u odnosu na prosječnu površinu prodanih novih stanova u toj godini veća je za 67%.

Lani je u BiH završeno 2.628 stanova, što je za 8,2% više u odnosu na prethodnu godinu, dok je broj nezavršenih stanova na kraju četvrtog kvartala prošle godine iznosio 4.280 i predstavlja rast za 4% u odnosu na 2020.

U četvrtom kvartalu lani završena su 762 stana, što predstavlja nominalni rast za 2,8% u odnosu na isti period 2020.

Izvor: eKapija | Utorak, 01.03.2022. | 15:55

Količina novca na tržištu nepokretnosti u 2021. godini 6,1 mlrd EUR - Povećanje od 47% u odnosu na 2020.



Ilustracija (Foto: Narong Jongsirikul/shutterstock.com)

Ukupna količina novca na tržištu nepokretnosti u 2021. godini iznosila je 6,1 mlrd EUR, što predstavlja povećanje od 47% u odnosu na 2020. godinu. Ukupan broj zaključenih kupoprodajnih ugovora, tokom prethodne godine, iznosio je 138.180 što predstavlja rast od 28% u odnosu na 2020. godinu, navedeno je u saopštenju Republičkog geodetskog zavoda (RGZ).

Tokom 2021. godine udeo plaćanja stanova iz kreditnih sredstava iznosio je 34%, što predstavlja povećanje od 1% u odnosu na 2020, a ukupan udeo plaćanja iz kredita za sve nepokretnosti je u 2021. godini iznosio 15%, što predstavlja povećanje od 1% u odnosu na 2020. godinu.

Dodaje se da je u prethodnoj godini promet stanova porastao za 28% u odnosu na 2020. dok je količina novca na tržištu porasla za 43% u odnosu na isti period. Kada je o kupoprodaji kuća reč, u odnosu na 2020. promet je porastao za 32%, dok je količina novca na tržištu, u ovom segmentu, porasla za 50% u odnosu na 2020. godinu.

Promet poslovnog prostora je porastao za 42% u odnosu na 2020. sa istovremenim rastom količine novca od 45%.

Što se građevinskog zemljišta tiče, njegov promet je porastao za 40% u odnosu na 2020. a količina novca na tržištu je porasla za 66% u odnosu na 2020. Najmanji porast zabeležen je u prometu poljoprivrednog zemljišta koje je zabeležilo rast od 12%, dok je količina novca na tržištu porasla za 14% u odnosu na 2020. godinu.

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 28.02.2022. | 16:18

Opet oglašena prodaja imovine Energoinvest-TDS - Cena nepokretnosti nepromenjena



(Foto: Teodora Brnjoš)

Stečajni upravnik Energoinvest- TDS (Tvornica dalekovodnih stubova) u stečaju oglasio je šestu po redu prodaju imovine tog preduzeća.

Na listi nepokretnosti nalaze se između ostalog upravna zgrada, mašinska hala, alatnica, mehanička radiona, skladište privredna zgrada Alipašin Most, restoran, i ostalo, dok se u Lotu 2 nude i mala hala, zgrada male hale, gradilište i ostalo.

Lot 1 i Lot 2 zajedno koštaju 14,145 mil KM i prodaju se u zatečenom stanju, odvojeno za svaki Lot i kao cjelina sa početnom cijenom koja ne može biti manja od raspisane. Ta se ukupna cijena nije promijenila u odnosu na ranije oglašenu prodaju, koja nije uspjela.

Od pokretne imovine prodaju se mašine, oprema, automobili... Ukupna prodajna cijena pokretne imovine u petom pokušaju bila je 376.235 KM, a sada je 338.612 KM

Datum prodaje je 10. mart u Ulici Džemala Bijedića 146. Više detalja pronađite [OVDJE](#).

Izvor: eKapija | Sreda, 02.03.2022. | 16:40

Treći put oglašena prodaja bihaćke firme Denaro, ukupna imovina procenjena iznad 2 mil EUR



(Foto: [mojo cp/shutterstock.com](https://www.shutterstock.com))

Stečajni upravnik preduzeća Denaro iz Bihaća je oglasio treću prodaju nepokretnosti usmenim javnim nadmetanjem.

Prodaja je podijeljena u dva lota, a prvi LOT čini poslovni centar sa skladištem, izložbeni salon i pripadajuće zemljište. Poslovni objekat ima građevinsku i upotrebnu dozvolu, a objekat je

jedinstvena funkcionalna cjelina veličine 18,30 x 18,38 m² spratnosti prizemlje i jedan sprat. Bruto građevinska površina je 1.125 m² a neto iznosi 1.072 m².

Uz to prodaje se više parcela uz poslovne zgrade na parceli Otoke, kao i građevinska zemljišta u poslovnoj zoni Bihaća, a na čijem dijelu je izgrađen i montažni objekat koji nije uplanjen u katastarskom operatu. Na parceli Otoke prodaje se i poslovna zgrada površine od 795 m². Cijena za cijeli LOT 1 iznosi 2.020.952 KM.

U okviru drugog LOT-a prodaje se proizvodna hala sa zemljištem, koja je izgrađena na lokalitetu užeg centra Grada Bihaća, u ukupnoj površini od 1.560 m², a izgrađeni su i prilazni putevi i zelene površine. Na prodaju je oglašeno i više parcela u naselju Luke, kao i poslovni objekat na parceli Autoservis površine od 1.560 m².

Cijena za LOT 2 iznosi 2.062.392 KM.

Sve detalje prodaje možete vidjeti [OVDJE](#).

Firma Denaro osnovana je početkom 2007. u Bihaću. Kao porodična firma se u samom početku usmjerava kao prva i jedina specijalizirana u oblasti krovova. Djelatnost proširuje na projektni inženjering i savjetovanje u građevinarstvu u oblasti krovnih konstrukcija, zaštite krovova, pokrovnog materijala, a kasnije poslovanje proširuje na uvoz specijalnih visokokvalitetnih komponenti za krovove.

