

Analiza tržišta nekretnina u Srbiji za treći kvartal 2019. godine



O servisu Moja Nekretnina	2
Predmet istraživanja	2
Vremenski period	2
Segmenti tržišta	3
Lokacije	3
Definicija pojmova	3
Prosečna cena kao prosta sredina	3
Srednja cena kao medijana	4
Realna prosečna cena	4
Analiza na nivou Srbije	5
Prodaja nekretnina	5
Analiza na nivou Beograda	8
Prodaja nekretnina	9
Izdavanje nekretnina	14
Profitabilnost izdavanja	20
Zaključak	24

O servisu Moja Nekretnina

Moja Nekretnina je servis za procenu vrednosti nekretnine. Na osnovu analize objavljenih oglasa na sajtovima za nekretnine u Srbiji, vrši se analiza kretanja cena nekretnina kao i kretanja cena izdavanja stanova. Posebna pažnja usmerena je na veće gradove kao što su Beograd, Novi Sad, Niš i Kragujevac, gde je i tržište nekretnina najdinamičnije. Moja Nekretnina nastoji da prikupi i analizira što veći broj oglašanih nekretnina na internetu, kako bi broj objavljenih nekretnina, koje ulaze u istraživanje bio što veći, a samim tim i analiza preciznija. Pored kvartalne analize stanja tržišta nekretnina, korisnici servisa mogu u svakom trenutku besplatno da procene vrednost svoje nekretnine kao i realnu cenu izdavanja i time budu u toku sa trenutnim stanjem na tržištu nekretnina. Na ovaj način činimo tržište transparentnim i nudimo mogućnost svakome da dođe do potrebnih informacija na brz i jednostavan način.

Predmet istraživanja

Vremenski period

Predmet ovog istraživanja su nekretnine stavljene u promet u trećem kvartalu (Q3) 2019. godine na teritoriji Srbije. Za upoređivanje i određivanje kretanja cena na tržištu uzet je skup nekretnina objavljenih na internetu u prva dva kvartala 2019. godine.

Segmenti tržišta

U ovoj analizi su obrađena dva segmenta tržišta nekretnina:

- Prodaja nekretnina
- Izdavanje nekretnina

Kada je reč o izdavanju nekretnina, treba napomenuti da se radi o izdavanju nekretnina na duži period, izuzimajući izdavanje nekretnina na jedan dan ili bilo koji kraći period manji od jednog meseca.

Cene nekretnina koje su predmet istraživanja predstavljaju cene oglašanih nekretnina na internetu koje mogu u manjoj ili većoj meri odstupati od cene obavljene kupoprodaje. Isto tako cene izdavanja, predstavljaju cene koje su oglašene na internetu i ne predstavljaju krajnju cenu po kojoj su se stanodavac i stanar dogovorili.

Lokacije

Ovim istraživanjem pokrivena je cela teritorija Srbije kao i detaljnija analiza za grad Beograd. U samom prikazu rezultata objavljeni su podaci za teritorije, na kojima je prikupljeno minimum 20 nekretnina za dati period koji je u fokusu.

Definicija pojmova

Prosečna cena kao prosta sredina

Prosta prosečna vrednost (prosta sredina) predstavlja zbir svih vrednosti podeljena sa brojem vrednosti koje su ušle u kalkulaciju. Primer: ako u kalkulaciju ulaze stanovi vrednosti 1750/m², 1.500/m², 1.600/m² i 750/m² prosta prosečna vrednost se izračunava kao $(1.750 + 1.500 + 1.600 + 750) / 4 = 1.400/m^2$. Nedostaci proste sredine su što zanemaruje način raspodele

vrednosti i jednako uključuje ekstremne vrednosti, kao i vrednosti koje se pojavljuju u većem broju slučajeva.

Srednja cena kao medijana

Medijana kao način računanja srednje vrednosti može dati znatno realniju sliku srednje vrednosti od proste sredine. Medijana se računa tako što se sve vrednosti poređaju od najmanje do najveće i kao sredina se uzima element koji se nalazi u sredini tog niza. Primer: ako u kalkulaciju ulaze stanovi vrednosti 1750/m², 1.500/m², 1.600/m², 750/m², niz vrednosti nakon sortiranja izgleda ovako: 750, 1.500, 1.600, 1.750. U ovom slučaju u centru niza se nalaze dva broja 1.500 i 1.600 pa se medijana računa kao $1.500 + 1.600 / 2 = 1.550$.

Prednosti ovog načina računanja srednje vrednosti nekretnine jeste što pravilnije oslikava težište niza vrednosti.

Realna prosečna cena

Prosečna cena nekretnina, bilo da se računa kao prosta prosečna vrednost ili kao medijana može takođe da dovede do lažne slike o prosečnoj vrednosti. Ta greška može da se dogodi usled činjenice da u kalkulaciju ulaze nekretnine različitih struktura i atributa. Činjenica je da stanovi manje kvadrature imaju veću cenu kvadrata u odnosu na stanove veće kvadrature. S toga je bitno da u kalkulaciju ulaze nekretnine istih atributa. Na primer, ako je u jednom mesecu oglašen veliki broj stanova veće površine, a u narednom mesecu veliki broj stanova manje površine, vrlo verovatno će prosečna cena stanova u drugom mesecu biti viša, što na kraju ne mora da se ispostavi kao tačno, jer su obuhvaćeni pretežno manji stanovi.

