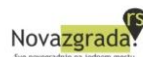


Analiza tržišta nekretnina u Srbiji

IZVEŠTAJ ZA 2019. GODINU



Medijski partneri



O servisu Moja Nekretnina	3
Predmet istraživanja	3
Vremenski period	3
Segmenti tržišta	4
Lokacije	4
Definicija pojmova	4
Prosečna cena kao prosta sredina	4
Srednja cena kao medijana	5
Realna prosečna cena	5
Tržište nekretnina u 2019. godini	6
Tržište nekretnina u Srbiji	6
Tržište nekretnina u Beogradu	9
Cena kvadrata - Novi Beograd	15
Cena kvadrata - Zemun	17
Cena izdavanja nekretnina u Beogradu	18
Profitabilnost izdavanja stanova u Beogradu	24
Tržište nekretnina u Novom Sadu	29
Novogradnja u 2019. godini	30
Ekonomski faktori	30
Bruto domaći proizvod	30
Prosečne zarade	31
Doznake iz inostranstva	32
Predviđanje kretanja tržišta nekretnina u 2020. godini	32
Izmene Zakona o porezu na imovinu	33
Zaključak	34
Reference	35

O servisu Moja Nekretnina

Moja Nekretnina je servis za procenu vrednosti nekretnine. Na osnovu 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 i godišnje 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 toku 2019. godine na teritoriji Srbije. Za upoređivanje i određivanje kretanja cena na tržištu uzet je skup nekretnina objavljenih na internetu u toku 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 gradove Beograd i Novi Sad. Za analizu su uzeti u obzir 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.

Tržište nekretnina u 2019. godini

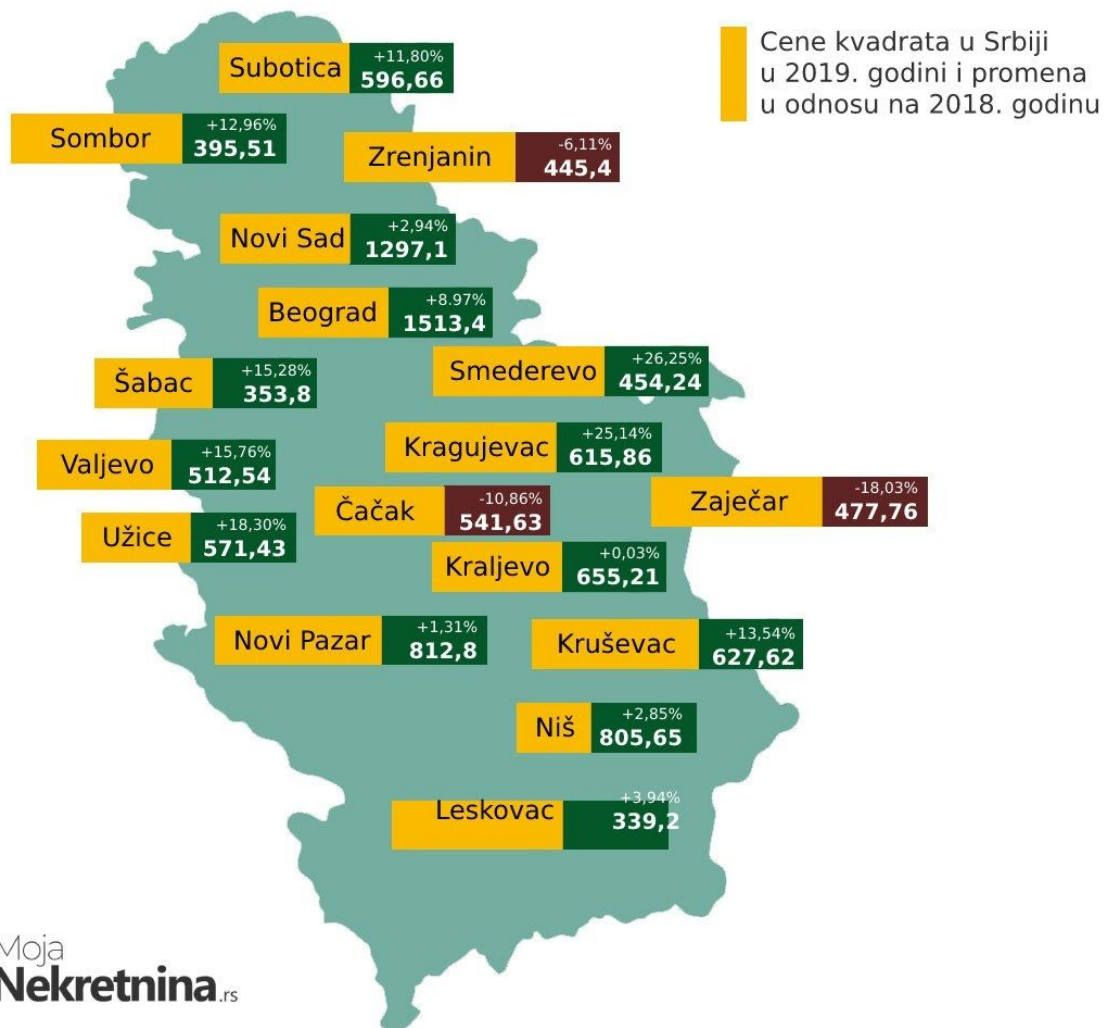
U nastavku ove analize dat je detaljan prikaz kretanja cena nekretnina na tržištu u Srbiji u toku 2019. godine. Opšti utisak je da je tržište ostvarilo pozitivan rast cena u ovom periodu, gde su se naročito istakli pojedini gradovi, od kojih su neki ostvarili rast cena i do 30%.

Tržište nekretnina u Srbiji

U proseku tokom 2019. godine cene nekretnina su ukupno porasle za **8,25 %** kada se uzme u obzir Srbija kao celina, što se i moglo očekivati na osnovu trendova rasta koji su pratili 2019. godinu sve do samog njenog zavšetka. Međutim, ne može se reći da svi gradovi beleže trend rasta, ali u većini slučajeva cene nekretnina su skočile, pa tako prema izvršenoj analizi, najveći rast cena nekretnina je bio na Kopaoniku (sa porastom od **29,41%**), zatim Sremska Mitrovica (**+26,51%**), Smederevo (**+26,25%**), Kragujevac (**+25,14%**) i Požarevac (**+20,15%**).

Gradovi sa negativnim rastom na tržištu nekretnina tokom 2019. godine, gde je pad cena iznosio čak više od 10% bili su Zaječar (pad cena od **18%**), Loznica (**-16,97%**), Jagodina (**-13,8%**), Čačak (**-10,86%**) i Zlatibor (**-10,26%**).

Kada se uzme u razmatranje cena kvadrata, na prvom mestu ističe se Kopaonik sa **1608,28 €**, zatim Beograd sa prosečnom cenom kvadrata od **1513,4 €**. Na trećem mestu je Novi Sad gde je prosečna cena kvadrata iznosila **1297 €**, a zatim sledi Zlatibor sa cenom od **1277 €**, koji iako beleži negativan rast cena u 2019. godini i dalje spada u najskuplje lokacije u Srbiji.



