

SERBIA REAL ESTATE MARKET ANALYSIS



Po mišljenju stručnjaka investicija u nekretnine je jedan od produktivnijih vidova dugoročnog ulaganja. Proučavanje tržišta – obavezan korak pre donošenja odluke o kupovini nepokretnosti. Kao izvor informacije možete da koristite analize o trenutno prosečnoj ceni kvadrata i o promeni te cene, kao što objavila [MojaNekretnina](#). Prema [izveštaju](#) ovog portala 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. Primitan i je trend rasta cena izdavanja koji se najbolje vidi na primeru Beograda (porast za 3,3%) i Novog Sada (porast za 1,74%).

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.

Na području Beograda u trećem kvartalu **tržište nekretnina je zabeležilo rast vrednosti**. U datom periodu došlo je do porasta kako cena kvadrata (za 2,2%) tako i cena izdavanja (za 3,3%).

Tržište nekretnina nije stagniralo kada je u pitanju prodaja. 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 brzo rastućim 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%).

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.

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.