

# Kupovina stana u kondominijumu siguran način da uvećate kapital



Koje su sve prednosti kupovine stana u kondominijumima objašnjava u intervjuu Mina Kalezić, Sales & Marketing Director, CBS International, deo Cushman & Wakefield Grupe

## Po čemu se to kondominijumi izdvajaju iz ponude na stambenom tržištu?

Kondominijume kao novi koncept stanovanja izdvaja činjenica da kupac ne kupuje samo stan, već i jedan bitno drugačiji kvalitet života za svoju porodicu, koja na raspolaganju ima raznovrsne sadržaje u okviru kompleksa poput privatnog parka, igrališta za decu, stolova sa impregniranom šahovskom tablom za najstarije i unuke, zatim teretanu na otvorenom, kutak za kućne ljubimce, spoljni mobilijar i zone za odmor i druženje sa komšijama. Ono što dalje oduševljava kupce i de facto direktno utiče i čuva vrednost nekretnine u ovakvom kompleksu jeste bezbednost i privatnost, imajući u vidu centralnu dvadesetčetvoročasovnu recepciju, profesionalno održavanje što kupce podseća na život u luksuznom hotelu.

## Koji su to ključni razlozi zbog kojih se kupci odlučuju za kupovinu stana kada i konkurencija ali i cene rastu?

Lokacija je nesporno uvek jedan od prvih kriterijuma pri izboru, zatim reputacija i sigurnost koju nose ime investitora, ali i činjenica da li projekat prati projektno finansiranje što je ključno za kupce, posebno imajući u vidu da kod novogradnje to najčešće podrazumeva da kupuju nekretninu u objektu u izgradnji koji će biti završen i useljiv za oko dve godine. Naravno, ovo je posebno bitno i kupcima koji planiraju da kupovinu stana delom finansiraju pomoću stambenog kredita. Kao treći kriterijum, ali koji se najčešće sagledava uz prva dva paralelno, jeste kvalitet završnih radova i opreme u odnosu na konkurentne projekte koje kupac razmatra. Danas kupci nisu usko vezani za jednu mikrolokaciju već sagledavaju više različitih, često lokacijski vrlo udaljenih projekata, koji odgovaraju ukupnom budžetu kojim kupac raspolaže. U tom smislu, ono što presuđuje, izuzimajući preferiranu lokaciju kupca, su kvalitet završnih radova i opreme, postojanje sofisticiranih sistema grejanja i hlađenja, raznolikost sadržaja namenjenih samo stanarima kompleksa, kao i sveukupni kvalitet života koji projekat nudi.

## Šta znači mudra investicija kada je reč o nekretninama i da li se, uz vidni skok cena kvadrata, preporučuje u ovom momentu ulagati u nekretnine?

Najbolji primer za odgovor na ovo pitanje jeste činjenica da je do pre par godina bilo nezamislivo da stan koji ste kupili po datoj ceni samo u roku od 3 do 4 godine udvostruči svoju vrednost. Ovo naravno ne važi za svaki objekat u novogradnji i do sada se kao najvidljiviji trend pokazao upravo u kondominijumima poput Central Gardena, gde je i nakon završetka izgradnje celokupnog kompleksa cena nastavila da raste na zadovoljstvo kupaca koji su prepoznali pravi momenat i dodatnu vrednost koje kondominijumi kao koncept nude. Isto tako, ako posmatramo ciljnu grupu kupaca, iskustvo pokazuje da je oko 10-15% onih koji investiciono kupuju stan radi daljeg izdavanja. U tom smislu kondominijumi prednjače u visini rente u odnosu na samostalne objekte, u zavisnosti i od konkretne mikrolokacije upravo zbog dodatnih sadržaja.