Uz ovo bavili su se i pružanjem usluga prevoza robe kako u unutrašnjem tako i u međunarodnom transportu.

Izvor: eKapija | Četvrtak, 03.03.2022. | 16:12

Kooperativa Agrobisenica prodaje 1,69 mil EUR vrednu imovinu - Na doboš idu poslovna zgrada, zemljište, lokali...



Ilustracija (Foto: Africa Studio/shutterstock.com)

Stečajni upravnik oglasio je prodaju dijela imovine Kooperative Agrobisenica iz Rožaja čija ukupna vrijednost iznosi oko 1,69 mil EUR.

Kako je navedeno u tenderu, prodaje se poslovna zgrada u Rožajama ukupne neto površine 1.652 m², kao i zemljište uz zgradu čija je površina 1.067 kvadrata. Procijenjena i ujedno i najniža cijena za ovaj dio imovine je 1,1 mil EUR.

Prodaje se i poslovni prostor od 200 m² koji se nalazi u sastavu autobuske stanice u Rožajama. Početna cijena je 172.555 EUR.

Predmet prodaje su i dva poslovna prostora u sklopu stambene zgrade u Rožajama, čija početna cijena iznosi 303.450 EUR, odnosno 84.575 EUR.

Oglašena je i prodaja opreme za prodaju ratluka čija početna cijena iznosi 5.741 EUR, kao i vozila i prikolice čija ukupna početna cijena iznosi 4.720 EUR.

Prodaje se i trgovačka roba u iznosu od 3.118 eura, ali i kancelarijski namještaj i oprema, čija je početna cijena blizu 10.000 EUR.

Ponude se dostavljaju najkasnije do 2. aprila do 14 sati.

Više informacija možete vidjeti [OVDJE](#).

Izvor: eKapija | Petak, 11.03.2022. | 11:36

Rasprodaju dedine kućerde na lakat - Stare švapske i panonske vile planu čim se oglase (FOTO)



Stara švapska kuća u Zrenjaninu sa početka prošlog veka (Foto: Nenad Đedović/Solis nekretnine)

Kad je Đorđe Balašević svojevremeno pevao o prodaji "one naše kućerde na lakat, pa nek je stoput dedina", na umu je imao ljubav. Današnji prodavci ovakvih kuća širom Vojvodine vode se mnogo opipljivijim razlozima. A kako se oglase, stare švapske i banatske vile tako i planu.

Nenad Đedović, agent prodaje u Solis nekretninama iz Novog Sada, za eKapiju kaže da je potražnja za starim vojvođanskim kućama veća od ponude.

- Uglavnom se kupuju švapske kuće s početka prošlog veka, salonskog tipa, sa plafonima visine do 4 metra, koje karakteriše solidna gradnja i zidovi debljine cigla i po, dakle više od pola metra, a cilj je adaptiranje u poslovne prostore za ordinacije, advokatske ili IT kancelarije, igraonice, apartmane... Osim toga, većina njih ima i stare vinske podrumne idealne za vinarije i restorane, sa konstantnom temperaturom od petnaestak stepeni i leti i zimi - kaže nam Đedović.



Tipične švapske kuće u Vršcu sa ajnfors kapijom (Foto: Branislava Petrović)

Prema njegovim rečima, obično je reč o starim porodičnim kućama koje naslednici ne mogu ili nemaju interesa da održavaju niti da žive u njima, pa ih prodaju.

- Reč je o velikim kvadraturama, od najmanje 100 pa i do preko 500 m², a uz to često ide i nekoliko ari zemlje. Cene se kreću od 10 do 30.000 EUR ako su pedesetak kilometara udaljene od većih mesta, pa i do 100.000 EUR ako su bliže gradovima - navodi Đedović i ističe da je rastući trend ponude i tražnje ovakvih kuća primetan u celoj Vojvodini, od Zrenjanina, preko Bačke Palanke do Sombora.

Jedna takva autentična švapska kuća prodaje se u širem centru Zrenjanina, površine oko 130 m² plus vinski podrum i druge pomoćne prostorije. Kuća koja se nudi po ceni od 98.000 EUR stara je više od 120 godina i pripadala je, prema rečima Đedovića, vojvođanskim Švabama, pa je potomak čak i dolazio devedesetih godina da to potražuje, ali su takva imanja mahom bila nacionalizovana posle Drugog svetskog rata.

U Banatu se dosta nude a i traže i stare banatske kuće prepoznatljive panonske arhitekture građene od takozvanog naboja - blata i trske, "na brazdu", okrenute užom stranom ka ulici ili pak na lakat,



orijentisane dvostrano.

Konk u banatskoj kući od naboja (Foto: Branislava Petrović)

Karakterišu ih polulučni fasadni elementi i bogata ornamentika, dvostruki prozori, kao i obavezni konk - uvučeni otvoreni ili zastakljeni hodnik i velike ajnfort kapije, dok se stare švapske kuće prepoznaju po karakterističnim stubovima na verandi.

Baš zbog ove bogate istorije i vredne arhitekture često su, napominje naš sagovornik, pod zaštitom države kao kulturna dobra, pa kupci imaju obavezu da prilikom rekonstrukcije zaštite stare fasade i ostave ih u autentičnom obliku.