Imajući u vidu taj problem, Moja Nekretnina razvija algoritam za realnu procenu vrednosti nekretnine. Ta vrednost će se pored proste prosečne vrednosti i medijane naći dalje u ovom izveštaju. U ovom izveštaju se najviše koristi metoda medijane prilikom određivanja srednje vrednosti, koja će biti osnov za računanje trenda rasta cena i na osnovu čega će se vršiti upoređivanje sa prethodnim kvartalom.

Analiza na nivou Srbije

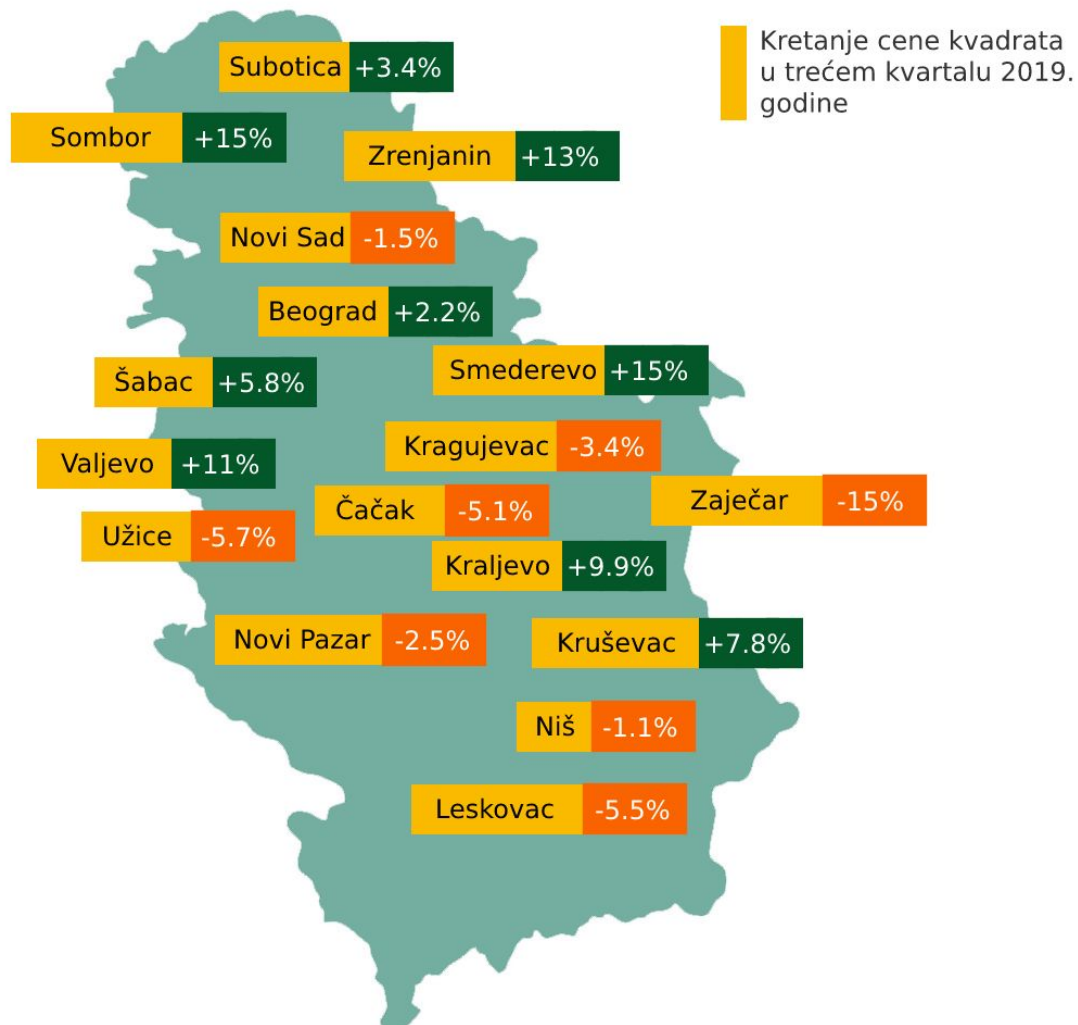
U Srbiji su cene nekretnina u trećem kvartalu 2019. godine nastavile da rastu. Na nivou cele Srbije cena kvadrata je porasla za **1,86%** u odnosu na drugi kvartal ove godine.

Primetan i je trend rasta cena izdavanja koji se najbolje vidi na primeru Beograda (porast za **3,3%**) i Novog Sada (porast za **1,74%**).

Prodaja nekretnina

Kada je u pitanju prodaja nekretnina u Srbiji, najskuplji kvadrati se i dalje nalaze u pojedinim delovima Beograda, kao što su A Blok, gde je najskuplja prosečna cena kvadrata, koja iznosi **2.943,76 €** i Beograd na vodi, gde je prosečna cena kvadrata **2.928,19 €**.

Međutim, ako se gleda Beograd kao celina, prosečna cena kvadrata u trećem kvartalu ove godine je iznosila **1.420,52 €**, što nije najviša cena kvadrata u Srbiji, u poređenju sa ostalim gradovima. Uzimajući u obzir cene gradova, prosečno najskuplji kvadrat u trećem kvartalu je bio na **Zlatiboru 1.472,41 €**, zatim sledi Beograd, **Čajetina sa 1.406,23 €** i **Kopaonik 1.397,71 €**. Jedini preostali grad čija cena kvadrata prelazi 1.000 € je **Novi Sad** gde je prosečna cena kvadrata u trećem kvartalu iznosila **1.241,14 €**.