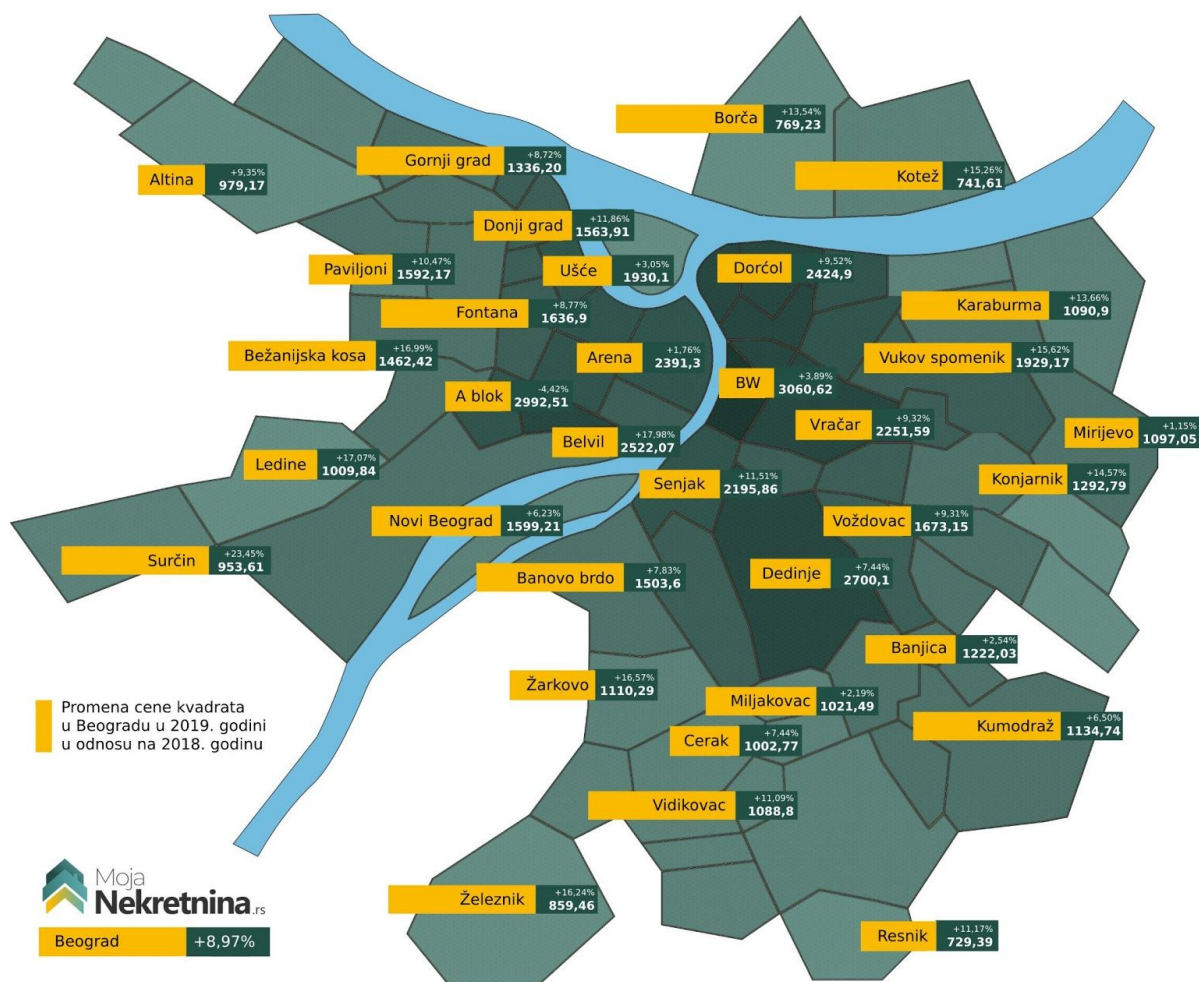
Sledi prikaz cena nekretnina na teritoriji Srbije za 2019. godinu:

Lokacija	Vrednost u € 2018. godina	Vrednost u € Q3 2019.	Vrednost u € Q4 2019.	Promena Q3/Q4	Promena 2018/2019
Kopaonik	1242,83	1397,71	1608,3	15,07%	29,41%
Sremska Mitrovica	228,57	454,16	289,16	-36,33%	26,51%
Smederevo	359,8	576,92	454,24	-21,27%	26,25%
Kragujevac	492,13	698,88	615,86	-11,88%	25,14%
Požarevac	460,98	422,13	553,87	31,21%	20,15%

Sremska Kamenica	727,43	829,47	870,34	4,93%	19,65%
Ruma	336,31	603,86	400,86	-33,62%	19,19%
Šid	359,4	358,26	428,09	19,49%	19,11%
Užice	483,04	590,83	571,43	-3,28%	18,30%
Sajmište	1154,05	1304,8	1357,21	4,02%	17,60%
Pančevo	442	569,92	516,42	-9,39%	16,84%
Valjevo	442,77	496,88	512,54	3,15%	15,76%
Kač	515	507,46	593,84	17,02%	15,31%
Šabac	306,89	383,94	353,8	-4,97%	15,28%
Kruševac	552,78	578,81	627,62	8,43%	13,54%
Sombor	350,12	370,13	395,51	6,86%	12,96%
Subotica	533,71	517,04	596,66	15,40%	11,80%
Beograd	1388,89	1420,52	1513,4	6,54%	8,97%
Indija	349,99	376,01	379,4	0,90%	8,40%
Velika Plana	256	253,42	275,44	8,69%	7,59%
Leskovac	326,36	364,96	339,22	-7,05%	3,94%
Novi Sad	1260	1241,14	1297,1	4,51%	2,94%
Niš	783,33	768,68	805,65	4,81%	2,85%
Novi Pazar	802,36	946,18	812,88	-14,09%	1,31%
Pećinci	418,45	351,9	422,22	19,98%	0,90%
Kraljevo	655,01	471,18	655,21	39,06%	0,03%
Čajetina	1260,28	1406,23	1222,51	-13,07%	-3,00%
Vrbas	350	324,59	339	4,44%	-3,14%
Zrenjanin	474,38	384,95	445,4	15,70%	-6,11%
Irig	724,63	604,89	669,27	10,64%	-7,64%
Zlatibor	1423,28	1472,41	1277,31	-13,25%	-10,26%
Čačak	607,6	554,92	541,63	-2,39%	-10,86%
Jagodina	829,29	588,71	714,86	21,43%	-13,80%
Loznica	638,03	482,45	529,73	9,80%	-16,97%
Zaječar	582,82	537,3	477,76	-11,08%	-18,03%

Tržište nekretnina u Beogradu

Na osnovu analize podataka za grad Beograd, moglo se zaključiti da su cene nekretnina na teritoriji Beograda porasle za **8,97%** u odnosu na 2018. godinu. Lokacije sa najvećim porastom cena u toku 2019. godine su bile: Savski venac (**+28,3%**), Krnjača (**+27,93%**), Bulbulder na Zvezdari (**+25,85%**), Trošarina (**+24,77%**), Sutjeska u Zemunu (**+24,76%**), Palilula (**+24,75%**) itd. Porast cena od preko 20% su još ostvarile i Bajlonijeva pijaca, Sopot, Surčin, Savamala, Blok 38, Palilula centar, Ruzveltova, opština Stari grad i Dušanovac.



Međutim, nisu sve lokacije u Beogradu zabeležile rast cena tokom 2019. godine. Na sledećim lokacijama je došlo do značajnog pada cena nekretnina: Blok 21 (-16,41%), Blok 33 (-13,39%), Humska (-11,55%), Barajevo (-10,52%), Cvetni trg (-5,68%), A blok (-4,42%).

Ipak što se tiče cena po kvadratu i dalje vodeće pozicije drže Beograd na vodi sa cenom od **3060 €** po kvadratu, zatim Obilićev venac gde je prosečna cena kvadrata u toku 2019. godine iznosila **3025 €**, A blok sa cenom od **2992 €** po kvadratu, zatim Savamala i Dom omladine gde je prosečna cena iznosila preko **2800 €** po kvadratnom metru.