Stara kuća u selu Bođani u Bačkoj (Foto: Branislava Petrović)

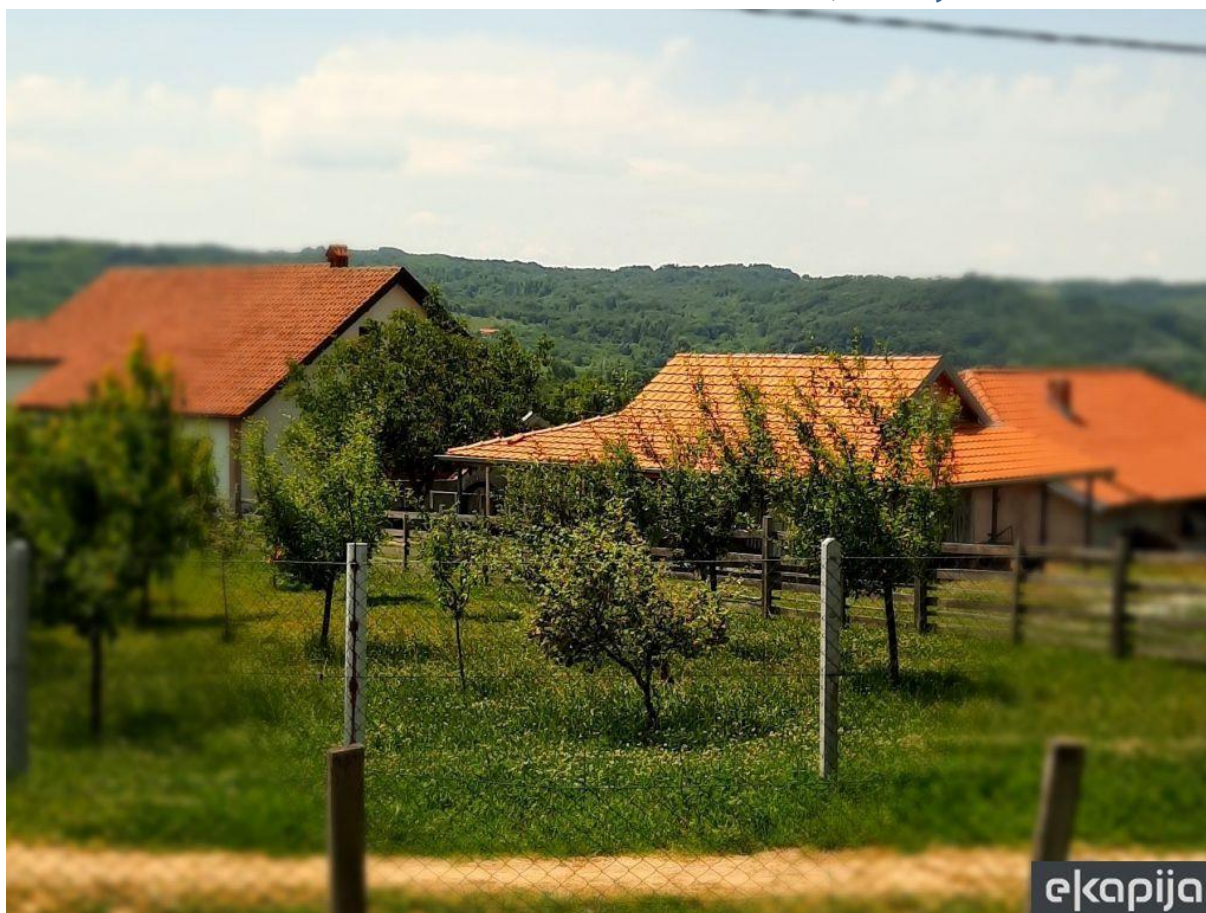
- Neke i propadaju jer država nema para to da održava, pa je bolje i dati u besćenje neku baš staru kuću, ali da se spasi. Međutim, među zainteresovanimima ima i dosta građevinskih preduzimača koji bi to da sravne sa zemljom i tu grade višeporodične zgrade, što, ako je kuća pod zaštitom države, naravno nije dozvoljeno - navodi Đedović, dodajući da je ovakvih kuća koje čuvaju duh stare, paorske Vojvodine sve manje na tržištu.

I zaista, koji god broj iz oglasa da smo pozvali, kuća je, ma i nedavno oglašena, već bila prodana...

B. Petrović

Izvor: [B92 / RINA](#) | Sreda, 16.03.2022. | 12:13

Seoske kuće idu "kao alva" - Za 10.000 EUR kuća, imanje i sušara



Ilustracija (Foto: Teodora Brnjoš)

Za sve one vredne i preduzimljive mlade ljude kupiti kuću na selu i započeti samostalnu proizvodnju kao da nikad nije bilo lakše.

Velika zainteresovanost vlada za kupovinu nekretnina u ruralnom području zahvaljujući podršci Ministarstva za brigu o selu.

Aleksandar Alempijević iz sela Gornji Banjani kod Gornjeg Milanovca ima 26 godina i nijednog trenutka nije razmišljao da napusti svoju dedovinu, ostao je svoj na svome a sada je za 10.000 EUR uz pomoć subvencija i mera podrške resornog ministarstva kupio kuću koja će biti novi dom za njega i porodicu.

- Sam ne bih bio u prilici da sebi izgradim nekretninu na selu, prijavio sam se na konkurs i zahvaljujući sredstvima kupio kuću koja se nalazi na 200 metara od moje rodne kuće u kojoj mi živi familija. Ovo je najbolji način da nam selo ne propada i stare kuće ne zarastaju u korov. Gde god da krenete videćete napuštene objekte i to je veoma tužna slika. Sada se to polako menja, sela oživljavaju, ulaže se u njih i sve više se doseljava vrednih i mladih ljudi - kaže za RINU Aleksandar.

On je sedma generacija Alempijevića koji ostaje u svom selu. Njegovo novo domaćinstvo bogato je voćnjacima starih zaboravljenih sorti koje on planira da sačuva, ali i da podiže nove zasade. Sa kućom je dobio i sušaru čiju adaptaciju već planira kako bi voću dodao vrednost, a kada je reč o plasmanu, osnivanje zadruge rešice i taj problem.

- Naše selo je decom najbogatije selo u ovom kraju Srbije. Dosta mladih se odlučuje da ovde ostanu i bavi poljoprivredom. Ko hoće da radi, za njega nema bojazni da neće uspeti. Na imanju ima dosta zasada, tako da sebe u budućnosti vidim kao voćara, u planu je i sušenje šljiva i prerada kako bi zarada bila veća. Mi mladi koji smo ostali ovde na selu u nekom narednom periodu planiramo formiranje zadruge, kako bi olakšano plasirali našu robu na tržište - kaže ovaj mladi poljoprivrednik iz Gornjih Banjana.