Najveći skok cene kvadrata u trećem kvartalu se dogodio u Somboru. Cena na ovoj lokacije je skočila za **15.85%**. Među lokacijama sa značajnim porastom cena kvadrata nalaze se još i Smederevo (**+15.3%**), Zrenjanin (**+13.0%**), Valjevo (**+11.8%**), Kraljevo (**+9.94%**), Kruševac (**+7.8%**) i Inđija (**+7.44%**).

Među mestima koja su imala najveći pad cena nekretnina u trećem kvartalu su Zaječar (**-15.5%**), Ruma (**-12.93%**), Požarevac (**-12.4%**), Vrbas (**-7.52%**) i Loznica (**-6.47%**).

Lokacija	Vrednost u € (medijana)	Vrednost u € (realna)	Vrednost u € (prosta sredina)	Promena (%)
Sombor	370,13	429,48	419,79	15,85
Smederevo	576,92	632,13	617,99	15,38
Zrenjanin	384,95	502,03	486,14	13,08
Valjevo	496,88	548,68	522,33	11,80
Kraljevo	471,18	534,65	506,03	9,94
Kruševac	578,81	603,86	592,54	7,87
Indija	376,01	441,67	435,60	7,44
Jagodina	588,71	731,14	731,18	6,70
Šabac	383,94	463,07	437,44	5,83
Zlatibor	1.472,41	1.423,46	1.412,07	3,45
Subotica	517,04	582,27	561,54	3,41
Čajetina	1.406,23	1.357,85	1.337,70	3,31
Sremska Mitrovica	454,16	524,86	524,12	2,83
Pećinci	351,90	325,06	332,26	2,37
Beograd	1.420,52	1.540,48	1.525,90	2,28
Kneževac	971,24	963,11	960,75	2,06
Kopaonik	1.397,71	1.648,62	1.622,21	-0,16
Šid	358,26	481,77	461,47	-0,32
Velika Plana	253,42	355,83	360,55	-1,01
Niš	768,68	768,64	755,30	-1,17
Kač	507,46	602,08	589,74	-1,46
Novi Sad	1.241,14	1.260,31	1.248,45	-1,50
Novi Pazar	946,18	949,53	974,43	-2,50
Irig	604,89	704,84	711,20	-3,22
Kragujevac	698,88	761,65	745,30	-3,43
Sremska Kamenica	829,47	959,23	948,00	-4,03
Čačak	554,92	568,35	559,79	-5,11
Leskovac	463,26	455,73	429,86	-5,50
Užice	590,83	614,01	594,54	-5,77
Loznica	482,45	540,95	511,19	-6,47
Vrbas	324,59	402,73	404,35	-7,52

Požarevac	422,13	569,88	525,50	-12,45
Ruma	603,86	649,00	634,84	-12,93
Zaječar	537,30	457,12	441,44	-15,57

Napomena: procentualne vrednosti promene cene kvadratnog metra su računane na osnovu prosečne vrednosti izračunate kao medijana u trećem kvartalu i vrednosti izračunate kao medijana u prethodnom kvartalu.

Analiza na nivou Beograda

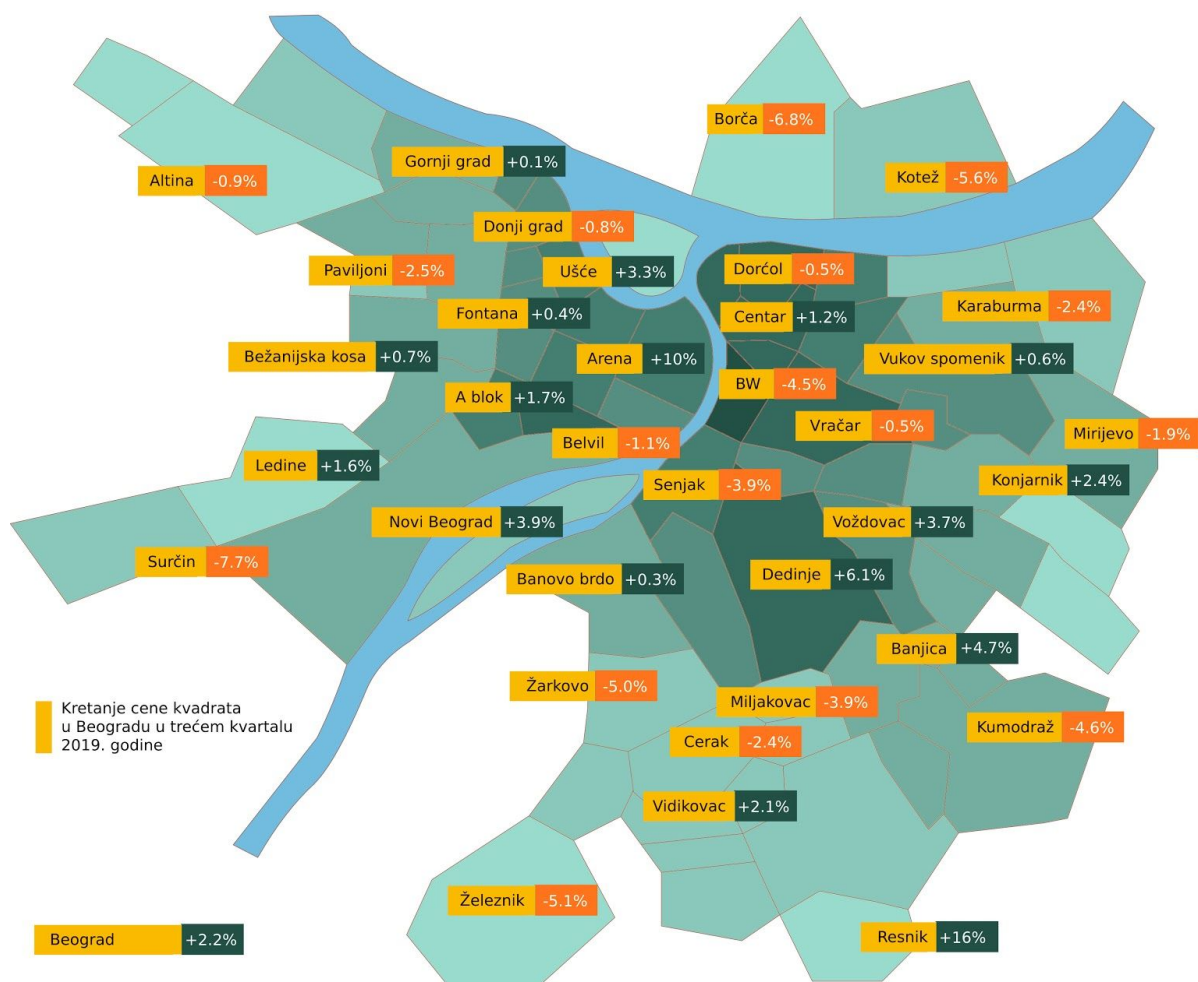
Na području Beograda u trećem kvartalu došlo je do porasta kako cena kvadrata (za **2,2%**) tako i cena izdavanja (za **3,3%**).

