

Ovo je real

NAJSKUPLJI KVADRAT U SRBIJI PRODAT ZA 9.545 EVRA, STANOV POSKUPELI SVUDA, NEGDE I ZA 24%

Uprkos rastu cena, u drugom tromesečju prodato više stanova nego godinu dana ranije, pokazuje izveštaj RGZ o stanju na tržištu nepokretnosti u drugom kvartalu 2022.

Aleksandra Kocić

Tokom aprila, maja i juna ove godine cene nekretnosti rale su u gotovo svim opštinama u Srbiji, a najviše u Beogradu - na Paliluli i u Rakovici, gde je kvadrat skuplji i za čak 24 odsto! Uprkos tome, broj kupoprodajnih ugovora takođe raste, te je u istom periodu prodato čak 46.739 nepokretnosti, od čega 13.666 stanova, što je 596 više nego u drugom tromesečju 2021. godine.

Najskuplji kvadrat prodan je za 9.545 evra, dok je kupac za najskuplji stan u Beogradu na vodi iskeširao čak 1.387.888 evra, pokazao je izveštaj Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) o stanju na tržištu nepokretnosti u drugom kvartalu 2022.

Statistički parametri cena nekretnosti u beogradskim opštinama pokazali su da je najveći rast zabeležen na teritoriji Stare Rakovice, i to u novogradnji za 24 odsto u odnosu na drugi kvartal 2021. U ovoj opštini je prosečna cena kvadrata novogradnje sada 1.695 evra, dok je u istom periodu 2021. bila

1.369 evra. Prosečna cena starogradnje je 1.360 evra i veća je za 19 odsto u odnosu na isti period 2021. Takođe, novogradnja je za 24 odsto poskupela i na opštini Palilula, gde je sada prosečna cena stanova 2.447 evra, a pre godinu dana je bila 1.969 evra.

Posmatrano po većim gradovima u Srbiji, najveći rast cena nekretnosti zabeležen je u Novom Sadu, i to u starogradnji za 22 odsto - sa prošlogodišnjih 1.319 evra prosečna cena kvadrata skočila je na 1.605 evra. S druge strane, novogradnja je poskupela za 16 odsto na 1.560 evra

Samo u Beogradu za stanove je u prvom kvartalu izdvojeno 712 miliona evra

za kvadrat. U Nišu su cene kvadrata u starogradnji poraste za 20 odsto, a u novogradnji za 11. Tako je sada prosečna cena u staroj gradnji 1.040 evra, a u novogradnji 1.100 evra.

Prema analizi RGZ, jedini grad u kome su kvadrati pojeftinili, i to za tri

odsto u novogradnji, jeste Kragujevac, te je kvadrat sada 1.020 evra, za 35 evra manje nego pre godinu dana. Ipak, stara gradnja je poskupela i u Nišu, i to za 13 odsto, te je prosečna cena skočila sa 781 na 880 evra po kvadratu.

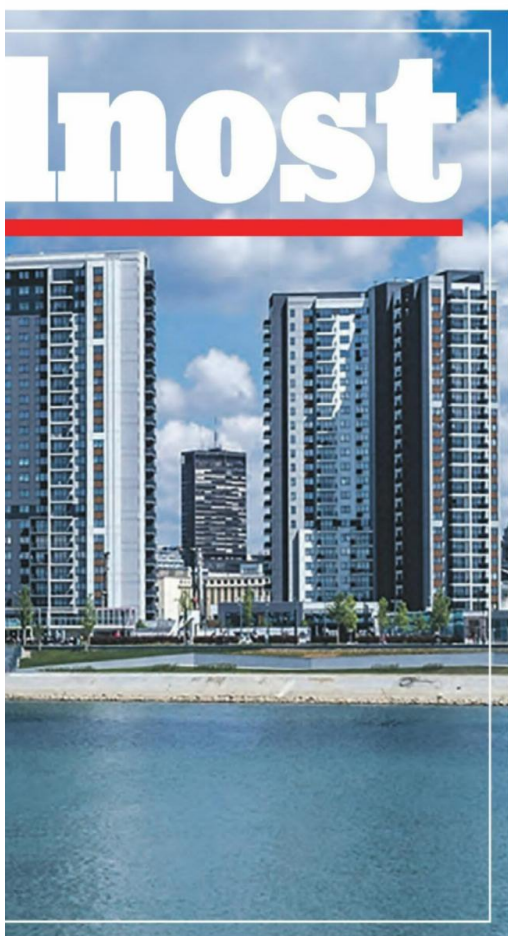
I pored rasta cena, izveštaj RGZ pokazuje da su kupci u drugom tromesečju ove godine iskeširali dve milijarde evra za kupovinu nekretnosti, što je za 27,5 odsto više u odnosu na isti kvartal 2021. Najveći udeo ovih sredstava imao je promet stanova u iznosu od 1,091 milijardu evra, od čega je u Gradu Beogradu za stanove izdvojeno 712 miliona evra.

Katarina Kuzmanović, head of real estate Sasomange.rs, kaže za Kurir da sama potražnja gura cene naviše, a da, s druge strane, ljudi nekretnosti vide kao najsigurniju investiciju.

