



Center for Career Development

by LINKgroup

TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI JUČE DANAS SUTRA



SEPTEMBAR 2015

DRAGAN RABATIĆ

SADRŽAJ PREZENTACIJE :

1. TRŽIŠTE NEKRETNINA – opšti pojmovi
2. TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI
3. OSVRT NA PROŠLOST
4. TRŽIŠTE DANAS
5. POGLED U BUDUĆNOST
6. I NA KRAJU DA ZAKLJUČIMO ...



1. TRŽIŠTE NEKRETNINA – opšti pojmovi

1.1 TRŽIŠTE



DEFINICIJA – organizovani prostor na kome se organizovano susreću ponuda i tražnja raznih roba i usluga nazivamo **ORGANIZOVANIM TRŽIŠTEM**

DVE VRSTE TRŽIŠTA :

- tržište na kome se nude i traže razne robe i usluge tzv. **PRODUKTNO ILI ROBNO TRŽIŠTE I TRŽIŠTE USLUGA**
- tržište na kome se nude i traže novčana sredstva tzv. **FINANSIJSKO TRŽIŠTE**

TRŽIŠTE predstavlja sučeljavanje **PONUDE i POTRAŽNJE**, sam pojam tržišta obuhvata sveukupnost odnosa ponude i potražnje u određenom vremenu, na određenom prostoru i za određeni proizvod.



TRŽIŠTE – RAZMENA

TRŽIŠTE – MESTO GDE SE SUSREĆU PRODAVCI I KUPCI KAKO BI RAZMENILI SVOJE PROIZVODE

RAZMENA – ČIN NABAVKE ŽELJENOG OD NEKOGA, NUĐENJEM NEČEGA ZAUZVRAT

ZA RAZMENU MORA BITI ZADOVOLJENO PET (5) USLOVA :

1. POSTOJANJE NAJMANJE DVE STRANE
2. SVAKA STRANA IMA NEŠTO ŠTO JE VREDNO DRUGOJ
3. SVAKA STRANA JE SPOSOBNA KOMUNICIRATI I DOSTAVLJATI
4. SVAKA STRANA JE SPOSOBNA PRIHVATITI ILI ODBITI PONUĐENU RAZMENU
5. SVAKA STRANA VERUJE DA JE PRIHVATLJIVO I POŽELJNO POSLOVATI SA DRUGOM STRANOM

1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA

Ako opštu definiciju tržišta primenimo na **TRŽIŠTE NEKRETNINA** i pojednostavimo je da bude razumljiva i opšte prihvaćena onda možemo da kažemo da je **TRŽIŠTE NEKRETNINA MESTO SUČELJAVANJA PONUDE I TRAŽNJE, TAČNIJE NEKRETNINA I KUPACA NEKRETNINA.**

ULOGA TRŽIŠTA, OGLEDA SE U REGULISANJU CENA I ZADOVOLJAVANJU POTREBA POTROŠAČA

OSNOVNI ELEMENTI TRŽIŠTA NEKRETNINA :