Kada je u pitanju cena kvadrata u trećem kvartalu došlo je do promene na vrhu. Najskuplje cene kvadrata više nisu u Beogradu na vodi (**2.928,19 €**) već u Bloku 67a (naselje A blok), gde cena kvadrata iznosi **2.943,76 €**. U samom vrhu nalaze se još i Obilićev venac (**2.787,45 €**), Savamala (**2.492,9 €**) kao i stambene jedinice oko skupštine grada (**2.468,86 €**).

Kada je u pitanju izdavanje stanova u glavnom gradu, u trećem kvartalu nije došlo do većih promena. Ubedljivo najskuplje izdavanje stambenog prostora je i dalje u Beogradu na vodi gde je prosečna cena izdavanja po kvadratu iznosila **19,44 €**. Među delovima grada u kojima je stanarina bila u samom vrhu u trećem kvadratu su i A blok (**12,64 €**), Andrićev venac (**10,94 €**), Savski kej (**10,71 €**), YUBC (**10,4 €**) kao i Belvil (**10,07 €**).

Prodaja nekretnina

Sledi prikaz promene cene kvadratnog metra u pojedinim beogradskim naseljima za treći kvartal 2019. godine:



Najveći skok cene kvadrata u trećem kvartalu se dogodio u naselju Resnik, gde je cena u odnosu na prethodni kvartal skočila za **16,88%**. Među brzorastućim cenama kvadrata nalazi se i naselje Blok 2 (**+14,59%**), Blok 70a (**+14,42%**), Veliki Mokri Lug (**+13,38%**) kao i Savski venac (**+10,43%**).

Najveći pad u ceni kvadrata u trećem kvartalu desio se u naselju Grocka gde je cena kvadrata opala za **16,35%**. Među naseljima koje su zabeležile pad cene kvadrata nalaze se i Krnjača (**-13,66%**), zemunsko naselje Novi grad (**-12,94%**) kao i Blok 34 (**-12,88%**) i SC Vračar (**-12,66%**).

Sledi lista sa trenutnim cenama kvadratnog metra kao i promenama u odnosu na prvu polovinu godine u većim beogradskim opštinama i naseljima:

Lokacija	Vrednost u €/m2 (medijana)	Vrednost u €/m2 (realna)	Vrednost u €/m2 (prosta sredina)	Promena (%)
Resnik	810,47	796,66	789,34	+16,88
Blok 2	1.804,78	1.777,05	1.768,50	+14,59
Blok 70a	1.689,12	1.724,03	1.700,30	+14,42
Veliki Mokri Lug	882,62	911,13	890,38	+13,38
Savski venac	2.147,24	2.304,11	2.303,54	+10,43
Arena	2.102,60	2.082,13	2.079,12	+10,40
Miljakovac III	642,53	700,61	699,07	+10,15
Pariska komuna	1.762,37	1.747,90	1.743,29	+9,57
Blok 24	1.966,57	2.045,38	2.043,79	+8,92
Olimp	1.501,36	1.515,67	1.503,26	+8,56
Sajmište	1.280,46	1.273,08	1.273,21	+8,33
Hram svetog Save	2.176,06	2.176,87	2.178,68	+7,86
Savamala	2.492,91	2.497,08	2.465,63	+7,86
Blok 22	1.906,28	1.949,04	1.938,95	+7,78
Dušanovac	1.489,97	1.438,54	1.435,86	+7,74
Kalenić pijaca	2.222,21	2.278,01	2.275,22	+7,38
Šumice	1.545,55	1.479,12	1.470,07	+7,32
Cvetkova pijaca	1.657,93	1.617,23	1.612,58	+7,04
Barajevo	419,55	402,60	402,85	+6,50
Južni bulevar	1.737,31	1.798,42	1.785,84	+6,44
Blok 61	1.471,14	1.496,94	1.495,32	+6,35
Save Kovačevića	1.323,96	1.365,53	1.354,02	+6,24