Sledi prikaz cena nekretnina na teritoriji Beograda za 2019. godinu:

Lokacija	Vrednost u € 2018. godina	Vrednost u € Q3 2019. godina	Vrednost u € Q4 2019. godina	Promena Q3/Q4	Promena 2018/2019
Savski venac	1944,44	2147,24	2494,78	16,19%	28,30%
Krnjača	610,73	760,46	781,31	2,74%	27,93%
Bulbulder	1271,08	1448,49	1599,63	10,43%	25,85%
Trošarina	1361,22	1351,07	1698,39	25,71%	24,77%
Sutjeska	909,2	1225,78	1134,34	-7,46%	24,76%
Palilula	818,04	981,68	1020,47	3,95%	24,75%
Bajlonijeva pijaca	2041,5	1623,64	2535,42	56,16%	24,19%
Sopot	295,85	360,62	366,62	1,66%	23,92%
Surčin	772,45	773,76	953,61	23,24%	23,45%
Savamala	2311,32	2492,91	2848,78	14,28%	23,25%
Blok 38	1287,89	1623,18	1583,02	-2,47%	22,92%
Palilula Centar	1780,82	1764,38	2180,75	23,60%	22,46%
Ruzveltova	1384	1610,02	1683,42	4,56%	21,63%
Stari grad	1786,46	2086,42	2160,2	3,54%	20,92%
Dušanovac	1304,73	1489,97	1574,87	5,70%	20,70%
Cvijičeva	1544,65	1880,95	1850,63	-1,61%	19,81%
Blok 70a	1736,34	1689,12	2071	22,61%	19,27%
Blok 67 (Belvil)	2137,75	2372,45	2522,07	6,31%	17,98%
Stari Merkator	1652,89	1855,75	1949,51	5,05%	17,95%
Blok 37	1378,7	1545,06	1617,65	4,70%	17,33%

London	2268,17	2164,12	2660,16	22,92%	17,28%
Ledine	862,61	1032,06	1009,84	-2,15%	17,07%
Bežanijska kosa	1250	1381,19	1462,42	5,88%	16,99%
Bežanija	1276,79	1256,24	1489,28	18,55%	16,64%
Žarkovo	952,44	1107,48	1110,29	0,25%	16,57%
Blok 34	1744,19	1519,47	2031,25	33,68%	16,46%
Železnik	739,39	841,57	859,46	2,13%	16,24%
Bogoslovija	1071,37	1299,83	1241,93	-4,45%	15,92%
Čukarica	1015,53	1110,33	1175,18	5,84%	15,72%
Vukov spomenik	1668,6	1859,39	1929,17	3,75%	15,62%
Plavi horizonti	730,45	797,18	843,45	5,80%	15,47%
Čukarička padina	1166,25	1340,85	1345,55	0,35%	15,37%
Kotež	643,42	767,45	741,61	-3,37%	15,26%
Konjarnik	1128,41	1288,54	1292,79	0,33%	14,57%
Obilićev venac	2650,16	2787,45	3025,54	8,54%	14,16%
Save Kovačevića	1229,35	1323,96	1400,61	5,79%	13,93%
Pariska komuna	1608,51	1762,37	1832,21	3,96%	13,91%
Karaburma	959,83	1062,55	1090,92	2,67%	13,66%
Rušanj	521,6	530,88	592,67	11,64%	13,63%
Borča	677,49	758,67	769,23	1,39%	13,54%
Blok 29	2015,06	1870,13	2281,45	21,99%	13,22%
Višnjička Banja	880,14	980,5	994,89	1,47%	13,04%
Šumice	1372,08	1545,55	1550,83	0,34%	13,03%
Skupština	2387,64	2449,47	2693,37	9,96%	12,80%
Batajnica	649,08	796,61	729,59	-8,41%	12,40%
Zvezdara	1239,43	1248,91	1389,59	11,26%	12,12%
Donji grad	1398,07	1464,85	1563,91	6,76%	11,86%
Blok 23	1660,65	1700,86	1852,56	8,92%	11,56%
Senjak	1969,26	1879,1	2195,86	16,86%	11,51%
Skadarlija	2065,76	2336,26	2303,3	-1,41%	11,50%
Blok 45	1413,46	1417,22	1574,43	11,09%	11,39%

Autokomanda	1780,07	1636,06	1980,36	21,04%	11,25%
Resnik	656,12	810,47	729,39	-10,00%	11,17%
Vidikovac	980,15	995,44	1088,8	9,38%	11,09%
Hram svetog Save	2159,7	2176,06	2395,49	10,08%	10,92%
Kneževac	921	971,24	1020,4	5,06%	10,79%
Kalvarija	1242,94	1330,66	1374,58	3,30%	10,59%
Grocka	468,3	529,06	517,89	-2,11%	10,59%
Mali Mokri Lug	924,69	852,32	1022,52	19,97%	10,58%
Paviljoni	1441,3	1534,83	1592,17	3,74%	10,47%
Labudovo brdo	809,27	891,85	892,89	0,12%	10,33%
Mladenovac	416,96	452,87	459,69	1,51%	10,25%
Južni bulevar	1663,11	1737,31	1832,65	5,49%	10,19%
Čubura	2079,41	2047,87	2291,04	11,87%	10,18%
Zemun polje	785,76	821,1	860,99	4,86%	9,57%
Dorćol	2214,21	2073,18	2424,95	16,97%	9,52%
Altina	895,43	875	979,17	11,90%	9,35%
Vračar	2059,6	2120,2	2251,59	6,20%	9,32%
Voždovac Centar	1530,61	1583,51	1673,15	5,66%	9,31%
Blok 2	1575	1804,78	1720,55	-4,67%	9,24%
Blok 62	1390,13	1334,66	1518,19	13,75%	9,21%
Petlovo brdo	838,37	912,84	915,57	0,30%	9,21%
Braće Jerković	1070,74	1077,62	1167,56	8,35%	9,04%
Sarajevska	1764,92	1794,12	1922,3	7,14%	8,92%
Fontana	1504,94	1738,11	1636,9	-5,82%	8,77%
Gornji grad	1228,99	1268,9	1336,21	5,30%	8,72%
Bežanijska kosa 2	1367,88	1323,17	1485,04	12,23%	8,57%
Stari aerodrom	1519,48	1562,24	1649,46	5,58%	8,55%
Blok 22	2031,61	1906,28	2198,56	15,33%	8,22%
Đeram	1810,72	1781,47	1956,96	9,85%	8,08%
Dom omladine	2593,78	2376,28	2799,53	17,81%	7,93%
Krunska	2294,96	2324,87	2475,42	6,48%	7,86%