1. PONUDA (sve nekretnine na tržištu)
2. TRAŽNJA (svi kupci na tržištu)
3. CENA

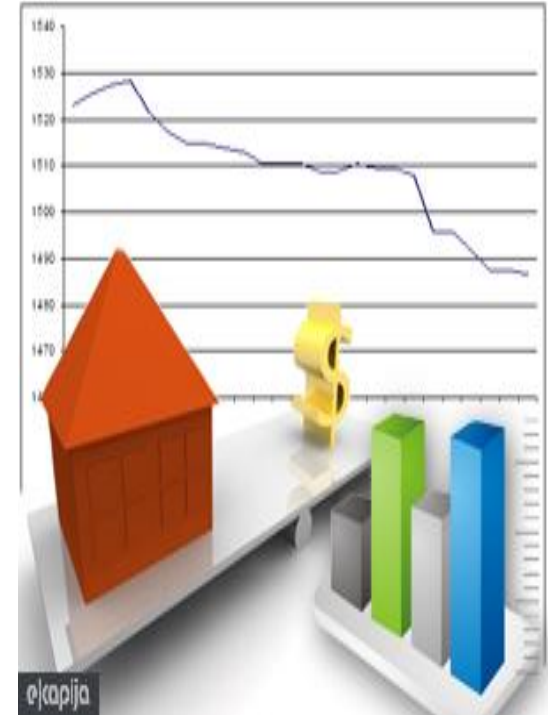




1.3 DEFINICIJA TRŽIŠTA NEKRETNINA

DEFINICIJA

TRŽIŠTE ORIJENTISANO NA IGRU
IMA SVOJE IGRAČE
IMA SVOJA PRAVILA IGRE
IMA VLASTITI METOD ODLUČIVANJA
O POBEDNIKU



1.4 SPECIFIČNOST TRŽIŠTA NEKRETNINA

OSNOVNI RAZLOZI

1. VREDNOST NEKRETNINA
2. UTICAJ DRŽAVE NA OVAJ SEGMENT TRŽIŠTA
3. SPECIFIČAN ODNOS LJUDI PREMA
NEKRETNINAMA



1. VREDNOST NEKRETNINA

OBIČNO JE VRLO VELIKA
ZASNIVA SE NA RAZNIM VRSTAMA
ZADUŽIVANJA
MOŽE SE REĆI DA JE NEKI OBLIK
TZV. TRŽIŠTA KAPITALA
48.8% SVETSKOG KAPITALA NALAZI
SE U NEKRETNINAMA, pokazatelj koji na
najbolji način oslikava važnost tržišta nekretnina



2. UTICAJ DRŽAVE NA TRŽIŠTE NEKRETNINA

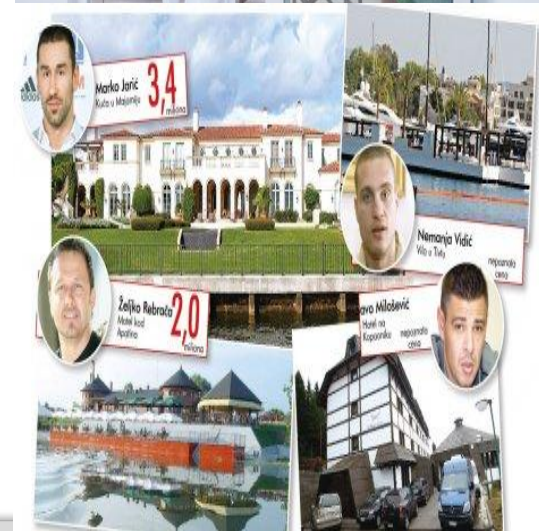
**PORESKI SISTEM
GRAĐEVINSKA REGULATIVA
U OBLASTI NEKRETNINA
ZAKONSKA REGULATIVA U
OBLASTI NEKRETNINA**



3. SPECIFIČAN ODNOS LJUDI PREMA NEKRETNINAMA

POSMATRA SE KROZ TRI ODVOJENA ASPEKTA

- 1. PREDSTAVE O NEKRETNINI,**
iskazuje se vrednost koja ljudima daje **SIGURNOST** i
osećaj **DOBROG ULAGANJA**
- 2. OČEKIVANJA LJUDI,**
konstantan rast njihovih vrednosti
- 3. PSIHOLOŠKA DOBIT,**
“ponos vlasnika“ i pokazivanje na **STATUS** čoveka ili
kompanije



1.5 UČESNICI TRŽIŠTA NEKRETNINA

TRŽIŠTE NEKRETNINA čine nekretnine ili **prodavci** koji imaju nekretninu kao ROBU, čine **kupci** koji imaju novac kojim kupuju te nekretnine i čine **posrednici** koji su tu da njihove suprotne težnje usklade i iskoordiniraju.

