

Početna >> Nekretnine >> Investirati u nekretnine?

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 21.11.2022. | 10:43



[english](#) | [deutsch](#)

## Održan "Balkans Property Forum" u Beogradu - Tržište nekretnina Srbije očekuje još veći rast u 2023.



(Foto: Belkisa Abdulović)

Tržište nekretnina u Jugoistočnoj Evropi nastavlja da raste bez obzira na uticaj inflacije, rat u Ukrajini i energetske krizu.

Naime, **tržište nekretnina u Srbiji ove godine je doživelo rekordnu potražnju za poslovnim, logističkim i stambenim prostorom, a ovaj trend rasta biće nastavljen i u 2023. godini.** Cene nekretnina i dalje zavise od inflacije i rasta cena u građevinskom sektoru, tako da treba očekivati da će **banke sledeće godine će biti nešto strožije u pogledu odobravanja kredita, a postojeći krediti će biti nešto skuplji zbog rasta euribora.**

Rad na daljinu se proširio u kompanijama u kojima su radnici kreativniji kada rade sa različitih lokacija, dok druge kompanije vraćaju radnike u kancelarije, jer smatraju da rad od kuće više nije toliko produktivan.

Ovo su samo neki od zaključaka učesnika međunarodne konferencije o nekretninama u Jugoistočnoj Evropi "Balkans Property Forum 2022", koju su po četvrti put u Beogradu organizovali Property Forum i Kraljevski institut ovlašćenih procenitelja iz Velike Britanije (RICS), navedeno je u saopštenju.

### Cene nekretnina i potražnja

Prema rečima Srđana Teofilovića iz **CBS International** **ove godine je potražnja za poslovnim prostorom udvostručena i to je razlog što investitori i finansijeri nastavljaju projekte u toj oblasti i trenutno grade oko 200.000 m<sup>2</sup> u Beogradu.** Inflacija i povećani priliv stranaca (oko 100.000) kao posledica rusko-ukrajinske krize izazvali su dodatni pritisak na rast cena, čineći ovu godinu rekordnu po broju prodatih stanova, količini novca potrošenog na kupovinu, ali i po ceni iznajmljenih stanova, jer **Beograd nema toliki veliki broj stanova za iznajmljivanje.**

- U 2023. godini treba očekivati da će banke biti nešto strožije u pogledu odobravanja kredita, dok će postojeći krediti biće nešto skuplji zbog rasta euribora. Ne očekujemo da će to imati nekog dramatičnog uticaja, jer se **u Beogradu 70% stanova kupi iz sopstvenih sredstava** - ističe Teofilović i podseća da se, na osnovu analize prethodnih godina, **u Beogradu proda oko 20.000 stanova na godišnjem nivou**, što je za grad od dva miliona stanovnika relativno mali broj. Keš kupci su ljudi koji su već imali neku nekretninu ili uspešni ljudi u svom poslu, sa naglaskom na IT sektor, u kome su zarade prilično visoke i oni mogu da kupuju stanove i bez kredita.

Sa druge strane kriza neće drastično uticati i na sektor izgradnje industrijskih objekata, jer će **kompanija CTP Srbija sledeće godine udvostručiti svoj portfolio i izgraditi dodatnih 250.000 m<sup>2</sup>.** Prema rečima Petra Kolognata, direktora poslovnog razvoja kompanije CTP Srbija trenutno je aktuelan trend približavanja ("nearshoring") - gde kompanije menjaju svoje strategije poslovanja zbog kolapsa lanca snabdevanja, zbog čega **sele svoje proizvodne kapacitete sa Dalekog istoka u zapadnu Evropu - a to predstavlja odličnu priliku za region i Srbiju.**

On je kao podsticajnu meru ocenio najavu Ministarstva građevine da će biti ukinuta konverzija zemljišta.

- To će drastično olakšati proceduru izgradnje industrijskih objekata. To bi bio veoma pozitivan korak - rekao je on.

U Srbiji raste potražnja za svim vrstama nekretnina, a izvršni direktor za korporativno bankarstvo **Eurobank Direktna**, Milan Vičentić je ocenio da su trenutne cene nekretnina, prema nekim pokazateljima, na vrhuncu, odnosno blizu "pika".

- Na većini prosečnog tržišta, mislim da su cene trenutno na vrhuncu. Ali to ne zavisi samo od tražnje, već i od rasta inflacije na evropskom nivou i stvarne kupovne moći. Zavisi dosta i od cena materijala, što je značajan input za investitore - upozorava Vičentić i ističe da **"nije realno očekivati pad kamatnih stopa u narednoj godini**, jer su one u proteklih nekoliko godina bile na istorijski niskom nivou".

Ne očekujem da će porast kamata na stambene kredite izazvati probleme u otplati, niti u padu tražnje za nekretninama - zaključio je Vičentić.