Blok 37	1.544,24	1.535,31	1.534,15	+6,18
Dedinje	2.075,59	2.187,57	2.207,40	+6,14
Kanarevo brdo	1.090,02	1.115,43	1.118,97	+6,02
Blok 21	2.005,83	2.023,99	2.018,69	+6,01
Pančevo	569,24	591,25	577,65	+5,72
Gospodara Vučića	1.695,67	1.751,98	1.741,54	+5,57
Grocka	515,56	583,82	584,87	+5,26
Bulbulder	1.467,72	1.483,01	1.470,40	+4,84
Voždovac (opština)	1.269,19	1.328,90	1.320,88	+4,73
Banjica	1.171,39	1.260,97	1.257,12	+4,64
Tašmajdan	1.897,79	1.869,31	1.857,15	+4,47
Slavija	2.113,52	2.202,48	2.198,25	+4,27
Novi Beograd	1.645,76	1.714,81	1.707,32	+3,91
Gazela	1.832,03	1.967,75	1.965,80	+3,70
Voždovac Centar	1.586,89	1.604,33	1.598,83	+3,68
Rakovica Centar	934,37	951,43	953,26	+3,66
Blok 44	1.381,09	1.426,33	1.432,91	+3,58
Blok 9a	2.392,66	2.171,99	2.171,55	+3,42
Ušće	1.935,02	1.987,24	1.978,75	+3,31
Rušanj	541,79	530,20	531,43	+3,20
Blok 63	1.335,09	1.375,14	1.368,72	+2,91
Kalvarija	1.261,20	1.271,07	1.256,21	+2,89
Krunska	2.312,30	2.364,91	2.347,87	+2,77
Zemun polje	814,66	806,35	801,84	+2,75
MZ Surčin	765,31	778,53	777,69	+2,73
Crveni krst	1.999,50	1.983,42	1.976,43	+2,72
YUBC	2.361,70	2.287,41	2.279,97	+2,68
Stari aerodrom	1.559,87	1.672,67	1.670,68	+2,66
Skupština	2.468,87	2.471,95	2.456,09	+2,49
Konjarnik	1.286,93	1.288,26	1.288,74	+2,43
Vidikovac	994,43	1.033,56	1.032,97	+2,16
Blok 67a (A blok)	2.943,77	2.899,60	2.902,81	+1,78
Zemun	1.187,19	1.231,16	1.218,27	+1,76
Blok 30	1.870,92	1.950,45	1.936,61	+1,74

Ledine	1.063,90	993,50	971,98	+1,63
Labudovo brdo	903,78	899,83	897,01	+1,21
Centar	2.055,70	2.199,90	2.172,45	+1,20
Sarajevska	1.784,05	1.835,92	1.843,60	+1,04
Trošarina	1.374,79	1.546,82	1.536,90	+1,00
Petlovo brdo	913,15	920,71	918,20	+0,95
Cvijičeva	1.880,06	1.911,20	1.897,68	+0,81
Bežanijska kosa	1.399,24	1.414,73	1.415,30	+0,75
Bežanija	1.286,28	1.293,36	1.278,26	+0,74
Vukov spomenik	1.817,35	1.920,59	1.923,94	+0,67
Kosančićev venac	2.334,49	2.489,44	2.499,16	+0,62
Braće Jerković	1.075,17	1.106,41	1.104,67	+0,51
Blok 45	1.420,12	1.518,22	1.518,90	+0,47
Fontana	1.744,32	1.758,18	1.756,96	+0,43
Skadarlija	2.331,11	2.457,33	2.457,46	+0,38
Obilićev venac	2.787,46	2.760,14	2.750,79	+0,35
Banovo brdo	1.443,09	1.500,22	1.498,18	+0,33
Rakovica	961,41	967,23	960,82	+0,32
Barajevo	396,20	399,35	395,79	+0,10
Gornji grad	1.250,72	1.297,54	1.277,78	+0,06
Blok 71	1.298,70	1.337,17	1.330,21	+0,00
Višnjička Banja	986,83	1.016,04	1.012,67	-0,16
Učiteljsko naselje	1.480,65	1.459,31	1.441,14	-0,16
Dom omladine	2.433,07	2.330,99	2.331,81	-0,23
Palilula Centar	1.773,54	1.808,75	1.805,34	-0,41
Stari grad	2.086,70	2.204,45	2.182,71	-0,44
Dorćol	2.080,08	2.129,01	2.117,22	-0,52
Vračar	2.113,79	2.157,70	2.148,70	-0,53
Mladenovac	397,56	487,94	495,74	-0,61
Palilula	993,40	1.120,16	1.112,22	-0,66
Blok 23	1.706,56	1.714,43	1.717,95	-0,75
Blok 4	1.601,73	1.620,00	1.620,34	-0,75
Donji grad	1.446,04	1.459,59	1.452,72	-0,87
Altina	856,88	883,56	871,47	-0,98