KORISNICI – kupci, prodavci...

PROIZVOĐAČI

DRŽAVA

TRGOVCI NEKRETNINAMA





KORISNICI - FIZIČKA I PRAVNA LICA KOJA KUPUJU ILI PRODAJU NEKRETNINU

PROIZVOĐAČI - GRUPA LJUDI KOJA UČESTVUJE U PROCESU PROIZVODNJE
NEKRETNINA, TZV. INVESTITORI

DRŽAVA – UČESTVUJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA NA VIŠE NIVOA:

**POSEDUJE OGROMAN BROJ KVADRATNIH METARA
IZGRADNJA INFRASTRUKTURE OMOGUĆUJE IZGRADNJU NOVIH**

NEKRETNINA

UTIČE NA VREDNOST I NAMENU NEKRETNINE

ZAKONI – FINANSIRANJE I GRADNJA NEKRETNINA

PORESKI SISTEM – ODREĐUJE BUDUĆNOST INDUSTRIJE NEKRETNINA

TRGOVCI NEKRETNINAMA – POSREDNICI U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

- OBJEDINJUJE SVA TRI PRETHODNO NAPRED NAVEDENA SUBJEKTA
- **TRGOVCI NEKRETNINAMA MOGU BITI SAMO PROFESIONALNI I EDUKOVANI POSREDNICI SA POLOŽENIM STRUČNIM ISPITOM, REGISTROVANOM DELATNOŠĆU...ITD**



2. TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI

Najatraktivnije, a verovatno i najaktivnije investiciono tržište u Srbiji upravo je TRŽIŠTE NEKRETNINA,

PROMET NEPOKRETNOSTI je jedan od najbitnijih pokazatelja liberalizacije ekonomije svake države,

Pravo da slobodno proda ili kupi, da slobodno raspolaže nekretninom je jedan od osnovnih stubova demokratije svakog društva,

Tek kada se nešto može slobodno kupiti i prodati i ima ga više od jednog, može se formirati cena te stvari i sa njom se trgovati, može se govoriti o tržištu.

- Važeći Zakon o prometu nepokretnosti u članu 1 stav 1 to i kaže, PROMET NEPOKRETNOSTI JE SLOBODAN...



2.1 TEORIJSKA PODELA TRŽIŠTA NEKRETNINA

Prateći sam zakon urađena je i osnovna teorijska podela tržišta nekretnina na :

- **tržište stambenih nekretnina** (stanovi, porodične kuće, objekti za odmor...),
- **tržište komercijalnih nekretnina** (lokali, poslovni prostori, kancelarije...),
- **tržište nestambenih-nekomercijalnih nekretnina** (garaže...),
- **tržište zemljišta** (poljoprivredno zemljište-u proteklih nekoliko godina veoma živo, pogotovo kada su u pitanju kvalitetene vojvođanske oranice, šumsko, građevinsko, lokacije za gradnju...).

- Po tom istom zakonu član 1 stav 2 nepokretnosti su: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambeno-poslovne...itd.

2.2 OSNOVNI ELEMENTI TRŽIŠTA NEKRETNINA

PONUĐA (sve nekretnine na tržištu)

TRAŽNJA (svi kupci na tržištu)