Banovo brdo	1394,41	1446,77	1503,64	3,93%	7,83%
Veliki Mokri Lug	996,57	882,62	1073,17	21,59%	7,69%
Blok 72	1375	1300,23	1480,59	13,87%	7,68%
Cerak	933,32	1075,57	1002,77	-6,77%	7,44%
Dedinje	2513,12	2033,69	2700	32,76%	7,44%
Cvetkova pijaca	1552,83	1657,93	1665,63	0,46%	7,26%
Gospodara Vučića	1753,11	1695,19	1879,63	10,88%	7,22%
Zemun	1118,04	1189,93	1197,79	0,66%	7,13%
Kumodraž	1065,46	1038,62	1134,74	9,26%	6,50%
Novi Beograd	1505,38	1634,46	1599,21	-2,16%	6,23%
Rakovica	911,02	967,02	967,57	0,06%	6,21%
Slavija	2154,28	2128,9	2285,83	7,37%	6,11%
Novi grad	954,21	976,73	1005	2,89%	5,32%
Stepa Stepanović	1611,53	1606,75	1686,14	4,94%	4,63%
SC Vračar	2068,51	1889,17	2155,78	14,11%	4,22%
Gazela	1766,67	1834,48	1839,96	0,30%	4,15%
Galenika	1012,05	994,91	1053,94	5,93%	4,14%
Medaković	1076,09	1000,02	1118,44	11,84%	3,94%
Beograd na vodi	2946,1	2928,19	3060,62	4,52%	3,89%
Olimp	1441,76	1501,36	1497,34	-0,27%	3,86%
Atelje 212	2157,68	2210,01	2238,21	1,28%	3,73%
Profesorska kolonija	1555,86	1482,56	1611,83	8,72%	3,60%
Crveni krst	1988	2005,08	2049,54	2,22%	3,10%
YUBC	2300	2304,65	2371,1	2,88%	3,09%
Ušće	1873,02	1946,53	1930,1	-0,84%	3,05%
Lion	1755,17	1706,64	1803,5	5,68%	2,75%
Učiteljsko naselje	1483,05	1476,78	1523,85	3,19%	2,75%
Banjica	1191,71	1157,48	1222,03	5,58%	2,54%
Tašmajdan	2127,13	1808,63	2180,76	20,58%	2,52%
Miljakovac	999,55	974,76	1021,49	4,79%	2,19%

Blok 70 (kineski tržni centar)	1559,35	1483,39	1590,28	7,21%	1,98%
Arena	2349,86	2102,6	2391,3	13,73%	1,76%
Blok 61	1364,26	1471,14	1382,45	-6,03%	1,33%
Kanarevo brdo	1026,67	1088,33	1038,59	-4,57%	1,16%
Mirijevo	1084,54	1035,31	1097,05	5,96%	1,15%
Blok 24	1805,56	1966,57	1823,1	-7,30%	0,97%
Blok 44	1443,02	1358,08	1454,13	7,07%	0,77%
Studentski grad	1704,32	1663,43	1716,88	3,21%	0,74%
Blok 71	1298,7	1298,7	1305,76	0,54%	0,54%
Blok 63	1424,64	1321,51	1430,91	8,28%	0,44%
Filmski grad	1230,01	1286,2	1231,02	-4,29%	0,08%
dr Ivan Ribar	1375	1292,08	1369,5	5,99%	-0,40%
Blok 30	1838,85	1860,54	1826,84	-1,81%	-0,65%
Bežanijski blokovi	1422,2	1353,45	1410,91	4,25%	-0,79%
Blok 4	1613,88	1637,98	1563,17	-4,57%	-3,14%
Blok 67a (A blok)	3130,76	2939,74	2992,51	1,80%	-4,42%
Cvetni trg	2716,5	2379,89	2562,18	7,66%	-5,68%
Barajevo	393,94	419,55	352,51	-15,98%	-10,52%
Humska	1650	1600	1459,46	-8,78%	-11,55%
Blok 33	1743,3	1782,59	1509,91	-15,30%	-13,39%
Blok 21	2207,99	2007,06	1845,72	-8,04%	-16,41%

Napomena: izražene vrednosti cena kvadrata su dobijene na osnovu prosečne vrednosti izračunate kao medijana.

Cena kvadrata - Novi Beograd

Kada se uzme u razmatranje Novi Beograd, u 2019. godini cene nekretnina su porasle za **6.73%** u proseku u odnosu na 2018. godinu. Najskuplji kvadrat na Novom Beogradu iznosio je **2992 €** u A Bloku, dok je lokacija sa najvećim porastom cena bio Blok 38, gde su cene porasle za **22,92%**. Najjeftiniji kvadrat na Novom Beogradu nalazi se na Ledinama (**1009 €** po kvadratnom metru), a najmanji porast cena zabeležio je Blok 21, gde su cene pale za **16%** u odnosu na 2018. Godinu. Lokacije na kojima je tokom 2019. godine došlo do primetnog rasta cena, osim Bloka 38, su još: Blok 70a, Belvil, Stari Merkator, Blok 37, Ledine, Bežanijska kosa, Bežanija i Blok 34, na kojima je porast cena iznosio preko **15%**.

Sledi prikaz cena nekretnina na teritoriji Novog Beograda za 2019. godinu:

Lokacija	Vrednost u € 2018. godina	Vrednost u € Q3 2019. godina	Vrednost u € Q4 2019. godina	Promena Q3/Q4	Promena 2018/2019
Blok 38	1287,89	1623,18	1583,02	-2,47%	22,92%
Blok 70a	1736,34	1689,12	2071	22,61%	19,27%
Blok 67 (Belvil)	2137,75	2372,45	2522,07	6,31%	17,98%
Stari Merkator	1652,89	1855,75	1949,51	5,05%	17,95%
Blok 37	1378,7	1545,06	1617,65	4,70%	17,33%
Ledine	862,61	1032,06	1009,84	-2,15%	17,07%
Bežanijska kosa	1250	1381,19	1462,42	5,88%	16,99%
Bežanija	1276,79	1256,24	1489,28	18,55%	16,64%
Blok 34	1744,19	1519,47	2031,25	33,68%	16,46%
Pariska komuna	1608,51	1762,37	1832,21	3,96%	13,91%
Blok 29	2015,06	1870,13	2281,45	21,99%	13,22%
Blok 23	1660,65	1700,86	1852,56	8,92%	11,56%
Blok 45	1413,46	1417,22	1574,43	11,09%	11,39%
Paviljoni	1441,3	1534,83	1592,17	3,74%	10,47%
Blok 2	1575	1804,78	1720,55	-4,67%	9,24%
Blok 62	1390,13	1334,66	1518,19	13,75%	9,21%

Fontana	1504,94	1738,11	1636,9	-5,82%	8,77%
Bežanijska kosa 2	1367,88	1323,17	1485,04	12,23%	8,57%
Stari aerodrom	1519,48	1562,24	1649,46	5,58%	8,55%
Blok 22	2031,61	1906,28	2198,56	15,33%	8,22%
Blok 72	1375	1300,23	1480,59	13,87%	7,68%
Novi Beograd	1505,38	1634,46	1599,21	-2,16%	6,23%
Gazela	1766,67	1834,48	1839,96	0,30%	4,15%
YUBC	2300	2304,65	2371,1	2,88%	3,09%
Ušće	1873,02	1946,53	1930,1	-0,84%	3,05%
Blok 70 (kineski tržni centar)	1559,35	1483,39	1590,28	7,21%	1,98%
Arena	2349,86	2102,6	2391,3	13,73%	1,76%
Blok 61	1364,26	1471,14	1382,45	-6,03%	1,33%
Blok 24	1805,56	1966,57	1823,1	-7,30%	0,97%
Blok 44	1443,02	1358,08	1454,13	7,07%	0,77%
Studentski grad	1704,32	1663,43	1716,88	3,21%	0,74%
Blok 71	1298,7	1298,7	1305,76	0,54%	0,54%
Blok 63	1424,64	1321,51	1430,91	8,28%	0,44%
dr Ivan Ribar	1375	1292,08	1369,5	5,99%	-0,40%
Blok 30	1838,85	1860,54	1826,84	-1,81%	-0,65%
Bežanijski blokovi	1422,2	1353,45	1410,91	4,25%	-0,79%
Blok 4	1613,88	1637,98	1563,17	-4,57%	-3,14%
Blok 67a (A blok)	3130,76	2939,74	2992,51	1,80%	-4,42%
Blok 33	1743,3	1782,59	1509,91	-15,30%	-13,39%
Blok 21	2207,99	2007,06	1845,72	-8,04%	-16,41%