Sutjeska	1.218,20	1.212,13	1.197,32	-1,08
Filmski grad	1.261,27	1.272,29	1.270,15	-1,08
Blok 67 (Belvil)	2.368,85	2.426,51	2.427,71	-1,13
Autokomanda	1.631,58	1.769,34	1.778,62	-1,18
Blok 70 (kineski tržni centar)	1.489,53	1.492,84	1.495,13	-1,31
Profesorska kolonija	1.493,33	1.529,75	1.519,74	-1,40
Plavi horizonti	775,13	803,12	793,53	-1,58
Stari Merkator	1.836,38	1.980,69	1.981,89	-1,59
Cvetni trg	2.429,20	2.441,71	2.433,26	-1,77
Mirijevo	1.032,10	1.042,96	1.037,82	-1,96
Zvezdara	1.257,61	1.348,06	1.342,19	-2,11
Čubura	2.035,09	2.162,51	2.141,28	-2,13
Bogoslovija	1.305,64	1.332,26	1.326,13	-2,33
Čukarička padina	1.272,70	1.293,37	1.278,86	-2,37
Cerak	1.074,61	1.079,11	1.079,92	-2,46
Karaburma	1.054,63	1.082,15	1.076,86	-2,46
Paviljoni	1.522,38	1.646,67	1.636,74	-2,54
Djeram	1.763,68	1.694,65	1.693,80	-2,60
Čukarica	1.099,10	1.172,57	1.159,16	-2,71
Blok 62	1.345,72	1.387,99	1.391,16	-2,93
Studentski grad	1.653,82	1.692,57	1.694,88	-2,96
Bežanijska kosa 2	1.349,57	1.398,18	1.417,70	-3,02
Blok 33	1.787,41	1.819,08	1.811,74	-3,13
Bajlonijeva pijaca	1.685,18	1.759,76	1.743,37	-3,29
Stepa Stepanović	1.558,02	1.586,50	1.578,38	-3,32
Bulevar Oslobođenja	1.293,63	1.367,78	1.362,18	-3,39
Galenika	977,40	1.009,90	1.005,24	-3,42
Humska	1.588,30	1.712,42	1.713,72	-3,74
Senjak	1.923,23	2.030,58	2.054,68	-3,89
Miljakovac	960,65	964,00	955,41	-3,93
Lion	1.721,67	1.753,77	1.756,35	-4,33
Bežanijski blokovi	1.360,37	1.428,57	1.428,02	-4,35
Atelje 212	2.207,56	2.301,69	2.305,34	-4,51
Beograd na vodi	2.928,20	3.164,38	3.149,62	-4,54

London	2.164,12	2.450,79	2.451,21	-4,59
Kumodraž	1.038,62	1.088,10	1.073,82	-4,69
Žarkovo	1.107,48	1.162,22	1.152,81	-5,07
Železnik	841,57	821,43	803,92	-5,10
Ruzveltova	1.610,02	1.536,87	1.513,82	-5,27
Blok 72	1.300,23	1.345,33	1.335,92	-5,44
Kotež	767,45	804,05	792,59	-5,64
Blok 64	1.621,96	1.730,00	1.696,59	-5,65
Blok 29	1.870,13	1.963,71	1.964,70	-5,89
dr Ivan Ribar	1.292,08	1.316,44	1.305,18	-6,03
Batajnica	796,61	786,99	777,07	-6,14
Mali Mokri Lug	852,32	865,44	851,88	-6,47
Blok 38	1.623,18	1.657,93	1.657,55	-6,50
Borča	758,67	784,68	775,50	-6,83
Medaković	1.000,02	997,48	989,53	-7,07
Surčin	773,76	814,13	794,93	-7,75
Profesorska kolonija	1.482,56	1.565,31	1.570,86	-8,22
Sopot	360,63	453,88	443,24	-10,75
Mladenovac	452,87	486,23	492,69	-12,35
SC Vračar	1.889,17	1.975,37	1.975,24	-12,66
Blok 34	1.519,46	1.670,41	1.683,22	-12,88
Novi grad	976,73	1.063,81	1.037,07	-12,94
Krnjača	760,46	787,78	773,02	-13,66
Grocka	529,06	605,23	595,00	-16,35

Izdavanje nekretnina

Najveći porast u stanarini u trećem kvartalu se dogodio u Donjem gradu u Zemu u gde je stanarina porasla za **23.11%** u odnosu na drugi kvartal. Cena izdavanja je porasla i u naseljima Skadarlija (**+22.25%**), Arena (**+22.13%**), Blok 30 (**+19.69%**) i Blok 61 (**+17.65%**).

Cene izdavanja su se smanjile u naseljima Višnjička banja (-13.71%), u Studentskom gradu (-15.01%) i kod skupštine (-16.65%).



Sledi prikaz cena izdavanja za treći kvartal 2019. godine:

Lokacija	Vrednost u €/m2 (medijana)	Vrednost u €/m2 (realna)	Vrednost u €/m2 (prosta sredina)	Promena (%)
Donji grad	6,55	7,37	7,36	23,11
Skadarlija	9,78	9,91	9,83	22,25
Arena	9,16	9,13	9,13	22,13
Blok 30	7,73	7,64	7,66	19,69
Blok 61	8,09	7,99	7,93	17,65
Bežanijski blokovi	6,41	6,79	6,75	15,39
Trošarina	8,57	9,25	9,09	14,01
Blok 9a	7,94	8,14	8,12	13,79
Bajlonijeva pijaca	8,63	9,28	9,21	13,55
Blok 24	5,60	7,07	7,06	13,42
Kanarevo brdo	5,69	5,92	5,96	13,36
Konjarnik	5,77	5,68	5,65	13,01
Andrićev venac	10,94	10,09	10,12	12,32
Blok 63	6,32	7,71	7,62	11,90
Zemun polje	4,66	4,37	4,35	11,84
Savamala	9,85	11,24	11,17	11,68
Bežanijska kosa 2	5,05	5,19	5,15	11,51
Kalvarija	5,81	5,98	5,96	11,50
Gazela	8,25	8,65	8,65	11,05
Blok 21	8,53	8,19	8,29	10,95
Humska	7,39	7,20	7,31	10,86
Cerak	5,11	5,33	5,32	10,65
Bežanija	5,16	6,76	6,75	10,48
Petlovo brdo	4,15	4,20	4,20	10,33
Novi grad	5,74	6,04	6,05	9,00
Ledine	4,67	4,56	4,56	8,97
Hram svetog Save	8,76	9,34	9,32	8,56
Kalenić pijaca	9,03	9,12	9,08	8,40
Kaluđerica	3,33	3,27	3,25	8,34
Altina	5,38	4,90	4,87	7,53