Voždove kapije

U poređenju sa ostalim vidovima ulaganja, naš narod nekako tradicionalno najviše ulaže i ima poverenje u ulaganje u nekretnine, što ako uporedimo sa najsigurnijim vidom štednje u bankama, u ovom momentu itekako odnosi pobedu. Činjenica da veliki projekti koji se grade u više faza beleže ogroman skok cene kvadrata samo od faze do faze, gde je primera radi u prvoj fazi prosečna cena kvadrata u kondominijumu Voždove kapije iznosila oko 1.650 evra, a danas u četvrtoj i petoj fazi od ukupno šest, dostiže prosek od 2.300 evra po kvadratu za samo 4 godine, znači da kupac kupovinom stana u ranoj izgradnji jedne faze, ukoliko se odluči za prodaju odmah po završetku gradnje te faze, dakle u roku od oko 20 meseci, zarađuje više nego štednjom u banci i nekretnina samo nastavlja da dobija na vrednosti posebno do izgradnje celokupnog kompleksa. Još izraženiji skok ostvaruju najtraženije lokacije poput Novog Beograda koji se po prvi put približava cenama Vračara, gde je u kondominijumu Wellport cena kvadrata u proseku u prvoj fazi iznosila 2.200 evra po kvadratu, dok danas postiže prosek od 3.000 evra po kvadratu.



Wellport

## Koncept upravljanja i održavanja nekretnina koji je relativno nov na našem tržištu je primetan u svesti kupaca pri samom izboru nekretnine?

Kada je reč o projektima visokog srednjeg i najvišeg cenovnog ranga, profesionalno upravljanje i održavanje je definitivno jedna od podrazumevanih ključnih prednosti projekta za koju se kupci itekako raspituju. U kondominijumu postoji centralna dvadesetčetvoročasovna recepcija, koja je putem video interfona povezana sa svakim stanom, dok se sami ulazi u pojedinačne objekte nalaze sa unutrašnje strane parka čime je bezbednost i privatnost stanara kompleksa zagarantovana, a sami sadržaji u okviru parka rezervisani samo za njih. Osim toga, kompanije za upravljanje i održavanje u roku od redovnoj kontroli i servisiranju svih zajedničkih sistema i opreme u kompleksu poput liftova, sprinkler sistema, neophodnih za dugoročno funkcionisanje kompleksa od 500 i više stanova. Sve ovo direktno utiče na dodatnu vrednost nekretnine u već izgrađenim i živim kompleksima, i direktno utiče na vrednost pojedinačnog stana u slučaju dalje prodaje.

## Da li je investiciona kupovina stanova u cilju daljeg izdavanja u uzlaznom trendu, imajući u vidu promenjene okolnosti tokom protekle dve godine?

Investiciona kupovina je još izraženije prisutna od pandemije, ne samo u smislu kupovine u cilju daljeg izdavanja, već i kupovine jedinice koju po završetku izgradnje kupac prodaje i ubira profit zahvaljujući rastu vrednosti nekretnine. Kada je reč o izdavanju, upravo zahvaljujući sistemu upravljanja i održavanja u kondominijumima koji podrazumevaju centralnu dvadesetčetvoročasovnu recepciju, kontrolisani pristup karticama i obilje sadržaja unutar kompleksa namenjenih isključivo stanarima, visina renti u ovakvim kompleksima koju prati i izuzetna tražnja je i 20% do 30% veća u poređenju sa stanovima u pojedinačnim objektima koji nisu deo uređenog kompleksa.

## Šta nas očekuje u narednoj godini i da li možemo očekivati dalji rast cene kvadrata na tržištu?

Imajući u vidu da su gradilišta tokom pandemije sve vreme bila aktivna, da su investitori nastavili sa novim fazama izgradnje i novim projektima, da je broj novoizgrađenih stanova u protekloj godini dva i po puta manji od ukupnog broja prodatih stanova, pri čemu je dominantno interesovanje kupaca za novogradnjom, u narednoj godini možemo očekivati nastavak ovog pozitivnog trenda rasta konkurentne ponude, značajnog broja domaćih i stranih investitora zainteresovanih za ulaganje u stanogradnju, ali i nastavka rasta cena primarno u novogradnji, što je reflektovano i daljim rastom cena građevinskih materijala i deficitarnosti radne snage u građevini. Kako je tržište nekretnina ciklične dinamike, ne očekuju se bitnije oscilacije tržišta uz umereni rast ponude i cena tokom narednih tri do pet godina.