- Kod nas ljudi vole da ulože u nekretnine, i to se tradicionalno pokazalo kao najbolja investicija. Činjenica je da bolje živimo, veće su plate, lakše se nalazi posao i ljudi se pre odlučuju za kredit. Svi imaju neki dodatni novac koji žele da ulože.



Kuzmanovićeva: U narednih šest meseci očekujem dalji blagi rast cena ili stagnaciju, u zavisnosti od lokacije



PROSEČNA CENA KVADRATA STANOVA U BEOGRADU

Opština	Starogradnja	Novogradnja
Stari grad	2.514 11% ↑	3.122 11% ↑
Vračar	2.430 11% ↑	2.398 13% ↑
Savski venac	2.220 19% ↑	3.650 17% ↑
Novi Beograd	2.030 17% ↑	2.568 12% ↑
Palilula	1.785 17% ↑	2.447 24% ↑
Zvezdara	1.975 20% ↑	2.012 12% ↑
Voždovac	1.710 19% ↑	2.095 3% ↑
Čukarica	1.588 13% ↑	1.930 10% ↑
Zemun	1.830 19% ↑	2.034 11% ↑
Stara Rakovica	1.360 19% ↑	1.695 24% ↑

* Iznosi su u evrima

PROSEČNA CENA KVADRATA U VEĆIM GRADOVIMA

Grad	Starogradnja	Novogradnja
Beograd	1.773 18% ↑	2.304 16% ↑
Novi Sad	1.605 22% ↑	1.560 16% ↑
Niš	1.040 20% ↑	1.100 11% ↑
Kragujevac	880 13% ↑	1.020 -3% ↓

* Iznosi su u evrima

CENE HEKTARA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Region	Minimalna	Maksimalna
Severnobački okrug	2.500	17.750 23% ↑
Severnobanatski okrug	1.540	17.430 45% ↑
Zapadnobački okrug	916	17.780 41% ↑
Južnobački okrug	940	23.000 50% ↑
Sremski okrug	2.600	43.550 53% ↑
Južnobački okrug	1.950	33.450 42% ↑
Šumadija i zapadna Srbija	570	30.000 85% ↑
Južna i istočna Srbija	415	27.350 101% ↑
Beogradski region	2.000	59.800 108% ↑

* Iznosi su u evrima

Cene su dodatno podigle dolazak stranaca - Rusa, Ukrajinaca i Kineza, koji dosta kupuju nekretnine na našem tržištu, koje je sve atraktivnije. Recimo, u Beogradu na vodi se stanovi kupuju kao na berzi. Trećina su naši kupci, trećina gostabjateri i trećina stranci

- kaže Kuzmanovićeva i dodaje:

- Tržište radi i zato ima kupaca, a sve dok ih ima više nego što ima stanova, cene će ići nagore. Što se tiče Novog Sada i Niša, to su tržišta u ekspanziji i otuda skok od 20 odsto. Očekujem da će doći do razvoja još nekih tržišta

zbog razvoja infrastrukture, na primer, Zrenjanina, Šapca. Ta mesta gde će se graditi saobraćajnice povećaću sigurno cenu zemljišta, stanova i najma. U narednih šest meseci očekujem dalji rast cena nekretnina za nekoliko procenata ili stagnaciju, u zavisnosti od lokacije.

SKOČILA I CENA ZEMLJIŠTA

Njive u Beogradu skuplje za 108 odsto!

● Cene poljoprivrednog zemljišta u Srbiji od aprila do juna ove godine skočile su od 23 do 108 odsto, pokazuje izveštaj RGZ. Najmanji rast beleži Severnobački okrug, gde je minimalna cena hektara 2.500 evra, a najviša 17.750 evra. S druge strane, najveće povećanje ima beogradski region, gde su oranice poskupele za 108 odsto i hektar košta od 2.000 do čak 59.800 evra!

Njive su poskupele i u južnoj i istočnoj Srbiji, i to za 101 odsto, te je minimalna cena hektara 415 evra, a najveća 27.350 evra. Katarina Kuzmanović kaže da je cena zemljišta i placeva počela da skače od perioda korone. - Taj trend se nastavio, pa su cene placeva u Beogradu skočile i do 300 odsto u odnosu na period pre korone. Ljudi žele da investiraju u plac, kuće, vikendice, jer beže iz urbanih sredina. Taj trend rasta će se nastaviti i u narednom periodu. Cene poljoprivrednog zemljišta su otišle u nebo jer se ljudi okreću poljoprivredi i zemljoradnji i žele da se bave time.



NAJVEĆE POSTIGNUTE CENE

9.545 evra

● najskuplji kvadrat u Beogradu na vodi

1.387.888 evra

● najskuplji prodat stan u Beogradu na vodi

2,9 miliona evra

● najskuplje prodana kuća na Savskom vencu

12.240 evra

● najskuplji kvadrat poslovnog prostora

10,2 miliona evra

● najviša ugovorna cena poslovnog prostora na Paliluli

42.000 evra

● najskuplje garažno mesto na Kopaoniku

40 evra po kvadratu

● najskuplja parcela od 52 ara u Kaču

1.000.000 evra

● za 5,66 hektara - najskuplje poljoprivredno zemljište u opštini Ruma