

Inflacija i tržište nekretnina: gde su cene danas?

Beograd – *Tržište nepokretnosti u prestonici Srbije nastavilo je uzlazni trend kretanja cena tokom svetske pandemije izazvane virusom Covid-19, ali ono što se mnogi investitori danas pitaju jeste – da li će i kada doći do zasićenja tržišta i potencijalnog pada cena? Odgovor na ovo pitanje će mnogima narednih godina promeniti živote.*

Kada govorimo o tržištu nekretnina u Beogradu, primetno je da je trend neobuzdanog rasta cena definitivno iza nas, što je bilo očekivano i [u skladu sa našim predviđanjima i analizama krajem 2020. godine](#).

Naime, pored toga što cene nepokretnosti više ne rastu istim tempom kao pre pandemije, na pojedinim lokacijama poput Vračara primetan je minorni pad prosečnih vrednosti kod pojedinih vrsta nepokretnosti poput jednosobnih stanova, [pokazuju podaci sajta „Halo Oglasi”](#).

Inflacija – nova/stara reč u rečniku investitora

Osim pomenutog, ostali tržišni podaci nam takođe šalju interesantne signale za analizu. Naime, sve češće čujemo u javnom diskursu dobro poznati termin inflacije koji ulazi u rečnik svakodnevice ne samo među ulagačima, već i predstavnicima centralnih i komercijalnih banaka, kao i između korporacija i građana. Zašto sve učestalije počinjemo da govorimo o inflaciji?

Razlozi su jednostavni – neočekivano visoka inflacija povlači određene makroekonomske mere od strane centralnih banaka i njeno stavljanje u „zdrave okvire” od 2%, što je projektovani cilj većine glavnih finansijskih institucija u državi. Ukoliko je inflacija visoka duži vremenski period, centralne banke između ostalih makroekonomskih mera često donose odluku o povećanju referentne kamatne stope, čime kamatne stope komercijalnih banaka takođe počinju da rastu te novi dug privrede i građanstva počinje da bude skuplji, broj izdatih kreditnih sredstava niži, a štednja postaje isplativija.

Posledica pomenute politike jeste manji broj firmi i građana koji kredite uzima pod novim i nepovoljnijim kamatama, što obuzdava inflaciju i počinje da bude nova makroekonomska realnost privrede i građanstva. Trend se preslikava, naravno, na tržište nekretnina i samim tim cene nepokretnosti ne rastu onim intenzitetom kao kada su krediti povoljniji, lakše se do njih dolazi, kamatne stope su niske i inflacija se kreće uzlaznom putanjom.

Dodatne preporuke centralnih banaka mogu uključiti i povećanje obaveznog učešća na 20% ili više procenata, što otežava dolazak do nekretnine širem broju investitora i građana, te cene mogu krenuti i obrnutim smerom od onog koji je u Srbiji na snazi od 2014. do danas. Kakva je trenutna situacija s inflacijom?

Veliki broj repromaterijala u građevinskoj industriji poskupeo je 70%, 80%, a pojedini i po 100% i to nije neočekivano posle krize izazvane koronavirusom. Prema poslednjim

informacijama Republičkog zavoda za statistiku, godišnja stopa inflacije u Republici Srbiji je 3.3% (promena cena u junu 2021. godine u odnosu na isti period prošle godine), a mesečna stopa iznosila je 0.3% (rast potrošačke cene u junu 2021. u odnosu na maj 2021. godine).

Kao što možemo videti, brojke u vezi sa porastom opšteg nivoa cena jesu iznad projektovanih 2%. Iako oni koji trenutno imaju dugovanja prema bankama možda kratkoročno slave jer im dug doživljava „eroziju vrednosti”, ova situacija može biti kratkog daha.

To najbolje možemo videti ukoliko pogledamo svetske okvire jer dolazimo do istih trendova – inflacija [u SAD-u](#) iznosila je 5.4% u junu ove godine u odnosu na isti period prošle godine, dok je [u Ujedinjenom Kraljevstvu](#) dostigla nivo od 2.5% što je najviši broj od avgusta 2018. [U Nemačkoj](#), najsnažnijoj ekonomiji Evropske unije, pomenuti indikator zadržao se na brojkama od 2.3% za isti period.

Kao što možemo videti iz podataka, oni nam govore da su mere centralnih banaka za sprečavanje krize izazvane pandemijom učinile svoje. Privreda koja je bila „zapljusnuta” novcem tokom i nedugo posle pandemije samo reflektuje tržišne okolnosti. Dodatne neizvesnosti na tržištu i nekretnine kao „tvrda imovina” koja ne gubi lako na vrednosti, baš kao ni plemeniti metali, delovali su kao multiplikator makroekonomskih poteza centralnih banaka.

Povezani članci

- [Nastavlja se rast broja kupoprodajnih ugovora nekretnina u Srbiji](#)
- [Šta nas očekuje na tržištu nekretnina u 2021. godini?](#)
- [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](#)
- [Investicija u dvosobni stan u Beogradu? Analiza 5 novih beogradskih projekata](#)

Sa druge strane, iz iskustva znamo da tržište nekretnina koje je ovog puta izbeglo krizu poput one 2008. godine merama centralnih banaka, na kraju ipak može zadesiti izazovan period kada govorimo o cenama.