Stepa Stepanović	6,17	6,50	6,45	7,30
Šumice	7,45	7,88	7,86	7,23
Stari Merkator	7,93	7,93	7,95	7,07
Žarkovo	4,56	4,92	4,83	6,91
Blok 23	7,82	8,04	8,03	6,60
Blok 67 (Belvil)	10,08	10,14	10,14	6,08
Cvetkova pijaca	7,27	6,85	6,83	5,92
Paviljoni	6,61	6,67	6,59	5,69
Medaković	4,52	4,74	4,71	5,36
Mirijevo	5,09	5,34	5,30	5,27
Gospodara Vučića	7,53	8,11	8,00	5,21
Blok 67a (A blok)	12,65	13,60	13,65	5,09
Dedinje	9,34	9,72	9,72	5,07
Blok 72	6,18	5,92	5,90	4,99
Palilula Centar	7,95	8,20	8,24	4,65
Savski kej	10,71	11,19	11,19	4,60
Galenika	4,26	4,75	4,76	4,33
Vukov spomenik	8,15	8,90	8,91	4,31
Savski venac	9,26	10,45	10,41	4,23
Stari aerodrom	6,23	6,79	6,82	3,83
Beograd na vodi	19,44	18,78	18,77	3,42
Blok 29	8,11	8,21	8,25	3,41
Topčider	8,72	9,11	9,11	3,14
Profesorska kolonija	6,87	7,25	7,15	3,10
SC Vračar	8,86	9,21	9,14	2,98
Crveni krst	8,24	8,56	8,55	2,97
Zemun	6,01	6,21	6,19	2,68
Bulevar Oslobođenja	6,45	6,59	6,54	2,43
Učiteljsko naselje	6,63	6,37	6,33	2,32
Zvezdara	7,05	7,58	7,56	2,20
Voždovac Centar	6,86	7,06	7,06	2,20
Vračar	8,65	9,09	9,06	1,81
Sarajevska	7,92	8,11	8,07	1,75
Autokomanda	7,15	7,16	7,25	1,50

Bežanijska kosa	5,54	5,81	5,78	1,24
Lion	7,08	7,52	7,43	1,20
Filmski grad	5,66	5,60	5,64	0,99
Cvetni trg	8,59	8,96	8,88	0,72
Dušanovac	7,04	7,12	7,07	0,71
Kosančićev venac	8,52	9,10	9,12	0,70
Cvijičeva	6,13	6,91	6,84	0,50
Ušće	7,78	8,05	8,06	0,33
Djeram	7,61	7,87	7,87	-0,17
dr Ivan Ribar	5,66	5,69	5,65	-0,20
Tašmajdan	8,47	8,72	8,71	-0,38
Čukarička padina	4,93	4,94	4,92	-0,38
Karaburma	4,97	5,70	5,63	-0,57
Krunska	8,70	9,32	9,25	-0,60
Voždovac	6,44	6,85	6,80	-1,18
Blok 34	7,54	7,54	7,53	-1,26
Atelje 212	9,87	9,23	9,24	-1,28
Stari grad	8,82	9,20	9,18	-2,01
Centar	8,86	9,32	9,29	-2,55
Dorćol	8,54	8,75	8,77	-2,60
Mali Mokri Lug	5,12	5,92	5,91	-2,66
Pariska komuna	7,14	6,85	6,81	-2,85
Gornji grad	6,48	6,38	6,36	-2,87
Kotež	4,06	3,90	3,85	-2,88
Blok 22	7,90	7,87	7,80	-3,10
Novi Beograd	7,74	8,30	8,30	-3,30
Profesorska kolonija	7,37	7,21	7,28	-3,32
Čubura	8,47	9,05	9,04	-3,73
Fontana	6,86	6,93	6,89	-3,93
Slavija	8,23	8,58	8,58	-4,38
Borča	4,04	4,10	4,05	-4,70
Dom omladine	8,47	8,39	8,32	-4,71
Čukarica	4,73	5,27	5,21	-5,33
Kumodraž	4,72	5,26	5,23	-5,53

Braće Jerković	4,22	4,57	4,55	-5,90
Blok 19a	8,94	9,67	9,68	-6,08
Blok 33	7,21	7,21	7,21	-6,31
Vidikovac	4,51	5,42	5,46	-6,33
Sajmište	5,74	7,28	7,28	-6,83
Blok 64	7,28	6,20	6,20	-6,83
Senjak	8,94	9,41	9,32	-6,85
Južni bulevar	7,59	7,97	7,92	-7,12
Banjica	5,78	6,07	6,06	-7,47
Batajnica	3,62	3,96	3,91	-7,85
Blok 45	5,36	6,10	6,06	-7,92
Blok 70a	5,84	5,87	5,84	-7,93
Ruzveltova	7,36	6,74	6,73	-8,04
Miljakovac	3,89	4,17	4,14	-9,70
Bogoslovija	4,90	6,05	6,03	-10,18
Banovo brdo	4,85	5,58	5,54	-12,23
Bulbulder	6,09	6,94	6,81	-12,64
Višnjička Banja	3,97	3,97	4,01	-13,71
Studentski grad	6,37	7,19	7,14	-15,01
Skupština	9,38	9,87	9,85	-16,65

Profitabilnost izdavanja

Najisplativije izdavanje u trećem kvartalu 2019. godine zabeleženo je u opštini Grocka gde se uložena investicija u kupovinu stana isplaćuje u visini od **8,15%** svake godine. Sledi Beograd na vodi sa **7.97%**, Palilula **7,94%** i Altina **7.53%**.

