

Novogradnja u Beogradu „na ledu”, promet smanjen u odnosu na 2019.

Beograd – U prestonici Srbije zabeležen je blagi pad prosečne cene novoizgrađenih stanova u šest velikih gradskih opština, kao i smanjenje broja registrovanih ugovora o prometu nepokretnosti u trećem tromesečju 2020. godine u odnosu na isti period 2019. godine, [pokazuje najnoviji izveštaj Republičkog geodetskog zavoda \(RGZ\)](#).

U pretposlednjem kvartalu ove godine je zabeleženo 6,898 transakcija nepokretnostima, dok ih je prošle godine u istom periodu validirano 7,327. Ovo predstavlja smanjenje od 5.86% u ukupnom prometu nekretninama u Beogradu.

Jedan od najzanimljivijih trendova za investitore jeste i onaj koji trenutno vlada na tržištu stambenih jedinica u prestonici. Naime, čak 49.60% svih kupoprodajnih ugovora u Beogradu bili su registrovani za stanove, ali je taj broj od 3,960 transakcija i dalje manji od prethodno zabeleženih 4,744 „razmena ključeva” u istom periodu prethodne godine.

Taj pad u prometu jeste značajan i iznosi 16.52%, a pored pomenutih nepokretnosti smanjenje obima prometa viđeno je kod poslovnih (-13.68%) i garažnih (-4.72%) prostora.

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта					Укупно	
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гаране	пословни објекти	индустријски објекти и складшта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор		укупно (посебни делови објекта)
ГРАД БЕОГРАД																							
III - 2020	1.419	292	89	0	33	1.833	608	45	15	15	0	3	0	8	159	853	3.960	164	0	4	1.169	5.297	7.983
II - 2020	917	146	53	0	10	1.126	424	47	10	21	2	4	2	12	107	629	2.934	142	1	5	1.001	4.083	5.838
I - 2020	770	186	42	0	11	1.009	383	24	11	24	5	0	1	9	94	551	3.907	163	0	9	1.231	5.310	6.870
IV - 2019	945	269	44	0	21	1.279	475	38	12	19	0	1	0	13	112	670	5.296	233	0	16	1.632	7.177	9.126
III - 2019	885	253	62	0	17	1.217	503	39	16	19	4	0	1	34	117	733	4.744	190	0	37	1.227	6.198	8.148
II - 2019	956	229	52	0	28	1.265	430	33	6	19	4	0	6	36	127	661	4.836	211	0	19	1.353	6.419	8.345
I - 2019	654	188	41	0	16	899	329	13	8	17	2	0	2	25	85	481	3.966	177	0	11	1.056	5.210	6.590

Izvor: Republički geodetski zavod

Suprotan trend od pomenutog zabeležili su stambeni objekti (+20.87%) i vikendice (+15.38%) u glavnom gradu, što je potpuno u skladu s predviđanjima koja smo [izneli u julu ove godine u našoj analizi o tri trenda koja bi mogla da promene tržište nepokretnosti](#).

Kretanje cena stanova u Beogradu

Interesantni zaključci mogu da se izvuku ako se pogleda trend prosečnih cena po opštinama u glavnom gradu.

Naime, iako je očigledan [trend rasta prosečnih cena nekretnina u prestonici prethodne tri godine](#), primetna je i određena korekcija tržišta u 2020. godini i to posebno ako se govori o novogradnji na mikro-lokacijama.

Tako se iz najnovijih podataka RGZ-a vidi da je prosečna cena kvadrata starogradnje od početka godine porasla na Starom gradu, Vračaru, Savskom vencu, Novom Beogradu, Paliluli, Zvezdari, Voždovcu, Čukarici, Rakovici, ali i u Zemunu.

Međutim, nešto drugačiji utisak stiče se kada se pogledaju prosečne cene po kvadratnom metru novogradnje, budući da je zabeležen pad na Vračaru, Savskom vencu, Novom Beogradu, Zvezdari, Voždovcu i u Zemunu.