Aleksandar je imao podršku Kancelarije za poljoprivredu opštine Gornji Milanovac i kako kaže, bez njihove pomoći teško bi ostvario svoj san.

- Na području opštine Gornji Milanovac više od 20 parova pokazalo je interesovanje za kupovinu kuće na selu. Mi im pomažemo kad je u pitanju dokumentacija i trudimo se maksimalno da im olakšamo čitav taj proces. Još jednom pozivamo sve zainteresovane da se jave kako bi ostvarili svoj cilj - kaže Milka Nedeljković iz Kancelarije za poljoprivredu Gornji Milanovac.

Sprovođenje Konkursa za dodelu bespovratnih sredstava za kupovinu seoske kuće od nacionalnog je značaja, primenjuje se na čitavoj teritoriji republike Srbije i za njegovu realizaciju od posebne je važnosti angažovanje jedinica lokalnih samouprava i gradova. Programom je kao i prošle godine predviđena dodela bespovratnih sredstava mladim bračnim i vanbračnim parovima, samohranom roditelju i mladom poljoprivredniku i poljoprivrednicama do 45 godina za kupovinu seoske kuće sa okućnicom.

Reč struke mladi danas strogo poštuju, jer znanje kako kažu nema cenu, zasnivanju nove zasade, prepoznali su značaj udruživanja i način kako da konkurišu za podsticaje koji će im olakšati poljoprivrednu proizvodnju.

Ipak, ovaj vetar u leđa, koji su uz pomoć države i Ministarstva za brigu o selu dobili, ne samo da im je obezbedio krov nad glavom, već je i selu udahnuo novi život.

Izvor: [Nova](#) | Subota, 19.03.2022. | 14:45

Od početka rata u Ukrajini sve više Rusa traži nekretnine u Srbiji



Ilustracija (Foto: Tierra Mallorca/unsplash)

Poslednjih nekoliko nedelja koliko već traje rat u Ukrajini i na tržištu nekretnina u Srbiji beleži se rast prometa. Poslednje vreme je veliko interesovanje ruskih državljana koji žele da iznajme nepokretnosti u Srbiji, ali ima i onih koji žele da kupe.

Da mnogo stranaca u poslednje vreme dolazi u Beograd i iznajmljuje/kupuje nepokretnosti, potvrđuje za Novu i agentkinja za nekretnine i direktorka prodaje u firmi Moj kvadrat Davorka Tasić.

- Imate jako mnogo Brazilaca, Amerkinaca, kao i mnogo Rusa. Ruski državljani su trenutno jako zainteresovani za iznajmljivanje luksuznih nekretnina, što ne znači da kada istu iznajme posle određenog perioda neće biti zainteresovani da taj objekat kupe - ističe Tasić.

Takođe, sagovornica Nove ukazuje da Rusi i kupuju nekretnine po Srbiji.

- Jako mnogo se kupuju kuće po Srbiji sa imanjima i tu ima jako mnogo Rusa - dodaje ona.

Tasić ocenjuje da je na tu potražnju uticao i rat u Ukrajini i da se primećuje da ljudi poslednjih 20 dana intenzivno ulažu. Izuzetno je velika potražnja ne samo za luksuznim, nego i za prosečnim stanovima, ističe ona.

- Mi nismo znali šta će biti sa tržištem nekretnina kada se zaustavi korona, međutim ovaj rat je opet proizveo nagli porast potražnje i ljudi jako intenzivno ulažu, čak i naši ljudi koji imaju bilo koju pristojnu sumu - kaže Tasićeva za Novu.

Upravo ova potražnja utiče i na rast cena nepokretnosti u Beogradu pa tako sada sa "60.000 ili 70.000 EUR više ništa i ne može da se kupi".

Tako garsonjere po Beogradu koštaju po 70.000-80.000 EUR, a enormne cene kvadrata dostižu i delovi grada za koje ranije, kako kaže sagovornica Nove, nisu mogli ni da veruju da će dostići taj iznos poput Ledina, Karaburme ili Višnjice.

- Na Ceraku i Vidikovcu vam kvadrati idu skoro do 2.000 EUR po kvadratu, što je neverovatno - dodaje ona.

Prodaje se i veliki broj skupih nekretnina

U Beogradu je velika potražnja i za luksuznim i skupim nekretninama, a koje uglavnom kupuju vlasnici firmi ili naši državljani koji rade u inostranstvu.

Ljudi kupuju nekretnine jer je novac uložen u njih sigurna investicija, ističe sagovornica Nove i dodaje da čak i dođe sutra do pada cene nikada "ne može da se desi da se izgubi na nepokretnosti".

Kada se radi o luksuznim i skupim nekretninama, Tasićeva navodi da se takve nekretnine brzo prodaju ako imate pravog kupca.

- To su jedna ili dva gledanja. Vrlo brzo dođe do realizacije do koje može da prođe desetak dana. Naši ljudi koji rade u inostranstvu i koji su na krajnje pošten način stekli svoj novac, isti investiraju u nepokretnosti i kupuju ovde luksuzne kuće, penthouse i luksuzne stanove - navodi sagovornica Nove.

"Stambeni krediti nikad jeftiniji"

Sagovornica Nove ističe da su stambeni krediti trenutno nikad jeftiniji i da su kamatne stope jako niske. Na ruku ide upravo i negativan EURIBOR.

Međutim, da li će ovako povoljni uslovi ostati u narednom periodu Tasić ne može da prognozira.

- Ako dođe do skoka EURIBOR-a porašće i kamatne stope. Niko od nas ne zna šta će se dešavati u narednom periodu, ali trenutna situacija je takva da ako neko ima nešto malo više novca on ulaže u nepokretnosti - ističe ona.

