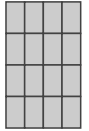


# Šta je najatraktivnije kupcima i od čega sve zavisi cena kvadrata

Medij - Rubrika: EKSPRES - Van rubrike  
Datum: Pet, 03/06/2022  
Površina članka: 707cm2  
Strana: 32  
Teme: CBS International

Zemlja: Srbija  
Autor:  
Deo: 1/2



**NEKRETNINE**

PITALI SMO STRUČNJAKA: NA ŠTA JE POTREBNO OBRATITI PAŽNJU PRILIKOM KUPOVINE STANA?

**Mina Kalezić**  
CBS INTERNATIONAL

## Šta je najatraktivnije kupcima i od čega sve zavisi cena kvadrata

Sudeći samo po tražnji i rastu cena kvadrata, naše tržište traži još novogradnje, što će u krajnjoj liniji dovesti i do balansa cena kvadrata, koje i dalje beleže uzlazni trend ne samo u Beogradu, Novom Sadu, Nišu, već i u ostalim većim gradovima Srbije

➔ Beograd poslednjih nekoliko godina s pravom zovu „gradom kranova” s obzirom na veliki broj gradilišta na kojima iz meseca u mesec niču nove zgrade, ali i cela naselja. Osim što je srpska prestonica jedna od najtraženijih lokacija za investiranje u Srbiji, i prisustvo velikih inostranih inve-

stitora doprinelo je tome da u našem gradu potražnja za nekretninama bude velika.

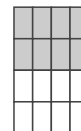
**Koliki udeo u kupovini nekretnina trenutno zauzima novogradnja, da li je veći nego ranije, pitali smo Minu Kalezić, direktorku marketinga i prodaje u vodećoj**

**konsultantskoj kući za nekretnine u Srbiji - CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe.**

„Udeo novogradnje se značajno uvećava u poslednjih nekoliko godina i trenutno čini skoro 50 odsto ukupne ponude stambenih nekretnina na tržištu. S druge strane, uprkos svim izazovima koje su donele protekle dve godine, kao i činjenici da se gradnja neometano nastavila na većini gradilišta i tokom pandemije, tražnja za stanovima beleži konstantan rast i, štaviše, samo tokom prvih pet meseci ove godine na projektima koje ekskluzivno zastupamo u prodaji je i do tri puta veća u broju prometovanih jedinica na mesečnom nivou u odnosu na 2019. godinu, koja je inače bila rekordna. U prilog tome govori i podatak da je u protekloj godini dva i po puta više jedinica prometovano nego što je novih izgrađeno, što govori o potrebi tržišta za još intenzivnijom gradnjom, imajući u vidu i da je primarna tražnja kupaca upravo usmerena na novogradnju“, kaže Mina Kalezić za „Ekspres“.

**Na cenu nekretnina sigurno utiče povećanje cena materijala koji se koriste, a da li utiče i kupovna moć stanovništva? Na primer, ako postoji veliki broj kupaca koji su voljni da plate više cene, da li to ubrzava rast cena?**

„Cene su uvek dominantno uslovljene odnosom ponude i tražnje, i naravno i dalje rastućim cenama materijala, kao i cenama izvođenja, dok i sama dostupnost materijala i radne snage predstavlja razlog 'per se' koji utiče na krajnju cenu. Svakako, sudeći samo po tražnji i rastu cena kvadrata, naše tržište traži još novogradnje, što će



u krajnjoj liniji dovesti i do balansa cena kvadrata, koje i dalje beleže uzlazni trend ne samo u Beogradu, Novom Sadu, Nišu, već i u ostalim većim gradovima Srbije. Takođe, treba imati u vidu značajan udeo kupaca iz naše dijaspore koji ulaganje u nekretnine opravdano vide kao najsigurniji vid investicije koji čuva i uvećava vrednost u odnosu na uloženo.“

### **Kakve nekretnine kupci najviše traže i šta im je najvažnije prilikom izbora - lokacija, kvadratura, kvalitet gradnje...?**

„Lokacija je uvek među najbitnijim kriterijumima za većinu kupaca. Sam izbor lokacije umnogome određuje očekivanja kupca u smislu kvadrature vs. strukture stana, kvaliteta završnih radova i opreme. Isto tako, kod novogradnje gde se

➔ Na osnovu iskustva našeg tima i nekoliko hiljada kupaca najrazličitijih zahteva i ličnih afiniteta, pa i strahova, nedoumica, mogu da kažem da pored lokacije, koja je lična preferenca, među prvim kriterijumima u odabiru su reputabilnost investitora i sigurnost rokova izgradnje

početak prodaje vezuje za dobijanje građevinske dozvole, dakle kupci kupuju nekretninu u izgradnji, od presudnog značaja je reputabilnost investitora, da li postoji banka projektni finansijer, sigurnost kupovine, sigurnost rokova izgradnje.“

### **Na šta je najvažnije obratiti pažnju prilikom kupovine stanova?**

„Kupovina stana je sigurno jedna od najvećih životnih odluka i, kada je reč o novogradnji, prestaje da bude samo kupovina stana. Naime, sa sve bogatijom ponudom konceptualno drugačijih kompleksa ili i čitavih naselja koja nude dodatne sadržaje i podižu kvalitet života, kupac u odnosu na lokacijske preference bira strukturu koja mu je potrebna, a sama lokacija određuje

šta je idealna kvadratura za datu sobnost stana. Na osnovu iskustva našeg tima i nekoliko hiljada kupaca najrazličitijih zahteva i ličnih afiniteta, pa i strahova, nedoumica, mogu da kažem da pored lokacije, koja je lična preferenca, među prvim kriterijumima u odabiru su reputabilnost investitora i sigurnost rokova izgradnje. Takođe, standard kvaliteta završnih materijala, opreme, optimalnost enterijerskog uređenja i funkcionalnost jedinice u odnosu na tržišnu ponudu, kao i mogućnost uzimanja stambenih kredita u najranijim fazama izgradnje, za šta je neophodno da postoji banka projektni finansijer. A ono što bih sa ljudske strane izdvojila kao najpresudniji faktor jeste da kupac ima pravi osećaj u stomaku da je napravio pravi izbor“