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
Стари Град										
III-2020.	2.208	1.098	4.286	84	8	2.670	1.627	3.198	43	15
II-2020.	2.170	1.182	3.404	77	4	2.607	1.761	3.374	52	12
I-2020.	2.132	1.000	3.737	117	12	2.409	962	2.966	42	5
Врачар										
III-2020.	2.034	1.000	4.301	123	10	2.061	1.083	2.880	65	2
II-2020.	1.861	886	2.950	76	4	2.110	1.109	3.504	62	6
I-2020.	1.977	885	3.219	115	7	2.104	1.290	3.820	87	5
Савски Венац										
III-2020.	1.750	1.010	2.571	49	-2	3.046	1.434	9.019	120	-3
II-2020.	1.794	1.059	2.807	40	10	3.087	1.457	7.760	85	4
I-2020.	1.582	1.000	2.241	44	-1	3.182	1.208	9.124	203	6
Нови Београд										
III-2020.	1.598	734	2.750	337	5	2.283	1.000	3.565	159	-3
II-2020.	1.597	716	2.604	243	7	2.307	1.026	3.731	119	0
I-2020.	1.521	712	2.857	349	7	2.528	1.053	3.655	72	18
КО Палилула										
III-2020.	1.367	741	2.414	131	5	1.729	882	3.060	28	11
II-2020.	1.405	714	2.435	95	12	1.498	999	2.241	15	-4
I-2020.	1.357	826	2.636	110	8	1.530	1.000	2.370	23	1
КО Звездара										
III-2020.	1.540	698	2.687	158	11	1.621	786	2.528	169	3
II-2020.	1.515	750	2.337	101	7	1.669	768	2.702	176	8
I-2020.	1.525	690	2.500	138	9	1.753	810	2.763	262	12
КО Вождовац										
III-2020.	1.309	676	2.088	186	2	1.694	756	2.530	143	1
II-2020.	1.327	625	2.071	144	10	1.640	800	2.550	114	2
I-2020.	1.263	556	2.091	190	3	1.728	900	2.975	167	7
КО Чукарица										
III-2020.	1.318	634	2.229	170	11	1.853	862	2.700	22	25
II-2020.	1.260	581	2.189	120	4	1.877	957	2.700	33	28
I-2020.	1.259	473	1.970	135	10	1.647	947	2.475	32	19
КО Земун										
III-2020.	1.423	672	2.205	113	11	1.702	767	2.441	175	5
II-2020.	1.378	698	2.273	92	9	1.753	806	2.400	160	6
I-2020.	1.370	678	2.128	124	8	1.712	771	2.505	106	11
КО Стара Раковица										
III-2020.	1.064	567	1.718	99	8	1.359	613	1.662	26	17
II-2020.	1.015	500	1.405	60	6	974	720	1.106	3	-
I-2020.	1.018	600	1.368	76	5	1.244	895	1.484	21	-

Izvor: Republički geodetski zavod

Ukoliko se nastavi pomenuti trend prosečne cene novogradnje, sasvim je izvesno da bi usporavanje rasta građevinske industrije i gradnje u 2021. godini mogli da znače početak recesije koja je već zabeležena u najvećim svetskim i evropskim ekonomijama.

S druge strane, to bi u narednim godinama moglo da predstavlja odličnu priliku za mikro investitore koji imaju na raspolaganju gotovinu za ulaganje u nepokretnosti.

Rast prometa vikendica, turbulencije na tržištu poslovnog prostora

U prilog tezi iznesenoj u našoj analizi o promeni trendova mikro-investitora ide i podatak da je u trećem kvartalu 2019. godine bilo registrovano 225 prometa vikendica na teritoriji Republike Srbije, dok je u 2020. godini u istom periodu taj broj više nego dupliran i iznosio je 454.

Iako to jeste i dalje mali procenat u ukupnom prometu nepokretnostima, treba primetiti da vikendice trenutno čine 1% svih prometa nekretninama na teritoriji Republike Srbije.

Pored ranije pomenutih promena u prometu poslovnog prostora u prestonici u prethodnom tromesečju ove godine, opadanje vrednosti ove vrste nepokretnosti u odnosu na isti period 2019. godine zabeležen je u Nišu (-48%), ali takođe i u Novom Sadu (-11.39%).

Većina prometa završava se razmenom gotovine

Jedan od podataka koji Srbiju godinama karakteriše jeste promet nekretnina plaćenih gotovinom, a ovaj trend jeste posle turbulencija na tržištu izazvanih koronavirusom dodatno izražen.

Tačnije, u trećem kvartalu 2020. godine čak 87% prometa realizovano gotovinom, dok je u 13% slučajeva kupovina obavljena iz kreditnih sredstava.

Najveći udeo prometa u kešu ostvaren je prilikom kupoprodaje zemljišta – 99% ovih transakcija obavljeno je u gotovom novcu, dok se iz kreditnih sredstava najviše finansirala kupovina posebnih delova objekata – 28% tih razmena finansirano je kreditima.