Ukoliko analiziramo evropske i svetske trendove, naredna godina bi trebalo da bude ona u kojoj možemo očekivati povećanje kamatnih stopa centralnih banaka u ekonomijama poput Ujedinjenog Kraljevstva i SAD-a, barem prema trenutnom tonu koji dolazi iz pomenutih finansijskih institucija. Ukoliko Narodna banka Srbije odluči da pomenute svetske trendove sledi u 2022. godini, dodatni pritisak na cenu nepokretnosti biće viđen i na našem tržištu.

Sa druge strane, ne treba čekati sledeću godinu kako bismo razumeli stanje na tržištu nepokretnosti.

I današnji podaci koji mogu da se nađu na našem tržištu govore nam da pojedine lokacije u prestonici ne rastu ni približno istim intenzitetom kao što je to bio slučaj pre pandemije.

Beograd i nekretnine – kuda ide novi trend?

Podaci jednog od naših najposećenijih sajtova za oglase među kojima su i oni za prometovanje nekretnina, „[Halo Oglasi](#)”, govore u prilog trendu da je tržište nekretnina u prestonici stabilizovalo cene u periodu januar-jul 2021. godine u odnosu na isti period prošle godine i izašlo iz trenda rapidnog kretanja cena naviše iako pomenuta kretanja nisu još uvek u potpunosti prekinuta.

U okvir naše analize ubacili smo stambene jedinice na popularnim gradskim lokacijama – Starom gradu, Vračaru, Novom Beogradu i Savskom vencu. Dalje, ukoliko u naše istraživanje dodamo jednosobne i dvosobne jedinice rezidencijalnog karaktera koje su ujedno i najčešće prometovane nekretnine u prestonici, razvoj tržišne situacije u 2021. godini na ovim lokacijama pokazuje trend stabilizacije ili blažeg rasta cena, daleko od viđenog između januara-jula 2019. i januara-jula 2020. godine koji je u mnogim gradskim opštinama pokazivao dvocifrene skokove u procentima.

Opština		Prosečna cena u periodu januar-jul 2019. godine	Prosečna cena u periodu januar-jul 2020. godine	Prosečna cena u periodu januar-jul 2021. godine
Vračar	Jednosobni stan	2,203.06 €/m ²	2,281.87 €/m ²	2,266.57 €/m ²
	Dvosobni stan	2,025.35 €/m ²	2,206.80 €/m ²	2,322.57 €/m ²
Stari grad	Jednosobni stan	2,288.76 €/m ²	2,636.07 €/m ²	2,687.07 €/m ²
	Dvosobni stan	2,357.18 €/m ²	2,544.40 €/m ²	2,620.79 €/m ²
Novi Beograd	Jednosobni stan	1,757.82 €/m ²	1,973.40 €/m ²	2,060.86 €/m ²
	Dvosobni stan	1,538.24 €/m ²	1,785.40 €/m ²	1,973.86 €/m ²
Savski venac	Jednosobni stan	2,509.65 €/m ²	3,022.80 €/m ²	3,054.14 €/m ²
	Dvosobni stan	1,325.47 €/m ²	2,913.53 €/m ²	2,933.29 €/m ²

Drugim rečima, kretanje prosečne cene u procentima na definisanim lokacijama u prestonici izgleda kao u tabeli ispod.

Opština		Kretanje prosečne cene u periodu januar-jul 2019. godine u odnosu na isti period prethodne godine	Kretanje prosečne cene u periodu januar-jul 2020. godine u odnosu na isti period prethodne godine	Kretanje prosečne cene u periodu januar-jul 2021. godine u odnosu na isti period prethodne godine
Vračar	Jednosobni stan	/	+ 3.57%	- 0.67%
	Dvosobni stan	/	+ 8.95%	+ 5.24%
Stari grad	Jednosobni stan	/	+ 15.17%	+ 1.93%
	Dvosobni stan	/	+ 7.94%	+ 3.00%
Novi Beograd	Jednosobni stan	/	+ 12.26%	+ 4.43%
	Dvosobni stan	/	+ 16.06%	+ 10.55%
Savski venac	Jednosobni stan	/	+ 20.44%	+ 1.03%
	Dvosobni stan	/	+ 119.81%	+ 0.67%

Kretanja definitivno ukazuju da bi početak „hlađenja” tržišta nepokretnosti u Beogradu već mogao biti naša realnost u 2021. godini budući da je usporavanje rasta očigledno, ali najbolji presek stanja videće se ipak početkom sledeće godine kada podaci za tekuću budu bili potpuni.

Kao što smo ranije pisali u našim analizama, ova godina biće prekretnica i vesnik višegodišnjeg trenda jer će globalna kriza izazvana koronavirusom dobiti jasniji makroekonomski oblik kada mere pomoći privredi ne budu više na snazi.

Time će biti jasnija situacija u vezi s nekretninama u Srbiji, ali i u Beogradu. Ono što bi trebalo da bude fokus mikro investitora u narednom periodu sigurno jesu kretanje inflacije, kamatnih stopa i preporuka centralnih banaka komercijalnim finansijskim institucijama koje se odnose na stambene kredite, budući da bi u periodu turbulencija na tržištu ovi indikatori trebalo da jasno pokažu njegovo „zdravlje”.

Da li ćemo moći da računamo na značajnije „popuste” narednih godina prilikom ulaganja zavisice upravo od trenda kretanja pomenutih indikatora koji snažno utiču na tržište nepokretnosti, iako finansiranje nekretnina iz kreditnih sredstava u Srbiji predstavlja manji udeo svih prometovanih nekretnina u odnosu na prosek u Zapadnoj Evropi.

Filip Leskaroski

Direktor FinMedia Investments