BLIC > BIZNIS > NEKRETNINE

TRŽIŠTE NEKRETNINA U 2023. GODINI - INVESTIRATI ILI SAČEKATI KRAJ KRIZE Šest stručnjaka na "Blic" panelu o isplativosti kupovine stanova, načinima finansiranja i trendovima pred nama

Centralna tema današnjeg panela na temu "Tržište nekretnina u 2023. godini - investirati ili sačekati kraj krize", odžanog u hotelu Metropol, bila su očekivanja stručnjaka o narednoj godini na tržištu nekretnina, tj. da li će cene rasti, da li je sada pametno uzimati stambene kredite, koliko se kupovina nepokretnosti kao vid investiranja isplati, ko investira u luksuzne stanove, kada će se tržište stabilizovati, kao i kada će se trendovi obrnuti...

Piše: Nada Matić — 27.12.2022. 14:07 — 22

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

nekretnine panel ringer foto oliver bunić (8)

Sagledavajući temu iz različitih uglova, svi panelisti su se složili da je kupovina nekretnina svakako najbolji način za ulaganje novca, a zaključili su i da, ako se nekome kupuje stan, najbolje bi bilo da to uradi nekog dana kada čeka smirivanje krize jer će u tom slučaju samo skupljeti platiti.

Na panelu govorili su: direktorka marketinga i prodaje "Cushman&Wakefield CBS International" Mina Kalezić, project director u kompaniji "Deka inženjering" Dušica Gaković, direktor Direkcije za upravljanje imetkom filijala "OTP banke" Dejan Vučinić, suvlasnik i direktor kompanije "Kadena Properties" Žvorad Vasić, pomoćnik direktora Sektora za razvoj i inovacije u "Republičkom geodetskom zavodu" Darko Vučetić i predsednik upravnog odbora nevladinog i neprofitnog udruženja "Klaster nekretnine" Nenad Đorđević. Panel je moderirala menadžerka korporativnih komunikacija "Ringer Srbija", Beba Dragić.

Govorećo o najavama iz ECB da će kamate rasti do polovine 2023. godine i ulicaju na stambene kredite u Srbiji, Dejan Vučinić, direktor za upravljanje imetkom filijala "OTP banke", istakao je da će ih podizati dok ne dođe do smanjenja stope inflacije.

- Predviđanje je da će u pitanju biti period i tri mesecu podizanja kamatnih stopa dok ne dođe do smanjena stope inflacije. Pad tražnje stambenih kredita jeste bio primetan u ovoj godini - istakao je on.

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

Dejan Vučinić

Osvrćući se na podatke OTP banke za ovu godinu on ističe da s obzirom na to da OTP ima "market lider" na tržištu od 22 odsto, kada se poredi godina sa godinom, imaju rast od 28 odsto.

- Svakako imamo usporenje pred kraj godine, ali se nadamo da će već na proleće, kada se situacija malo stabilizuje, doći do obrnutog trenda kada inflacija počinje da se spušta, i kada kamate stope budu niže - istakao je on.

Dušica Gaković, projektna direktorka kompanije "Beta inženjering" je istakla da stambeni krediti ne učestvuju u velikoj meri u kupovini luksuznih nekretnina, kao što su one u ponudi u kompleksu "Novi Dorćol".

- Kupci koji mogu sebi da priušte stanovanje ili investiciju u ovakvim kompleksima zapravo nisu u najvećoj meri kreditni kupci. To su ljudi koji su odličnog finansijskog statusa i koji su spremni da finansiraju na najbolji mogući način, a to je da su pouzdani kada plasiraju svoj novac u nepokretnost. Tako on sigurno neće izgubiti na vrednosti, nego će zapravo u narednom vremenskom periodu samo porasti u ovakvim kompleksima jer tu kupac ima sve ono što želi - istakla je Gaković.

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

Dušica Gaković

Kao drugi razlog pogodnosti tržišta luksuznih nekretnina ona je navela veliki skok cena u odnosu na ranije godine, odnosno da stanovi koji su kupljeni u "A bloku" 2015. ili 2016. godine, pa čak i 2017, danas koštaju 70 do 100 odsto više u smislu cene kvadrata u odnosu na cene koje su bile kupljeni.

- Zato su kupci zadovoljni i nastavljaju da investiraju na taj način. Tako da monetarna politika Republike Srbije i podizanje kamatnih stopa nisu u velikoj meri uticali na pad tražnje u kompleksima kao što je "Novi Dorćol" - rekla je Gaković.

Žvorad Vasić, direktor kompanije "Kadena Properties", odgovarajući na pitanje šta je po njegovom mišljenju obeležilo ovu godinu na tržištu nekretnina i da li se ti trendovi mogu preneti u 2023. godinu je istakao da Beograd i Srbija dekadama nisu bili gradeni.