Podaci o stanovima bacaju nešto drugačije svetlo na statistiku o prometu gotovinom i sredstvima iz kredita, tako da je npr. u Beogradu taj odnos 65% prema 35% u korist gotovinskih plaćanja u odnosu na kreditna, u Novom Sadu 64% prema 36%, dok je u Nišu 57% prema 43%.

Период	Начин плаћања	ГРАД БЕОГРАД	%	ГРАД НИШ	%	КРАГУЈЕВАЦ	%	НОВИ САД	%	Остале територије РС	%	Укупно уговора	%
III - 2020	готовина	2.581	65%	300	57%	205	62%	946	64%	3.196	78%	7.228	69%
	кредит	1.418	35%	230	43%	127	38%	536	36%	890	22%	3.201	31%
II - 2020	готовина	1.947	65%	237	76%	112	48%	619	49%	1.901	70%	4.816	64%
	кредит	1.038	35%	74	24%	123	52%	653	51%	812	30%	2.700	36%
I - 2020	готовина	2.645	66%	266	69%	156	58%	892	66%	2.342	74%	6.301	69%
	кредит	1.341	34%	122	31%	114	42%	467	34%	818	26%	2.862	31%
IV - 2019	готовина	3.653	68%	381	71%	233	69%	1.203	69%	3.270	79%	8.740	72%
	кредит	1.751	32%	155	29%	105	31%	542	31%	889	21%	3.442	28%
III - 2019	готовина	3.259	66%	384	72%	163	66%	1.101	71%	3.040	77%	7.947	71%
	кредит	1.684	34%	152	28%	83	34%	459	29%	906	23%	3.284	29%
II - 2019	готовина	3.416	69%	334	71%	179	72%	992	71%	2.662	75%	7.583	71%
	кредит	1.550	31%	139	29%	70	28%	409	29%	866	25%	3.034	29%
I - 2019	готовина	2.775	69%	242	69%	162	71%	874	70%	2.338	79%	6.391	72%
	кредит	1.274	31%	107	31%	67	29%	366	30%	620	21%	2.434	28%
Укупно уговора	готовина	20.276	67%	2.144	69%	1.210	64%	6.627	66%	18.749	76%	49.006	70%
	кредит	10.056	33%	979	31%	689	36%	3.432	34%	5.801	24%	20.957	30%

Izvor: Republički geodetski zavod

Jedna od karakteristika 2021. godine mogle bi da budu upravo turbulencije u delu kreditnih i gotovinskih transakcija, budući da [najnovije mere Narodne banke Srbije](#) i dalje zavise od finansijskih sposobnosti komercijalnih banaka, potražilaca kredita i samog tržišta.

Kriza u vezi s koronavirusom pokazala je da su prvi udar iste pretrpeli zaposleni i preduzetnici s nižim primanjima i to u industrijama najviše pogođenim smanjenjem prihoda, ali gotovo je izvesno da će 2021. godina detaljnije pokazati realne posledice višemesečnog života paralisano od normalnih ekonomskih aktivnosti i privrednog razvoja.

Filip Leskaroski

Direktor FinMedia Investments

Informacije na sajtu FinMedia.rs sadrže podatke koji se odnose na buduća dešavanja na finansijskim tržištima, uključujući rizike i nepredvidivost koje ih prate. Tržišta i finansijski instrumenti predstavljeni na ovoj stranici služe samo u informativne svrhe i ne treba ih tretirati ni u kom slučaju kao savet ili predlog za prodaju ili kupovinu istih. Trebalo bi da uradite svoje vlastito istraživanje pre razmišljanja o konkretnoj investicionoj odluci. FinMedia.rs ne garantuje da su navedeni podaci predstavljeni bez grešaka ili pogrešnih podataka iz dostupnih izvora i materijala, kao ni to da su predstavljeni podaci preneseni u trenutcima kada se promene na tržištu događaju. Investicije na finansijskim tržištima i međunarodnom tržištu valuta (Foreks) podrazumevaju veliki rizik, uključujući mogućnost za gubitak celog ili delimičnog uloženog kapitala, kao i određenu dozu izlaganja stresu. Svi rizici, gubici i troškovi u vezi sa investicijama, uključujući i i gubitak cele glavnice, u potpunosti su na Vama i Vaša su odgovornost.