Cena kvadrata - Zemun

Na teritoriji Zemuna, najveći rast cena tokom 2019. godine bio je na lokaciji Sutjeska i iznosio je **24,76%**, a lokacija sa najmanjim porastom bila je Galenika, gde su cene u proseku porasle za **4,14%**. Ono što je interesantno je da nijedna lokacija u Zemunu nije imala negativan rast cena, a prosečan rast, kada se uzmu u obzir sve lokacije u Zemunu je iznosio **7,1%**. Najskuplja lokacija u Zemunu bila je Donji grad i naselje Save Kovačevića, gde je prosečna cena kvadrata iznosila preko **1400 €**. Najpovoljnije cene nekretnina u Zemunu su se mogli naći za **730 €** po kvadratnom metru i to u Batajnici.

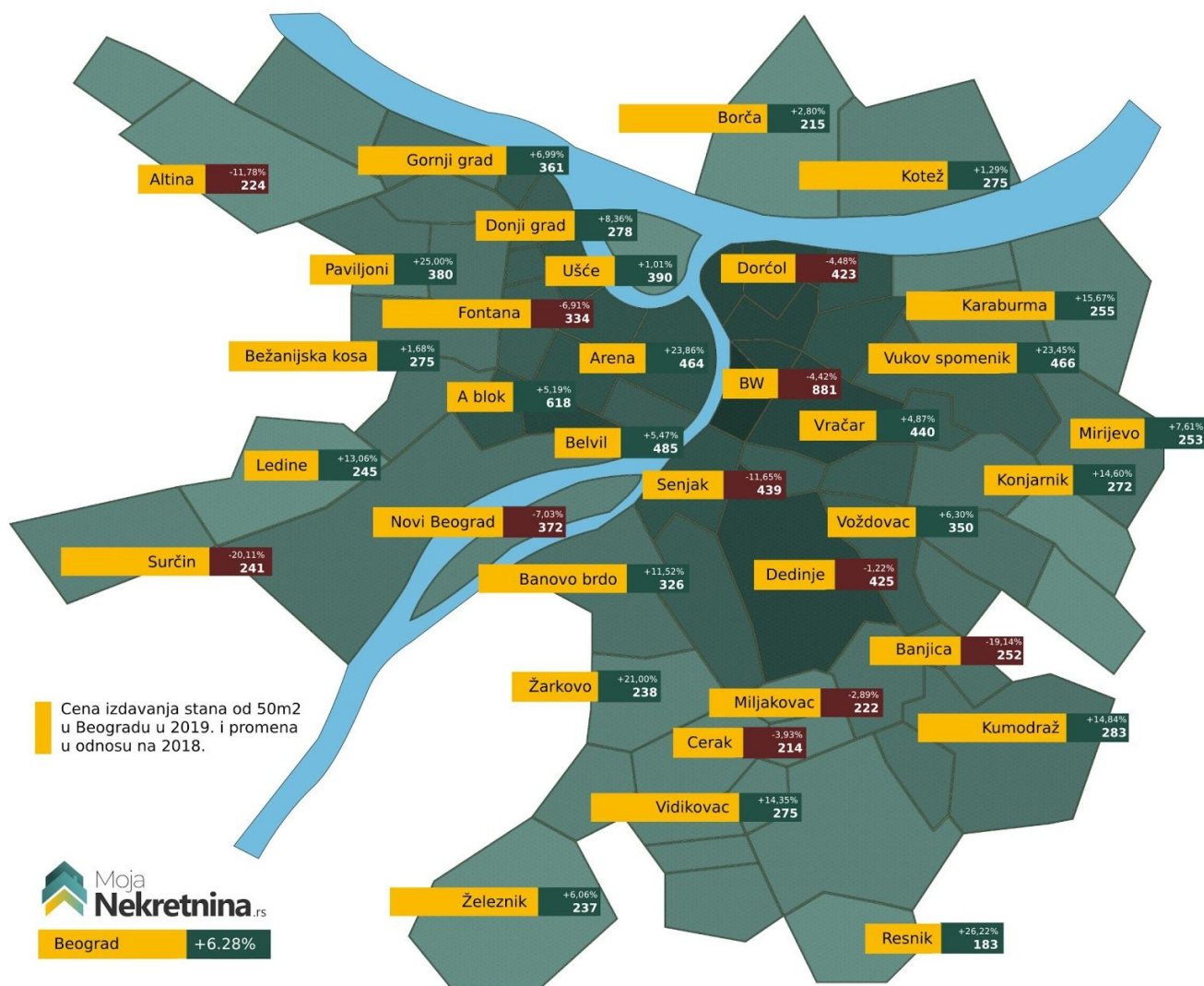
Sledi prikaz cena nekretnina na teritoriji Zemuna za 2019. godinu:

Lokacija	Vrednost u € 2018	Vrednost u € Q3 2019.	Vrednost u € Q4 2019.	Promena Q3/Q4	Promena 2018/2019
Sutjeska	909,2	1225,78	1134,34	-7,46%	24,76%
Plavi horizonti	730,45	797,18	843,45	5,80%	15,47%
Save Kovačevića	1229,35	1323,96	1400,61	5,79%	13,93%
Batajnica	649,08	796,61	729,59	-8,41%	12,40%
Donji grad	1398,07	1464,85	1563,91	6,76%	11,86%
Kalvarija	1242,93	1330,66	1374,58	3,30%	10,59%
Zemun polje	785,76	821,1	860,99	4,86%	9,57%
Altina	895,36	875	979,17	11,90%	9,35%
Gornji grad	1228,99	1268,9	1336,21	5,30%	8,72%
Zemun	1118,04	1189,93	1197,79	0,66%	7,13%
Novi grad	954,21	976,73	1004,99	2,89%	5,32%
Galenika	1012,04	994,91	1053,94	5,93%	4,14%

Cena izdavanja nekretnina u Beogradu

Na tržištu nekretnina u Beogradu, kada se posmatra izdavanje nekretnina, najveći skok cena izdavanja u toku 2019. godine bio je u Bloku 24, gde su cene izdavanja porasle za **32,95%**, zatim u Cvijićevoj (**+31,13%**), Blok 70 (**+29,88%**), Blok 63 (**+29,12%**), Bogoslovija (**+28,96%**).

Najmanji rast cena izdavanja u toku 2019. godine bio je ostvaren u Velikom Mokrom Lugu (**-35%**), zatim u Grockoj (**-28,81%**), Malom Mokrom Lugu (**-26,27%**), na Petlovom Brdu (**-26,17%**) i u Bloku 4 (**-23,67%**).