CENA ILI TRŽIŠNA VREDNOST

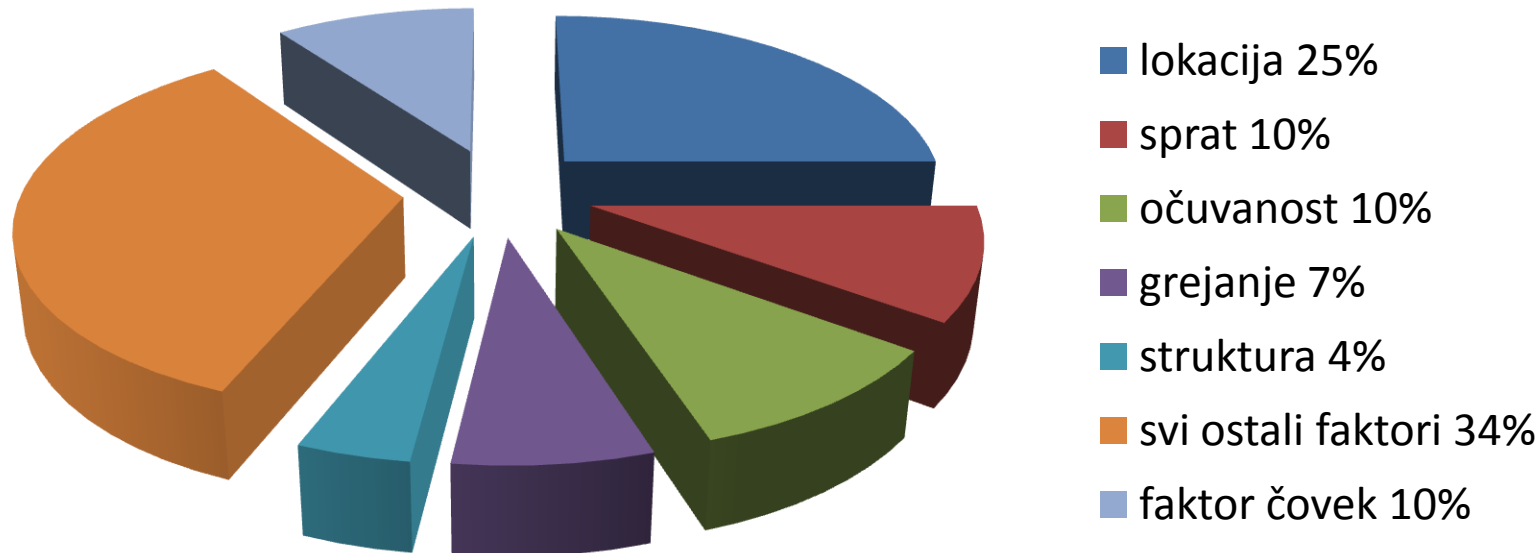


CENA je najbitniji elemenat tržišta nekretnina, a određivanje cene nekretnine je svakako najteži zadatak i veliki problem u prometu nepokretnosti.

CENA ILI TRŽIŠNA VREDNOST, se definiše kao novčani iznos za koji se predmetna nepokretnost može razmeniti, podrazumevajući slobodno tržište i dobru informisanost svih učesnika u prometu.

TEZA I ANTITEZA TRŽIŠTA NEKRETNINA U SRBIJI...???

2.3 CENA I CENOVNI FAKTORI



2.4 NAČELA PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

načelo ponude i tražnje (prvo osnovno pravilo ekonomije)

načelo ekonomskih promena u državi (zato se procena daje na kratak tj. određeni rok)

načelo predvidljivosti tj. tendencije na tržištu (pogled u budućnost)

načelo konkurentnosti (odnos broja nepokretnosti koji se u datom momentu prodaju na istoj ili sličnoj lokaciji)

načelo prihoda od nepokretnosti (dobit od rente)

načelo vanekonomskih uticaja (uticaj politike)

načelo supstitucije (ako u isto vreme na istoj lokaciji postoje dve iste nepokretnosti na prodaji, naravno da će se prvo prodati jeftinija)

2.5 METODE PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

uporedna metoda (koristi je Poreska uprava u Srbiji)

prinosna metoda

troškovna metoda (koriste je investitori pre početka investicije)



PRINOSNA METODA, kupcima najinteresantnija, bazira se na pretpostavci da vrednost nepokretnosti zavisi od mogućnosti iste da vlasniku donosi profit.

