

Šta nas očekuje na tržištu nekretnina u 2021. godini?

- Datum December 20, 2020



Beograd – U glavnom gradu Srbije je u 2020. godini došlo do pada tražnje za zakupom stambenih i komercijalnih prostora, govore podaci agencija za nekretnine, dok se broj izdatih građevinskih dozvola povećava. Cene nepokretnosti još uvek ne beleže značajnije turbulencije, ali sledeća godina bi mogla da donese promene i na tom planu.

Prema dostupnim podacima Republičkog zavoda za statistiku, u oktobru 2020. godine je izdato 21% više građevinskih dozvola nego u istom periodu prošle godine, dok je čak 84% istih odobreno za zgrade i 16% za ostale građevine.

Od ukupnog broja izdatih dozvola za zgrade, čak 78.6% su aplikacije za stambene, a 21.4% za nestambene zgrade.

Međutim, izolovani podaci o rastu broja izdatih dozvola ne bi trebalo da zavaraju male investitore u nekretnine i treba ih posmatrati u kontekstu tržišta.

Kretanje cena stanova u Beogradu

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, o čemu smo pisali [u našoj analizi](#).

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.

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.

Podaci agencija potvrđuju pad tražnje za komercijalnim nekretninama

I pored činjenice da prodajne cene stanova na području prestonice za sada nisu doživele drastičniji pad, drugi deo istog novčića pokazuje da se u Beogradu smanjuje tražnja za iznajmljivanjem poslovnog i stambenog prostora, kao i cena zakupa istih. Izuzetak od ovog pravila su luksuzni tržišni centri i zgrade.

[Ukoliko pogledamo informacije koje dolaze direktno sa tržišta](#) od agenata za nekretnine, njihovi podaci potvrđuju da je kriza izazvana virusom *Covid-19* ispraznila deo uličnih lokala. Zakupci koji su se iselili su trenutno u potrazi za jeftinijim lokacijama.

Na dodatno tešku situaciju komercijalnih nekretnina „ulje na vatru” doliva i situacija u Katastru nepokretnosti koji je zatrpan zahtevima usled ograničenog rada u delu 2020. godine.

Distorzija prodajne i tražene cene u Beogradu

Na pomenute turbulentne tržišne okolnosti nadovezuju se različita očekivanja prodavaca i kupaca nepokretnosti, čime cenovni „balon” može da bude dodatno naduvan u nepovoljnim ekonomskim okolnostima i to potvrđuju najnoviji podaci agencija i oglašivača.

Tačnije, [interesantno istraživanje](#) o neusklađenosti prosečnih oglašanih prodajnih cena nepokretnosti i prosečnih realizovanih cena skoro je objavljeno na portalu „4zida.rs”. Prema analizi pomenutog sajta, razlika u traženoj i prodajnoj ceni kvadrata u starogradnji u prestonici kreće se i do 30% ukupne cene na Savskom vencu.

Drugim rečima, to znači da se starogradnja na Savskom vencu u proseku prodaje za 760 evra nižu cenu po metru kvadratnom od one koja je prvobitno tražena u oglasu.

Povezani članci

- [Novogradnja u Beogradu „na ledu”, promet smanjen u odnosu na 2019.](#)
- [Da li će dodatne mere NBS-a u vezi sa stambenim kreditima biti dovoljne?](#)
- [Komercijalne nekretnine: Kako će se kriza na tržištu SAD-a prelići na Srbiju?](#)
- [Koronavirus testira i tržište nekretnina](#)
- [Mikro investicije i koronavirus: Investio sledeći na „listi otpisanih”](#)

- [Da li sledi „hladenje” beogradskog tržišta nekretnina u 2020. godini?](#)
- [Investicija u dvosobni stan u Beogradu? Analiza 5 novih beogradskih projekata](#)

Kako se dodaje u istraživanju urađenom na 73,000 oglasa za prodaju nekretnina, na Vračaru i Starom gradu ta razlika se kreće do 11%, dok na Novom Beogradu iznosi 10%.

To znači da cena starogradnje prilikom kupoprodaje u proseku bude snižena za 230 evra na Vračaru i 270 evra na Starom gradu u odnosu na prosečnu traženu cenu iz oglasa, a na Novom Beogradu taj iznos jeste 197 evra.

Sledeća godina – vesnik petogodišnjeg trenda

[Ako dalje analiziramo podatke Republičkog zavoda za statistiku](#), videćemo da se vrednost izvedenih građevinskih radova u Srbiji u trećem tromesečju značajno smanjila i da je taj pad bio 18.9% u tekućim cenama i 17.2% u stalnim cenama u odnosu na isti period 2019. godine.

Ohrabruje podatak da je vrednost izvedenih radova u stalnim cenama povećana u regionu Beograda i to za 2.8%, ali „crvenu lampicu” uključuju svi ostali regioni koji beleže opadajuće vrednosti.

Predviđanja za naredne godine iz pomenutog razloga nisu optimistična.

Ovu tezu dodatno potvrđuje situacija na globalnom tržištu koja predviđa jednu od najozbiljnijih recesija poslednjih decenija, čime će sledećih nekoliko godina tržište nekretnina biti značajno pogođeno.

Kao što znamo, ekonomske mere Vlade Srbije za spašavanje privrede su i dalje na snazi, te realne ekonomske posledice još uvek nije moguće sagledati u potpunosti. Ukoliko imamo u vidu da je tokom poslednje ekonomske krize 2008. godine pad vrednosti na tržištu nepokretnosti u prestonici trajao više od pet godina, prilično je izvesno da ćemo inicijalne posledice trenutnog ekonomskog stanja moći da vidimo tek krajem 2021. godine.

Pogođene industrije poput turizma i ugostiteljstva dodatno bi mogle da doprinesu pogoršanju situacije ukoliko zaposleni u istima ne budu mogli da vraćaju stambene i keš kredite, a bankarski sektor ne bude mogao da izdaje dodatne povoljne kredite i bude prinuđen da poveća kamatne stope. Za nepovoljne okolnosti u uslovima globalne recesije neće biti brzog načina za oporavak privrede i vreme će morati da učini svoje.

To neće izbeći ni tržište nepokretnosti.

S druge strane, treba imati u vidu da je građevinska industrija trenutno u iščekivanju daljeg razvoja na tržištu i zaustavljanje iste sigurno neće da se dogodi u nekoliko meseci, te bi mikro investitori mogli da budu na dobitku ukoliko dobro procene kretanje tržišta u narednim godinama.

„Pregrejane” nekretnine iz 2019. godine mogle bi da budu na nezanemarljivom „popustu” narednih nekoliko godina i dobitnici će svakako biti ulagači koji su svoj kapital na vreme preneli u novac i drugu likvidnu imovinu, čekajući upravo ovakvu šansu za ulaganje.

Kao što znamo, prirodno kretanje tržišta govori da postoje periodi rasta, stagnacije i kontrakcije istog. Ukoliko pogledamo trenutne pokazatelje s tržišta nekretnina, čini se da se period rasta završio u 2020. godini i trenutno se nalazimo u dobu stagnacije cena.

Za procenu stepena kontrakcije svakako moramo da sačekamo još neki vremenski period, ali gotovo je izvesno da nam je isti pred vratima.

Informacije na sajtu FinMedia.rs sadrže podatke koji se odnose na buduća dešavanja na finansijskom i tržištu nekretnina, uključujući rizike i nepredvidivosti 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 gubitak cele glavnice, u potpunosti su na Vama i Vaša su odgovornost.