Tasićeva podseća da je poslednje dve godine pandemije koronavirusa zabeležen nagli porast prometa na tržištu nekretnina.

U to vreme je bila velika potražnja za kućama van Beograda jer su ljudi hteli da se sklone od onih zabrana i sankcija koje smo imali u to vreme.

Izvor: [Nezavisne novine](#) | Subota, 19.03.2022. | 13:51

Građevinarstvu u BiH preti kolaps



Ilustracija (Foto: Josue Isai Ramos Figueroa/unsplash)

Nestašica repromaterijala u građevinskom sektoru, ako potraje, a sve su pretpostavke da hoće, mogla bi dovesti do kolapsa građevinarstva u BiH, jer zbog krize u Ukrajini dolazi do nestašice i rasta cijena širokog spektra sirovina za građevinarstvo, a među njima i eksera i šrafova.

Naime, kako prenose svjetski mediji, zbog sankcija protiv Rusije, u Njemačkoj je prisutnija nestašica eksera i šrafova na građevinama, a građevinarima veliki problem predstavljaju i rastuće cijene. Kako su ranije naveli u Udruženju njemačke građevinske industrije, ne može se više predvidjeti da li će biti dovoljno materijala za sve građevinske radove u Njemačkoj.

Mile Petrović, sekretar Udruženja građevinarstva i industrije građevinskog materijala pri Privrednoj komori RS, za Nezavisne novine rekao je da je poskupljenje građevinskog materijala počelo s početkom 2021. i potrajalo je tokom cijele godine.

- Trend poskupljenja i nestašice u velikoj mjeri usporio je rast građevinskog sektora, ali je kontinuirano snabdijevanje u proteklih nekoliko mjeseci bilo obezbijeđeno. U prethodnih nekoliko dana došlo je do dodatnog poskupljenja građevinskog materijala, a u najvećoj mjeri željeza, koje je ujedno i vrlo teško nabaviti - kazao je Petrović.

Dodao je da proizvođači građevinskog materijala kao jedan od osnovnih razloga navode povećanje troškova proizvodnje na koje utiče povećanje cijena sirovina na tržištu.

- Pored čelika, najveći rast cijena bilježi se kod proizvoda čija je osnovna sirovina nafta i naftni derivati. Ne smijemo zaboraviti ni indirektni uticaj na nova poskupljenja, kao i nestašicu, jer nismo imali značajan direktan uvoz usljed ratnih dešavanja u Ukrajini, jer su isporuke čelika ka Evropi onemogućene i vodeće evropske ekonomije akumuliraju zalihe kako bi obezbijedile stabilnost sektora - naveo je Petrović.

Istakao je da je poskupljenje uporedo praćeno nestašicom građevinskog materijala, a realno je očekivati u budućem periodu da će se ovakvo stanje nastaviti sve dok ne dođe do konačne stabilizacije tržišta.

- Osnovni razlozi za povećanje cijena građevinskog materijala su rast cijena sirovina zbog smanjene proizvodnje, rast cijena nafte, kriza u Ukrajini, kao i rast potražnje zbog povećanog obima gradnje - zaključio je Petrović.

Borko Đurić, direktor građevinskog preduzeća Krajina, kazao je da je nestašica eksera i šrafova najmanji problem građevinskog sektora u BiH, jer, kako navodi, veći problem je nabavka građevinskog čelika.

- To gotovo niko i ne prodaje, jer nema ni uvoza, ni proizvodnje, ni prodaje. Ako ovo potraje, a svi su izgledi da će potrajati, nestašica će pogoditi građevinare zbog kojeg će građevinarstvo stati - rekao je on.

Dodao je da malo ko kod nas ima velike zalihe ovih materijala, jer se, kada je tržište uredno, materijali nabavljaju za narednih mjesec ili dva.

- Koliko mi je poznato, malo je onih koji imaju dovoljno zaliha za završetak objekata koji su započeti i zbog toga će se sigurno većina onih koji se bave građevinarstvom brzo suočiti s tim problemom - naveo je Đurić.

Istakao je da više nije ni u pitanju koliko sirovine koštaju, nego je pitanje da li će toga biti.

- Većina poluproizvoda i sirovina za izvlačenje građevinskog čelika nabavljena je iz Ukrajine i Rusije - kazao je Đurić.

Naveo je primjer da kompaniju Novi Jelšingrad, koja je u vlasništvu preduzeća Krajina, partneri iz Austrije više ne pitaju za cijenu proizvoda, već da kažu da bi platili i višu cijenu, samo da se posao obavi.

- Rekli su nam: 'Ne pitamo za cijenu, pokažite nam fakture koliko ste platili i samo pokušajte da ispoštujete ugovorene obaveze.' Pitali su još koliko posla možemo preuzeti da uradimo u kontinuitetu, jer kod njih materijala bukvalno nema - naveo je Đurić.

Da je i kod nas već primjetna nestašica eksera i šrafova, za Nezavisne novine potvrdili su u kompaniji PO-NE iz Brčko distrikta, gdje su naveli da je situacija kritična, jer ne znaju odakle da nabave sirovine.

Kako je kazao Nefair Pobrić, vlasnik i direktor kompanije PO-NE, koja se bavi proizvodnjom eksera i šrafova, nestašica je repromaterijala koji se u BiH ne proizvode te da se već i kod nas osjeti problem nestašice eksera.

- Cijene repromaterijala su porasle, a u odnosu na prošlu godinu cijene sirovina su više i do 85% - rekao je Pobrić.

Dodao je da, nažalost, to nije kraj rastu cijena repromaterijala te da se i ubuduće očekuje skok cijena.

- Teško je reći šta bi to domaće kompanije trebalo da urade da se izvuku iz ove situacije. Morale bi se možda vezati za domaće željezare i tu napravili lanac, da bismo makar tu imali prednost. Željezare većim dijelom izvoze željezo, a za domaće tržište ostane sasvim malo sirovina - kazao je Pobrić.