Tu je najjednostavniji metod +/- 20 godina i ukoliko je prinos od nepokretnosti isplativ za 20 ili manje godina (vrednost mesečne zakupnine x 240), onda je kupovina sasvim opravdana.

2.6 FAKTORI UTICAJA NA TRŽIŠTE NEKRETNINA

Tržište nekretnina je izuzetno složen pojam koga karakteriše samo jedan opšti pojam, **NEPREDVIDIVOST**

- 1. POLITIČKI FAKTOR** – kod nas često najjači faktor
- 2. EKONOMSKI FAKTOR** – najjači faktor u svetu
- 3. KONJUKTURNI FAKTOR** – ogleda se u tražnji za nekretninama u skladu sa platežnom sposobnošću kupca i samoj ponudi nekretnina, **ZAKON TRŽIŠTA**
*“Zna se šta je konjunktura: kupovati kad svi prodaju i prodavati kad svi kupuju.
Ali za to treba imati dovoljno hrabrosti, inače se ne može postati Rokfeler”. (Rokfeler)*
- 4. STRUKTURNI FAKTOR** – osnovne karakteristike stana:
lokacija, sprat, grejanje, struktura stan, opremljenost..itd

2.7 KLASIFIKACIJA TRŽIŠTA NEKRETNINA

Osnovna je klasifikacija u PROSTORNOM GLEDIŠTU po kojoj se tržište deli na:
GLOBALNO, NACIONALNO, REGIONALNO, LOKALNO

TRŽIŠNE ZONE :

- **PRVA TRŽIŠNA ZONA**, obuhvata područje nacionalnog centra i dva regionalna centra,
- **DRUGA TRŽIŠNA ZONA**, obuhvata područje ostatka teritorije Republike Srbije

Zašto je ovo bitno...?

Postojanje više tržišnih zona u okviru jednog tržišta nepokretnosti, u ovom slučaju tržišta stanova, pokazuje da će se ukoliko dođe do značajnog povećanja uticaja ekonomskih i političkih faktora, vrednost nepokretnosti u jednoj tržišnoj zoni mnogo drastičnije menjati nego u drugoj tržišnoj zoni.



JEDNO TRŽIŠTE



DVE TRŽIŠNE ZONE



CENTAR NACIONALNOG TRŽIŠTA



CENTRI REGIONALNOG TRŽIŠTA

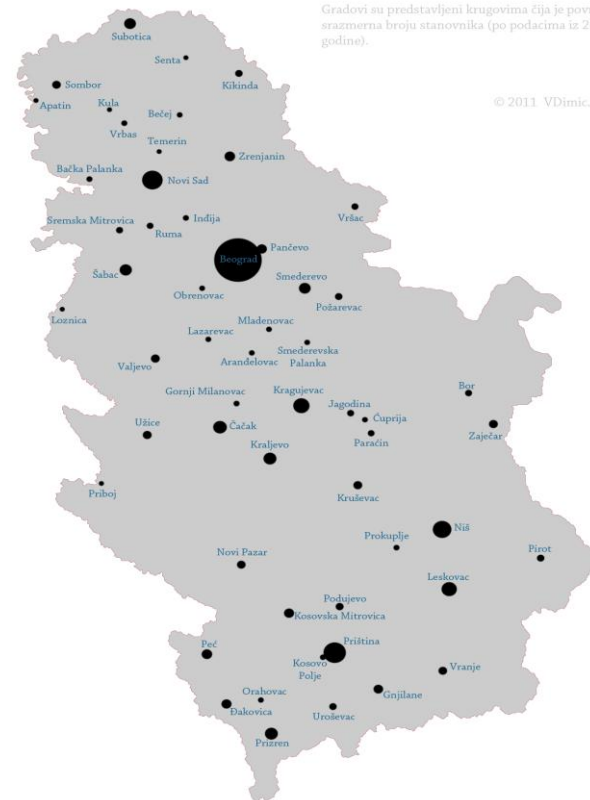


CENTRI LOKALNOG TRŽIŠTA

Mapa Srbije

Gradovi su predstavljeni krugovima čija je površina srazmerna broju stanovnika (po podacima iz 2006. godine).