- Ima mnogo lokacija koje su investitori kupovali u prethodnih 10-15 godina koje se nisu razvijale. Mi imamo sada milion ili milion i dvesta novozgrađenih kvadrata na lokacijama kao što je Dorćol, Novi Beograd, Bežanijska kosa... Sve su to kompleksi gde cena kvadrata varaira od 3.000 eva, pa naviše, gde postoji garazno mesto nekog ko dobrana taj kompleks i to mi nazivamo "grad u gradu."

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

Žvorad Vasić

- Cene kvadrata nastavljaju da rastu, začno je i da kamatne stope rastu, da euribor raste, međutim, podatak da je na svim ovim kompleksima 85 odsto kupaca koji kupuju stanove sa gotovinom, a da 15 odsto kreditnih kupaca koji imaju relativno dobre poslove i koji mogu da izdrže da plačaju rate i kamate - rekao je Vasić.

Dodao je da čemo ipak videti zasićenje na beogradskom tržištu kvadrata, pa će se sve ono što se dešava u Beogradu preliti i na ostatak Srbije. Gradovi poput Niša ili Novog Sada će takođe krenuti sa razvojem stambenih kompleksa kao što se sada dešava u Beogradu. Vasić se osvrnuo i na izuzetno visoke kirije, rekavši da su one vešački podignute u poslednjih 6-7 meseci i da su one u poslednjih mesec dana stale i ne rastu kao ranije zbog dolaska stranih državljana.

Darko Vučetić, pomoćnik direktor sektora za razvoj i inovacije Republičkog geodetskog zavoda istakao je da građani Srbije imaju jedan od 10 najboljih sistema u svetu što se tiče upisa nepokretnosti u katastar, prema Ujedinjenim nacijama i Svetskoj banci.

On je ukazao i na značaj novog sistema digitalizacije u odnosu na kompleksan i zamršen sistem koji je ranije bio u upotrebi, kao i plan da u 2023. godini digitalizacija bude potpuno sprovedena u RGZ-u.

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

Darko Vučetić (u sredini)

- Problem je što neke oblasti i dalje poklriva preko 53 zakona različite starosti i kompleksnosti i to je izvor problema. Što se tiče digitalnog rada, sada mi to zaključavamo za tri dana, ali i dalje ti neki zakoni moraju da se koriste. Rešenje tog problema je prelazak na potpunu digitalizaciju u 2023. godini, kako novih, tako i onih predmeta koji imaju stare isprave - kaže Vučetić.

Nenad Đorđević, predsednik upravnog odbora "Klaster nekretnine", istakao je da dolazak stranih državljana u Srbiju on vidi kao šansu, a ne kao pretnju.

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

Nenad Đorđević

- To je šansa zbog toga što je naše tržište uvek zbog prirode imalo znatno niže cene u odnosu na tržišnu cenu kada se gleda kapitalizacija i ai ste u Srbiji ranijih godina imali relativno spor povraćaj investicija. Da dolaskom novih ljudi, najviše ruskih državljana, porasla je potražnja i ako ove cene ostanu, mi čemo imati kapitalizaciju koja je približno onome što imamo u razvijenim zemljama.

Mina Kalezić, direktorka prodaje i marketinga u "Cushman&Wakefield CBS International" je potvrdila da je ulaganje u nekretnine najomiljeniji način čuvanja novca naših ljudi jer se to svakako isplati.

FOTO: OLIVER BUNIĆ / BLIC

Mina Kalezić

- Ko je kupio stan u 2019. godini po 2500 eva za kvadrat na Novom Beogradu, danas ga izdaje za 1 200 eva minimum mesečno. Što znači da je taj neko vratio nekretninu za 5 godina, što je bilo nezamislivo jer je prosek bio 20 godina, navela je kao primer Kalezić.

Ona se osvrnula i na zanimlju podatak da se na godišnjem nivou izgradi izmedu 7 i 8 hiljada stambenih jedinica, a proda se izmedu 18 i 20 hiljada.

- Mi smo već sa ovim kvarralom na preko 15 000 stanova za Beograd, što znači da cemo premašiti 20 000 prodatih jedinica u ovoj godini. To dovodi do toga da u pretprodajnom procesu gradnje si imate da faktor rezervacije koje moraste da ispoštujete i ne možete da menjate cenu, istakla je ona.

Želite da vam "Blic Biznis" donosi najnovije i ekskluzivne informacije o ekonomiji i delavanjima u svetu biznisa, da čitate o uspesima i padovima srpskih privrednika, ali i poslovima koji u Srbiji i svetu donose novu eru u biznisu. Postanite i vi deo kluba koji čini desetine hiljada menadžera.