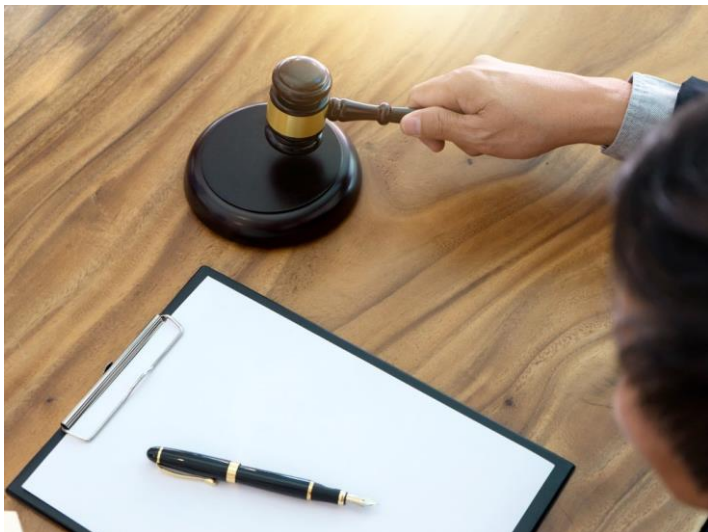
Esmin Hodžić, direktor kompanije Abena iz Sarajeva, koja se bavi proizvodnjom eksera, trenutnu situaciju je ocijenio kao katastrofalnu, jer su, kako ističe, cijene 100% više u odnosu na godinu ranije.

- Svaki dan cijena se mijenja. Materijala imamo, malo nam je situacija sa željezom kritična, jer nigdje u BiH ne možemo da ga nađemo, jedino ga imaju oni koji su imali lager, a niko drugi ne može da ga uveze zato što je poskupio i prevoz, a i samo željezo - rekao je Hodžić.

Dodao je da je cijena kilograma eksera prije dvije godine bila 1,4 KM plus PDV, a sada je 3 KM plus PDV.

Izvor: eKapija | Nedelja, 27.03.2022. | 19:20

Oglašena prodaja dela poslovne zgrade na Savskom vencu



(Foto: sabthai/shutterstock.com)

Agencija za osiguranje depozita kao stečajni upravnik MB Union banke je oglasila prodaju dela poslovne zgrade u Beogradu prikupljanjem ponuda.

Predmetna nepokretnost se nalazi u opštini Savski venac, a sudskom presudom je utvrđeno da MB Union banka a.d. Beograd u stečaju ima pravo svojine na delovima nepokretnosti -

objekta D2, upisanog u LN 2676 KO Savski Venac, koji je izgrađen na kat.parc. 494/5 KO Savski Venac.

Prostorije na nivou podruma su pomoćne prostorije bez prirodnog osvetljenja sa ugrađenim osnovnim instalacijama, koje se koriste za smeštaj opreme za grejanje i kao skladišni prostor/arhiva. U ovom delu je suvlasnik i fizičko lice (17 m²) što nije predmet prodaje.

Prostorije na nivou prizemlja predstavljaju ulazni hol poslovne zgrade odakle se pristupa stepenišnoj vertikali i liftu i pomoćnim prostorijama za portira gde je smeštena i oprema telefonske i PP centrale. Prostorije na nivou mezanina se sastoje od 6 samostalnih i jednom prolaznom kancelarijom, kao i pomoćnih prostorija smeštenih uz vertikalnu komunikaciju.

Prostorije na nivou prvog i drugog sprata se sastoje od 7 samostalnih i dve prolazne kancelarije, kao i pomoćnih prostorija smeštenih uz vertikalnu komunikaciju.

Na nivou četvrtog sprata MB Union banci a.d. u stečaju Beograd pripada idealni deo, kancelarijski prostor na zapadnom delu zgrade. Na nivou petog sprata pripada idealni deo, kancelarijski i prostori opšte namene uz fasade prema ulici – 6 prostorija.

Ukupna bruto površina objekta koji je u vanknjižnom vlasništvu po svim etažama iznosi 826,23m²

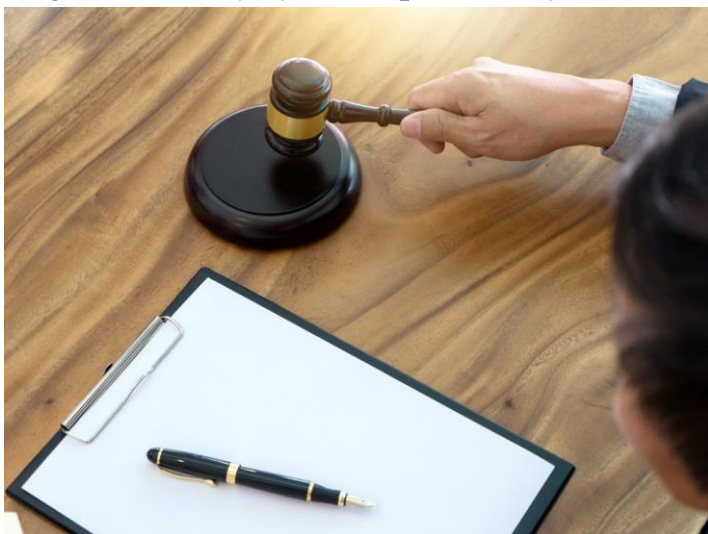
Procenjena tržišna vrednost imovine iznosi 1.820.111 EUR, a za učešće uz otkup dokumentacije potrebno je uplatiti i depozit u visini od 273.016 EUR.

Uplata depozita i dostavljanje ponuda vrši se do 21. aprila, a javno otvaranje ponuda će se održati 28. aprila na adresi Knez Mihailova br. 2, Beograd, sala na V spratu u 12.00 časova.

Detalji oglasa se mogu pogledati [OVDE](#).