Sledi prikaz cena izdavanja za 2019. godinu:

Lokacija	Vrednost u € 2018. godina	Vrednost u € Q3 2019.	Vrednost u € Q4 2019.	Promena Q3/Q4	Promena 2018/2019
Blok 24	4,94	5,6	6,57	17,30%	32,95%
Cvijičeva	6,1	6,13	8	30,44%	31,13%
Blok 70 (kineski tržišni centar)	5,78	6,82	7,51	10,15%	29,88%
Blok 63	5,65	6,33	7,29	15,24%	29,12%
Bogoslovija	5,7	4,9	7,35	50,01%	28,96%
Stari aerodrom	5,51	6,23	7,06	13,27%	28,18%
Medaković	3,91	4,52	5,02	10,97%	28,14%
Palilula Centar	7,6	7,95	9,7	21,98%	27,68%
Save Kovačevića	5,08	5,88	6,45	9,70%	26,87%
Resnik	2,9	3,63	3,66	0,62%	26,22%
Gazela	6,9	8,25	8,68	5,21%	25,78%
Šumice	5,76	7,45	7,24	-2,81%	25,64%
Blok 44	4,55	6,38	5,7	-10,62%	25,51%
Stepa Stepanović	5,75	6,17	7,2	16,82%	25,20%
Skadarlija	8	8,78	10	13,90%	25,00%
Paviljoni	6,08	6,61	7,6	14,95%	25,00%
Labudovo brdo	2,7	3,6	3,37	-6,26%	24,70%
Kalvarija	5,21	5,81	6,47	11,42%	24,30%
Arena	7,5	9,11	9,29	2,01%	23,86%
Blok 30	5,71	7,73	7,07	-8,59%	23,66%
Vukov spomenik	7,59	8,15	9,37	14,99%	23,45%
Bulevar Oslobođenja	6,18	6,45	7,63	18,30%	23,43%
YUBC	6,93	10,42	8,54	-18,05%	23,20%
Pančevo	4,54	4,76	5,5	15,42%	21,02%
Žarkovo	3,95	4,56	4,77	4,70%	21,00%
Bajlonijeva pijaca	7,08	8,63	8,48	-1,73%	19,84%

Hram svetog Save	7,68	8,76	9,17	4,66%	19,39%
Palilula	6,11	7,2	7,29	1,27%	19,38%
Blok 21	7,16	8,53	8,47	-0,72%	18,36%
Zemun	5,66	6,01	6,67	10,93%	17,85%
Savski venac	8,59	9,26	10,12	9,31%	17,82%
Autokomanda	6,7	7,15	7,89	10,35%	17,70%
Obilićev venac	7	8,69	8,22	-5,43%	17,45%
Blok 62	4,77	5,92	5,6	-5,38%	17,38%
Bežanijska kosa 2	4,47	5,05	5,25	3,96%	17,35%
Sutjeska	4,39	7,21	5,13	-28,83%	16,84%
Braće Jerković	4,62	4,22	5,39	27,75%	16,70%
Rakovica	4,26	4,22	4,96	17,56%	16,48%
Sajmište, Novi Sad	5,7	5,74	6,64	15,65%	16,46%
Karaburma	4,41	4,97	5,1	2,68%	15,67%
Kumodraž	4,94	4,72	5,67	20,08%	14,84%
Kanarevo brdo	4,51	5,69	5,18	-8,99%	14,71%
Konjarnik	4,73	5,77	5,43	-5,96%	14,60%
Blok 23	7,02	7,82	8,05	2,91%	14,57%
Profesorska kolonija	6,56	6,89	7,5	8,92%	14,45%
Vidikovac	4,82	4,51	5,51	22,08%	14,35%
Blok 9a	6,66	7,94	7,55	-4,86%	13,34%
Bežanija	4,67	5,16	5,28	2,29%	13,09%
Ledine	4,34	4,67	4,91	5,10%	13,06%
Novi Sad	6,09	6,38	6,83	6,90%	12,08%
Cvetkova pijaca	6,73	7,27	7,54	3,70%	12,05%
Humska	7,04	7,72	7,89	2,19%	12,03%
Kosančićev venac	8,54	8,52	9,55	12,04%	11,77%
Gospodara Vučića	6,96	7,53	7,78	3,27%	11,75%
Crveni krst	7,77	8,24	8,68	5,30%	11,61%
Banovo brdo	5,85	4,85	6,52	34,41%	11,52%
Kneževac	4,45	3,42	4,96	44,74%	11,31%

Čukarička padina	4,97	4,93	5,52	12,06%	11,18%
Blok 37	4,78	5,43	5,31	-2,21%	11,09%
Filmski grad	5,92	5,66	6,53	15,39%	10,37%
Niš	4,44	4,68	4,9	4,65%	10,26%
Čukarica	5,11	4,73	5,6	18,48%	9,67%
Bulbulder	7,14	6,09	7,82	28,33%	9,47%
Stari Merkator	6,89	7,93	7,49	-5,58%	8,64%
Donji grad	5,32	6,55	5,76	-12,01%	8,36%
Mirijevo	4,7	5,1	5,06	-0,80%	7,61%
Gornji grad	6,75	6,48	7,22	11,37%	6,99%
Profesorska kolonija	7,91	7,37	8,45	14,65%	6,86%
Voždovac Centar	6,59	6,44	7,01	8,79%	6,30%
Beograd	7,46	8,16	7,92	-2,93%	6,28%
Železnik	4,48	4,68	4,75	1,55%	6,06%
Dom omladine	9,15	8,47	9,68	14,30%	5,79%
Cvetni trg	8,44	8,59	8,92	3,86%	5,72%
Blok 67 (Belvil)	9,21	10,09	9,71	-3,71%	5,47%
Blok 67a (A blok)	11,75	12,65	12,36	-2,29%	5,19%
Vračar	8,39	8,65	8,8	1,75%	4,87%
Krunska	8,78	8,7	9,08	4,38%	3,41%
Savamala	8,27	9,85	8,51	-13,60%	2,97%
Bežanijski blokovi	5,2	6,41	5,35	-16,56%	2,92%
Borča	4,17	4,04	4,29	6,18%	2,80%
Zemun polje	4,07	4,66	4,18	-10,35%	2,55%
Lion	6,9	7,08	7,08	-0,06%	2,55%
Trošarina	6,56	8,57	6,72	-21,61%	2,47%
Zvezdara	6,81	7,05	6,94	-1,61%	1,93%
Bežanijska kosa	5,44	5,54	5,53	-0,10%	1,68%
Tašmajdan	8,45	8,47	8,59	1,39%	1,67%
Sarajevska	7,87	7,92	7,98	0,72%	1,41%
Kotež	4,29	4,06	4,35	7,11%	1,29%

Ušće	7,75	7,78	7,83	0,69%	1,01%
Blok 61	6,5	8,09	6,56	-18,91%	0,91%
Južni bulevar	8,38	7,59	8,41	10,86%	0,39%
Galenika	3,76	4,26	3,77	-11,55%	0,22%
Rakovica Centar	4,38	4,43	4,38	-1,20%	-0,08%
Stari grad	9,08	8,82	9,07	2,84%	-0,08%
Đeram	7,61	7,61	7,6	-0,18%	-0,19%
Blok 38	7,42	6,63	7,39	11,47%	-0,42%
Blok 70a	6,74	5,84	6,67	14,16%	-1,08%
Dedinje	8,61	9,34	8,51	-8,91%	-1,22%
Slavija	8,66	8,23	8,54	3,79%	-1,40%
dr Ivan Ribar	5,81	5,38	5,72	6,36%	-1,47%
Miljakovac	4,57	3,89	4,44	14,06%	-2,89%
Čubura	9	8,47	8,65	2,12%	-3,88%
Cerak	4,45	5,11	4,27	-16,42%	-3,93%
Pariska komuna	7,34	7,14	7,05	-1,29%	-4,03%
Beograd na vodi	18,44	19,44	17,62	-9,35%	-4,42%
Dorćol	8,85	8,54	8,45	-1,06%	-4,48%
Novi grad	4,9	5,74	4,67	-18,70%	-4,76%
Blok 45	5,68	5,36	5,41	0,88%	-4,78%
Fontana	7,16	6,86	6,67	-2,78%	-6,91%
Blok 22	8,31	7,9	7,73	-2,19%	-6,98%
Novi Beograd	8	7,74	7,44	-3,89%	-7,03%
Dušanovac	7,01	7,04	6,31	-10,42%	-10,05%
Batajnica	3,88	3,62	3,43	-5,17%	-11,55%
Senjak	9,94	8,93	8,78	-1,70%	-11,65%
Altina	5,08	5,38	4,48	-16,74%	-11,78%
Višnjička Banja	4,85	3,97	4,25	7,07%	-12,29%
Studentski grad	7,97	6,37	6,96	9,26%	-12,67%
SC Vračar	8,43	8,86	7,32	-17,40%	-13,19%
Učiteljsko naselje	6,74	6,63	5,78	-12,76%	-14,20%