Lokacija	Isplativost izdavanja (%)
Grocka	8.15
Beograd na vodi	7.97
Palilula	7.94
Altina	7.53
Trošarina	7.48
Mali Mokri Lug	7.21
Novi grad	7.05
Savski kej	7.04
Zemun polje	6.86
Zvezdara	6.73
Blok 61	6.60
Borča	6.39
Kotež	6.35
Kanarevo brdo	6.27
Gornji grad	6.21
Bajlonijeva pijaca	6.14
Voždovac	6.09
Zemun	6.08
Bulevar Oslobođenja	5.98
Plavi horizonti	5.96
Blok 34	5.95
Banjica	5.92
Profesorska kolonija	5.92
Mirijevo	5.92
Šumice	5.78

Cerak	5.70
Blok 72	5.70
Blok 63	5.68
Dušanovac	5.67
Karaburma	5.66
Bežanijski blokovi	5.66
Novi Beograd	5.64
SC Vračar	5.63
Humska	5.58
Senjak	5.58
Profesorska kolonija	5.56
Kalvarija	5.53
Blok 23	5.50
Ruzveltova	5.48
Petlovo brdo	5.46
Kumodraž	5.46
Batajnica	5.45
Vidikovac	5.44
Donji grad	5.43
Medaković	5.42
Gazela	5.41
Dedinje	5.40
Blok 64	5.39
Sajmište	5.38
Vukov spomenik	5.38
Filmski grad	5.38
Konjarnik	5.38
Palilula Centar	5.38
Učiteljsko naselje	5.37
Atelje 212	5.37
Tašmajdan	5.35
Sarajevska	5.33
Gospodara Vučića	5.33
YUBC	5.29

Blok 62	5.28
Rakovica	5.28
Ledine	5.27
Cvetkova pijaca	5.26
Autokomanda	5.26
dr Ivan Ribar	5.25
Južni bulevar	5.24
Galenika	5.23
Arena	5.23
Paviljoni	5.21
Blok 29	5.20
Voždovac Centar	5.19
Stari Merkator	5.18
Djeram	5.18
Savski venac	5.18
Centar	5.17
Čukarica	5.17
Blok 67a (A blok)	5.16
Blok 21	5.11
Blok 67 (Belvil)	5.10
Blok 44	5.08
Stari grad	5.07
Skadarlija	5.03
Čubura	5.00
Bulbulder	4.98
Blok 22	4.97
Blok 30	4.96
Žarkovo	4.94
Crveni krst	4.94
Lion	4.94
Dorćol	4.93
Vračar	4.91
Kalenić pijaca	4.88
Pariska komuna	4.86

Miljakovac	4.86
Blok 33	4.84
Hram svetog Save	4.83
Ušće	4.83
Višnjička Banja	4.83
Bežanija	4.81
Stari aerodrom	4.79
Stepa Stepanović	4.76
Bežanijska kosa	4.75
Savamala	4.74
Fontana	4.72
Braće Jerković	4.71
Slavija	4.67
Čukarička padina	4.65
Studentski grad	4.63
Skupština	4.56
Blok 45	4.53
Krunska	4.51
Surčin	4.51
Bogoslovija	4.50
Bežanijska kosa 2	4.49
Kosančićev venac	4.38
Cvetni trg	4.24
Dom omladine	4.18
Blok 70a	4.15
Banovo brdo	4.03
Blok 9a	3.98
Cvijičeva	3.91
Obilićev venac	3.71
Blok 24	3.42
Blok 2	3.20

Zaključak

U ovom izveštaju pokušaj je bio da se obradi što više lokacija i da se daju što preciznije informacije o trenutno prosečnoj ceni kvadrata i o promeni te cene u odnosu na prethodni period (drugi kvartal). Kao kriterijum za analizu je postavljen minimum od 20 objavljenih nekretnina za dati period.

Prilikom kupovine nekretnina, često se zanemaruju faktori koji mogu biti od presudnog značaja za rast cena. Iako se možda može naslutiti čemu tržište teži, veoma često neki mikro uticaji na određenoj lokaciji mogu prevagnuti u rastu ili padu cena nekretnina. Tome najbolje svedoči primer Beograda, gde su cene na nivou grada porasle, ali pojedine opštine imaju negativan pokazatelj.

Ovakvi izveštaji, iako daju dobru sliku o kretanju tržišta nekretnina, ne daju jasnu sliku o specifičnostima tržišta i podaci se ne mogu primeniti za procenu vrednosti nekretnine. Date informacije mogu se koristiti kao okvirna procena vrednosti nekretnina, dok se za detaljnu analizu preporučuje korišćenje kalkulatora koji se nalazi na sajtu Moja Nekretnina ([link](#)). Ovaj kalkulator uzima u obzir sve bitne specifičnosti stana kao što su površina, struktura, spratnost, opremljenost i slično. Imajući u vidu unete karakteristike stana, algoritam pronalazi slične stanove oglašene u prošlosti koje imaju slične karakteristike. Na taj način se dobija preciznija procena vrednosti nekretnine. Sve u svemu, ne postoji savršen trenutak za kupovinu stana, ali je svakako od velikog značaja imati informacije iz prethodnog perioda, kako bi se stekao utisak koja je to trenutno realna cena određene nekretnine i time maksimalno profitirati prilikom kupovine.