Izvor: [Nezavisne novine](#) | Nedelja, 27.03.2022. | 10:50

City mall iz Bijeljine kupio dobojski Trudbenik za 6 mil EUR



(Foto: sabthai/shutterstock.com)

Kompanija City mall iz Bijeljine kupila je u petak dobojsku Fabriku kompresora i pneumatskih alata Trudbenik u stečaju za 12 mil KM, rekao je Srni stečajni upravnik Dragan Prodić.

Prodić je istakao da je riječ o jedinstvenom primjeru okončanja stečaja preduzeća u BiH u kojem će sva potraživanja povjerilaca biti izmirena.

Ponudu od 12 mil KM prihvatila je Skupština akcionara na licitaciji u petak.

Prodić je rekao da su se prijavila i akontaciju uplatila dva preduzeća, **City mall iz Bijeljine i Box iz Doboja, ali da je licitaciji u Okružnom privrednom sudu u Doboju prisustvovao samo City mall.**

Prodić je naveo da je kupac u obavezi da u narednih 30 dana uplati ugovoreni iznos, nakon čega će biti organizovana glavna dioba sredstava povjeriocima.

Zadovoljan je, kaže, što su ponudu, osim Poreske uprave Republike Srpske koja je bila suzdržana tokom glasanja, prihvatili ostali povjerioci.

Stečajni postupak u Trudbeniku otvoren je 2016. godine i od tada su održane tri neuspjele licitacije sa ponuđenim iznosima od oko 19 milion, 16 miliona i 14 miliona KM.

Izvor: [RTS](#) | Četvrtak, 31.03.2022. | 11:51

Šta treba da se desi pa da padnu cene stanova?



Ilustracija (Foto: ah_fotobox/shutterstock.com)

Rusko-ukrajinska kriza utiče na sve privredne grane, a hoće li cene nekretnina u Srbiji i Evropi nastaviti da rastu, zavisice od brzine rešavanja situacije u Ukrajini. **Proizvođači građevinskih proizvoda od pečene gline traže pomoć države, kako se ne bi ugrozila domaća proizvodnja koja ne zavisi od uvoza. Ujedno, to bi sprečilo skok cena stanova.**

Kako RTS saznaje, resorno ministarstvo je spremno da pomogne i radi na predlogu mera za kontrolu izvoza keramičke gline.

Ukrajina je bila veliki izvoznik keramičke gline. Dok traje rat u toj zemlji, trgovci pokušavaju da pronađu nova tržišta i ne pitaju za cenu. Stigli su i u Srbiju. Zato iz četiri fabrike apeluju da se zaustavi nekontrolisani izvoz gline.

- Predstavnici velikih proizvođača pokušavaju da ugovore količine za svoje proizvodnje u Španiji, Italiji i Poljskoj. **Glina nije obnovljiv izvor, to jednom što se uzme, više se ne može nadoknaditi, ne smemo dozvoliti u ovom trenutku, kada svi poslujemo u vanrednim uslovima, da prepustimo stihiji izvoz strateški važnih sirovina** - ističe savetnica direktora Centra za materijale IMS Slavica Živković.

U situaciji kada poskupljuje građevinski materijal, izvođači bi mogli nesmetano da nastave da rade ako bi se investitori odrekli dela prihoda, koji su ionako veliki, pogotovo u stanogradnji, kažu agenti za nekretnine.

Primeru radi, **kvadrat stana na Novom Beogradu u proseku košta 2.500 EUR, gotovo dvostruko više od cene izgradnje.**

- S obzirom na to da rat u Ukrajini bukti i da se to odslikava na sve aspekte života, **očekivanja da će cene stanova porasti mislim da nemaju prevelikog uporišta u realnosti jer su već dostigle svoj maksimum** - smatra Aleksandar Jugović iz Agencije za nekretnine Euronet.

U Hrvatskoj i Grčkoj stanove kupuju stranci

U Hrvatskoj je gotovo svaki treći kupac nekretnine stranac, a najviše ih je iz Nemačke, Slovenije, Austrije i Češke. U slavonskim mestima cena kvadrata je oko 1.000 EUR, a u Dubrovniku i Opatiji idu i do 5.000 EUR. U Zagrebu je cena oko 2.200 EUR po kvadratu.

- Videlo se u trenutku kada je eskalirala situacija u Ukrajini da je privremeno pao interes kupaca i da je bio nekoliko dana zastoј, ali nakon toga se situacija vratila u normalu - navodi Bora Vujović iz Udruženja poslovanja nekretnina u Hrvatskoj Opereta.

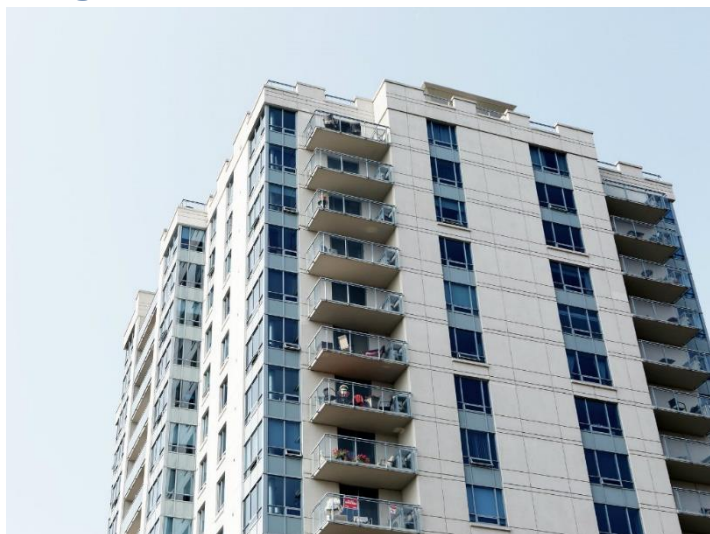
I u Grčkoj je veliko interesovanje stranaca za kupovinu nekretnina. Zakon poznat kao "Golden viza" omogućava strancima dobijanje stalnog boravka i određenih prava koje imaju Grci ukoliko kupe nekretninu vredniju od 250.000 EUR.