Blok 34	7,83	7,54	6,71	-10,97%	-14,28%
Blok 72	6	5,66	5,14	-9,27%	-14,48%
Blok 64	8,96	7,28	7,64	4,89%	-14,75%
Blok 33	7,39	7,21	6,17	-14,41%	-16,51%
Skupština	12,22	9,38	10,1	7,70%	-17,32%
Atelje 212	10,14	9,87	8,2	-16,91%	-19,14%
Banjica	6,25	5,78	5,05	-12,57%	-19,14%
Ruzveltova	8	7,37	7,36	-0,16%	-19,27%
Blok 2	7,98	4,95	6,42	29,69%	-19,63%
Surčin	6,03	3,27	4,82	47,25%	-20,11%
Blok 29	7,58	8,11	6,01	-25,87%	-20,70%
Olimp	7,41	7,68	5,69	-25,89%	-23,13%
Blok 4	7,6	6,88	5,8	-15,73%	-23,67%
Petlovo brdo	3,62	4,15	2,67	-35,69%	-26,17%
Mali Mokri Lug	4,15	5,12	3,06	-40,22%	-26,27%
Grocka	3,28	3,16	2,33	-26,20%	-28,81%
Veliki Mokri Lug	5,09	4,83	3,26	-32,43%	-35,86%

Profitabilnost izdavanja stanova u Beogradu

U Beogradu je profitabilnost izdavanja stanova bila najveća na teritoriji opštine Palilula (**+8,57%**), zatim u Kotežu i Bogosloviji **preko 7%**, a nakon toga slede Beograd na vodi, Borča, Zemun, Železnik sa **preko 6,5% isplativosti izdavanja**. Najslabija isplativost izdavanja bila je u Bloku 24 i na Obilićevom vencu, sa nešto više od **3%**. Kao predmet ove analize isplativosti su uzete prosečne cene kvadrata prodaje i izdavanje na kraju 2019. godine.

Sledi prikaz profitabilnosti izdavanja za 2019. Godinu:

Lokacija	Isplativost
Palilula	8,57%
Bogoslovija	7,10%
Kotež	7,04%
Beograd na vodi	6,91%
Borča	6,69%
Zemun	6,68%
Železnik	6,63%
Humska	6,49%
Gornji grad	6,48%
MZ Surčin	6,48%
Filmski grad	6,37%
Novi Sad	6,31%
Profesorska kolonija	6,29%
Beograd	6,28%
Rakovica Centar	6,16%
Blok 63	6,11%
Vidikovac	6,07%
Surčin	6,06%

Resnik	6,02%
Kumodraž	5,99%
Zvezdara	5,99%
Kanarevo brdo	5,98%
Blok 64	5,95%
Sajmište	5,87%
Bulbulder	5,86%
Ledine	5,83%
Vukov spomenik	5,83%
Kneževac	5,83%
Zemun polje	5,82%
Paviljoni	5,73%
Čukarica	5,72%
Blok 61	5,69%
Blok 70 (kineski tržni centar)	5,67%
Gazela	5,66%
Kalvarija	5,65%
Batajnica	5,65%
Karaburma	5,61%
Blok 38	5,60%
Šumice	5,60%
Profesorska kolonija	5,59%
Novi Beograd	5,58%
Novi grad	5,57%
Braće Jerković	5,54%
Mirijevo	5,53%
Save Kovačevića	5,53%
Južni bulevar	5,51%
Blok 21	5,51%
Altina	5,49%
Rakovica	5,46%

Cvetkova pijaca	5,43%
Sutjeska	5,43%
Grocka	5,41%
Medaković	5,38%
Palilula Centar	5,34%
Fontana	5,30%
Ruzveltova	5,25%
Blok 23	5,21%
Miljakovac	5,21%
Skadarlija	5,21%
Banovo brdo	5,20%
Cvijičeva	5,18%
Žarkovo	5,16%
Stari aerodrom	5,13%
Višnjička Banja	5,13%
Stepa Stepanović	5,13%
Cerak	5,11%
Crveni krst	5,08%
Stari grad	5,04%
Konjarnik	5,04%
Voždovac Centar	5,02%
dr Ivan Ribar	5,02%
Sarajevska	4,98%
Gospodara Vučića	4,96%
Banjica	4,96%
Blok 67a (A blok)	4,96%
Čukarička padina	4,93%
Blok 33	4,90%
Ušće	4,87%
Savski venac	4,87%
Studentski grad	4,86%

Dušanovac	4,81%
Senjak	4,80%
Autokomanda	4,78%
Trošarina	4,75%
Tašmajdan	4,73%
Lion	4,71%
Blok 44	4,71%
Vračar	4,69%
Arena	4,66%
Đeram	4,66%
Blok 30	4,64%
Blok 67 (Belvil)	4,62%
Pariska komuna	4,62%
Stari Merkator	4,61%
Hram svetog Save	4,59%
Olimp	4,56%
Učiteljsko naselje	4,55%
Bežanijska kosa	4,54%
Čubura	4,53%
Labudovo brdo	4,53%
Skupština	4,50%
Slavija	4,48%
Blok 2	4,47%
Blok 4	4,45%
Blok 62	4,43%
Donji grad	4,42%
Krunska	4,40%
Atelje 212	4,40%
Blok 24	4,32%
YUBC	4,32%
Galenika	4,29%

Bežanija	4,25%
Bežanijska kosa 2	4,24%
Bežanijski blokovi	4,23%
Blok 22	4,22%
Dorćol	4,18%
Cvetni trg	4,18%
Blok 72	4,16%
Dom omladine	4,15%
Blok 45	4,12%
SC Vračar	4,07%
Bajlonijeva pijaca	4,01%
Blok 34	3,97%
Blok 37	3,94%
Blok 70a	3,86%
Dedinje	3,78%
Veliki Mokri Lug	3,65%
Mali Mokri Lug	3,59%
Savamala	3,58%
Kosančićev venac	3,52%
Petlovo brdo	3,50%
Obilićev venac	3,26%
Blok 29	3,16%

Tržište nekretnina u Novom Sadu

Na teritoriji Novog Sada je tokom 2019. godine uglavnom došlo do porasta cena nekretnina, koji je u proseku iznosio **2,94%**. Najveći rast zabeležen je u Sremskoj Kamenici (**+19,65%**), a najmanji na lokaciji Bulevar Oslobođenja (**+8,95%**), međutim iako je ovde zabeležen najmanji rast ova lokacija i dalje važi za najskuplju po ceni kvadrata od **1400 €**.

Sledi prikaz cena nekretnina u Novom Sadu za 2019. godinu:

Lokacija	Vrednost u € 2018. godina	Vrednost u € Q3 2019.	Vrednost u € Q4 2019.	Promena Q3/Q4	Promena 2018/2019
Sremska Kamenica	727,43	829,47	870,34	4,93%	19,65%
Sajmište	1154,05	1304,9	1357,21	4,02%	17,60%
Kać	515	507,46	593,84	17,02%	15,31%
Novi Sad, Bulevar Oslobođenja	1288,04	1297,43	1403,33	8,16%	8,95%
Novi Sad	1260	1241.14	1297.100833	4.51%	2.94%

Novogradnja u 2019. godini

Broj izdatih građevinskih dozvola je pratio uzlaznu putanju tokom cele 2019. godine. Na samom početku godine je došlo do blage stagnacije što se tiče broja izdatih građevinskih dozvola, dok je u oktobru 2019. godine taj broj dupliran. Prema Republičkom zavodu za statistiku¹ u toku 2019. godine izdato je za 26% više građevinskih dozvola u odnosu na isti period prethodne godine, a vrednost izvedenih građevinskih radova je tokom 2019. godine bila u porastu za 27% u odnosu na 2018. godinu.

Ekonomski faktori

U nastavku je razmotreno nekoliko ekonomskih faktora, koji imaju bitnu ulogu na tržištu nekretnina u Srbiji.

Bruto domaći proizvod

Ukupna ekonomska aktivnost u Srbiji u 2019. godini, merena realnim kretanjem bruto domaćeg proizvoda (BDP), ostvarila je rast od 4,0 % u odnosu na 2018. godinu. Međutim, nisu svi sektori privrede zabeležili jednak rast. Sledi lista sektora koji su zabeležili najveću ekonomsku aktivnost u 2019. godini:

Sektor	Promena
Industrijska proizvodnja	+0,3 %
Poljoprivredna proizvodnja	-0,1 %
Građevinarstvo	+28,5 %

Trgovina na malo	+9,2 %
Trgovina na veliko	+5,1 %
Usluga smeštaja i ishrane	+9,1 %
Saobraćaj i skladištenje	+6,4%
Telekomunikacije	+5,7 %
Spoljnotrgovinska robna razmena	Izvoz +8,0 %, uvoz +7,8 %.

Prema navedenim podacima², jasno je da je najveći porast ekonomske aktivnosti zabeležen u građevinarstvu o čemu govori i velika ponuda novogradnje kako u Beogradu tako i u ostalim gradovima Srbije.

Prosečne zarade

Na osnovu podataka koje je objavio republički zavod za statistiku², prosečna zarada po zaposlenom u Srbiji u oktobru 2019. godine je iznosila 76 096 dinara (647 €) bruto, dok je ona iznosila 55 065 dinara (468 €) kada se odbiju porezi. Prema istom izvoru, kada se pogledaju prosečna primanja u istom periodu prethodne godine, u 2019. godini došlo je do porasta zarada od 10,3% nominalno, odnosno realno 8,5%.

Rast prosečne zarade u 2019. godini je nesumnjivo, kao jedan od faktora, uticao i na porast tržišta nekretnina u Srbiji u 2019. godini. Rast prosečne zarade od čak 9,2% kao i činjenica da prosečna zarada raste iz godine u godinu (2018. Iznosio je 5,7% u odnosu na prošlu godinu, dok je u 2017. Godini iznosio 1,1 % u odnosu na prethodnu godinu), stvara pozitivnu klimu za dalji razvoj tržišta nekretnina.

Doznake iz inostranstva

Pored prosečnih zarada koje ostvaruju građani Srbije, bitan faktor čine i doznake iz inostranstva, koje čine 15% celokupnog bruto domaćeg proizvoda Srbije³. Srbija je na petom mestu u svetu po iznosu poslatog novca iz inostranstva po glavi stanovnika. U 2019. godini doznake iz inostranstva su iznosile preko 3 milijarde evra.

Predviđanje kretanja tržišta nekretnina u 2020. godini

U novoj godini definitivno možemo očekivati da se pozitivan trend razvoja tržišta nekretnina u Srbiji nastavi kada je u pitanju novogradnja, ali i dalji porast cena nekretnina. U 2020. godini bi trebalo da se desi čudo da se takav trend ne nastavi (bar u prvoj polovini godine), jer svi ekonomski faktori idu u prilog daljem rastu.

U 2019. godini u segmentu građevinarstva zabeležen je veliki porast ekonomske aktivnosti od +28,5 % u odnosu na 2018. godinu. Nijedna druga grana privrede nije zabeležila takav rast u prethodnoj godini.

Realne prosečne zarade su u prethodnoj godini porasle za 8,5%, krediti su i dalje veoma povoljni a ne treba zaboraviti ni stalan priliv novca iz inostranstva koji je u protekloj godini iznosio preko 3 milijarde evra što je 15% celokupnog bruto domaćeg proizvoda Srbije.

Kada su cene nekretnina u pitanju, ipak bi trebalo očekivati blago usporavanje rasta u 2020. godini jer toliki rast u protekle 3-4 godine ipak nije održiv.



Izmene Zakona o porezu na imovinu

Nakon objavljivanja izmena Zakona o porezu na imovinu, doneta je odluka da su notari zaduženi za podnošenje prijave o porezu na nasleđe, poklon, kao i prenos apsolutnih prava imovine. Ove izmene Zakona o porezu na imovinu su stupile na snagu 01.01.2020. godine, a na osnovu analize prethodnog perioda⁴ broj dostavljenih dokumenata rastao je tokom 2019. godine, da bi na samom kraju godine bilo oko 25000 prijava podnetih od strane notara tokom meseca decembra, što je negde u proseku oko 130 prijava po notaru, a od toga je procenat obustavljenih procesa iznosio 2,5% po notaru tokom decembra 2019. godine.

Zaključak

U ovoj analizi predstavljeno je kretanje cena nekretnina na teritoriji Srbije u toku 2019. godine. Podaci koji su istaknuti u ovom dokumentu su dobijeni nakon analize prosečne cene kvadrata na kraju 2018. godine i njeno poređenje sa cenama tokom i na kraju 2019. godine.

Na osnovu ove analize, može se zaključiti da je na nivou cele Srbije tokom 2019. godine pretežno dominirao stabilan rast na tržištu nekretnina. Kada je reč o izdavanju nekretnina, cene nekretnina su varirale od lokacije do lokacije, nezavisno od cene kvadrnog metra. Tako je na primer u Bloku 24 došlo do porasta cena izdavanja stanova za oko 33%, dok su cene prodaje stagnirale, sa vrlo blagim porastom od 1%. Isto tako cene kvadrata su i dalje najviše na teritoriji Beograda, što nije garantovalo i porast cena izdavanja na ovim lokacijama. Na primeru Beograda na vodi se može videti da su cene izdavanja bile u padu za oko 4%, a da je ova lokacija i dalje na prvom mestu po ceni kvadrata. Što se tiče isplativosti izdavanja, moglo se zaključiti da je najveća isplativost izdavanja bila na teritoriji Pančeva, Beograda i Niša.

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 trenutno realna cena određene nekretnine i time maksimalno profitirati prilikom kupovine.



Reference

- [1] <https://www.stat.gov.rs/sr-Latn>
- [2] <https://www.stat.gov.rs/sr-latn/vesti/20191229-ekonomska-kretanja-2019/>
- [3] <http://www.rts.rs/page/stories/sr/story/13/ekonomija/3666672/doznake-iz-inostranstva-cin-e-15-odsto-bdp-a-u-srbiji.html>
- [4] <http://www.rgz.gov.rs/>