- Kupoprodaja teče normalno, već su i cene u blagom porastu. Čak moram reći za Atinu i neka ostrva da je rast i do 20%. Što se tiče ukrajinske situacije, u poslednjih nedelju dana imali smo nešto povećan broj telefonskih poziva od ukrajinskih građana koji su želeli ili da kupe ili da iznajme stambeni prostor - rekao je Bora Vujović.

Ukoliko se zbog ukrajinske krize ekonomska aktivnost dodatno smanji, a nezaposlenost poveća – tražnja stanova bi mogla da padne, a samim tim i njihova cena.

Izvor: [Pobjeda](#) | Sreda, 30.03.2022. | 18:08

Cene nekretnina na crnogorskom tržištu vrtoglavo rastu - Kvadrat u Podgorici 1.800, u centru Budve i do 5.000 EUR



(Foto: Pixabay.com/StockSnap)

Ekonomska kriza u svijetu i poskupljenje građevinskog materijala u Crnoj Gori je uslovalo enormni porast cijena kvadrata stana koje se kreću i više od 2.000 eura u Podgorici. Istovremeno, porasla je i potražnja i vlasnici agencija za nekretnine kažu da se proda sve što se ponudi tržištu.

Cijene su počele da "skaču" od septembra prošle godine i, prema izjavama sagovornika Pobjede, neće se

zaustaviti. Velika je potražnja i za stanovima za iznajmljivanje i to od Ukrajinaca i Rusa.

Da je izgradnja nekretnina poskupila, potvrdio je i vlasnik Zetogradnje Blagota Radović, koji je cijenu svojih stanova povećao za 15%, sa tendencijom još većeg poskupljenja, zavisno do kretanja cijena materijala.

- To, međutim, nije uticalo na potražnju, koja je i dalje velika. Valjda se ljudi plaše inflacije i ulažu pare u nekretnine. S druge strane, cijena građevinskog materijala je skočila 40 do 200%, što će se odraziti na cijenu stambenog kvadrata - kaže Radović za Pobjedu dodajući da se cijena stanova u njihovim zgradama kreće od 1.300 do 1.800 EUR.

Direktorica agencije Iva nekretnine Mira Radović potvrđuje da su cijene stanova u Podgorici porasle i da su nerealne.

- Kod investitora nema više stanova. Sada prodaju manje-više vlasnici i te cijene su daleko iznad realnosti. Jeste da je poskupio građevinski materijal, ali cijene stanova su poodavno bile nerealne, a tek sad! Ljudi prodaju za onoliko koliko kažu, jer je potražnja znatno veća od ponude, pa koriste situaciju - ističe Radović.

Činjenica je, ističe, da na tržištu nema čak ni velikih trosobnih stanova.

- Na tržištu nema stanova i ne govorim samo o našoj agenciji, pošto sam u kontaktu sa kolegama. Za stanove u izgradnji ne znam, jer ih investitori sa kojima sarađujem još ne grade, tako da za stanove u izgradnji nemam procjenu - kazala je Radović.

Njena agencija nema garsonjera u ponudi poodavno, a čula je da se cijene kreću od od 1.900 do 2.000 po kvadratu.

- To je za rubriku vjerovali ili ne. Da se prodaje garsonjera za 60.000, meni je to suludo, jer ih nijesu kupovali ni kad su bile znatno jeftinije - kazala je Radović i dodala da se sada prodaju stanovi za duplo veću cijenu od one za koju su kupljeni.

U Budvi je takođe slična situacija. Moratorijum na izgradnju u centru Budve i Bečićima uslovio je nestašicu stanova i slabu ponudu.

Deficitarna ponuda

Miroslav Došljak, menadžer agencije Property&Travel, tvrdi da su cijene nerealne i da se u centru Budve prodaju stanovi za 5.000 po kvadratu.

- Stanova nema, a ponuda i potražnja diktiraju cijenu. Istovremeno je poskupio građevinski materijal, pa su cijene postale nerealne. Recimo, u centru Budve se kvadrat kreće od 2.000 do 5.000, a u okolini od 1.600 do 2.100 - tvrdi Došljak dodajući da je tražnja povećana, a ponude nemaju.

Kaže i da je ista situacija i u drugim primorskim gradovima.

- Nemate kvalitetnu ponudu, a imate klijentelu koja bi to platila. Imate neke nekretnine koje godinama nijesu mogle da se prodaju i sada su došle do izražaja - kaže Došljak dodajući da su im kupci iz Srbije, okruženja, Crne Gore...

- Posljednjih godinu dana cijene su porasle 20% i sve je neizvjesno, jer skaču svuda u svijetu. Prolaze i nerealne cijene. Ne znam kako to ljudi kupuju - ističe Došljak.

I kod njegovog kolege, direktora Gold agent Budva Vladana Stanišića je slična situacija.

- Povećana je potražnja i imamo mnogo upita, ali nema prevelike realizacije. Cijene su skočile i sada je prosječna cijena u Budvi 1.800 eura po kvadratu. Da vidimo kako će ići ta građevinska sezona i kako će uticati na cijenu kvadrata – kaže Stanišić, koji navodi da za sada ima nekih stanova za prodaju.

Ukrajinci i Rusi zakupljuju stanove

Mira Radović kaže da od početka rata u Ukrajini imaju veliku potražnju za zakup stanova.

- Stanove u najam traže i Ukrajinci i Rusi, ali se oni, međutim, ne interesuju za kupovinu - kazala je Radović.

Njen kolega Stanišić iz Budve takođe je potvrdio da je povećana potražnja za rentiranje.

- Najezda je Ukrajinaca i Rusa. Za sada neki zakupljuju na godinu, ali najčešće na mjesec, dva, jer ne znaju kako će se situacija odvijati kod njih - objašnjava Stanišić.