© 2011 VDimic.com



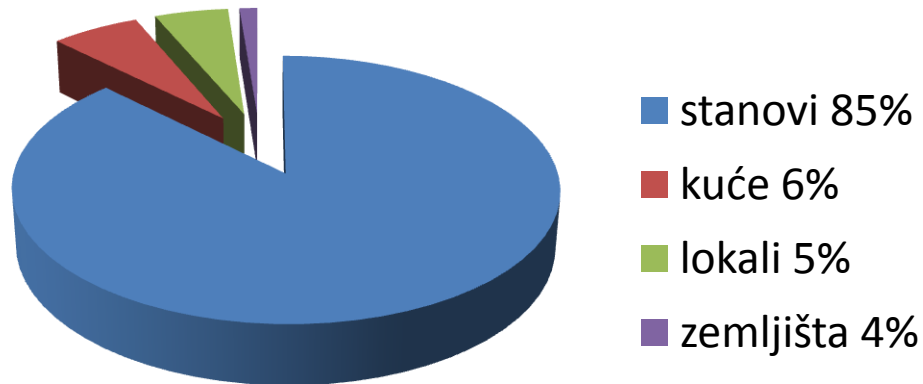
2.8 OSNOVNI TREND TRŽIŠTA NEKRETNINA U SRBIJI

Da bi lakše razumeli tendencije na tržištu nekretnina u Srbiji pogledaćemo statistiku prometa nepokretnosti.

Nameću se **DVA OSNOVNA ZAKLJUČKA:**

1. KUPOPRODAJA STANOVA

**2. NACIONALNI CENTAR BEOGRAD I
REGIONALNI CENTRI NOVI SAD I NIŠ**



3. OSVRT NA PROŠLOST...

KROV NAD GLAVOM KAO OSNOVNA POTREBA
TEŽNJA ZA VLASNIŠTVOM
EVOLUCIJA (osvajanje – kupovina REAL ESTATE)
STANARSKO PRAVO – OTKUP – PRAVO SVOJINE
FORMIRA SE OZBILJNO TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI
POSREDOVANJE KAO PIONIRSKI POSAO



4. TRŽIŠTE DANAS...

4.1 ANALIZA SADAŠNJICE KOJU ŽIVIMO

NOVI VEK, NOVE ŠANSE, NOVA PRAVILA, NOVI IZAZOVI,
ZAKON PONUDE I POTRAŽNJE (razvoj tržišta na zdravim nogama),
HIPERPRODUKCIJA NOVIH KVADRATA,
NJEHOVO VELIČANSTVO **KUPAC**,
NEKADA I NELEGALNO, DANAS SAMO LEGALNO,
POLARIZACIJA TRŽIŠTA (ne kupuju se samo jeftine nekretnine),
DRŽAVA UVODI RED (sigurnije mesto za investicije),
TRŽIŠTE KAO MESTO ZA POSAO (ima mesta za sve).



4.2 DOGAĐAJI I PROCESI...koji su ubrzavali i usporavali razvoj Srpskog tržišta nekretnina

prelazak DEM → EUR, za nekretnine neprevaziđene i nikad prežaljene nemačke marke na zajedničku evropsku valutu, prodavci iz mnogo iracionalnih razloga pod psihološkim uticajem podižu cene...

ubistvo premijera i uvođenje vanrednog stanja, tržište nekretnina u Srbiji počinje da gubi ritam i to na način da je manje kupaca ali to ne dovodi do smanjenja cena...

bankarski sektor oživljava i doživljava svoj procvat, uvode se novi proizvodi na bankarskom tržištu, a svakako najpopularniji su hipotekarni stambeni krediti...

novine u poreskom sistemu, kupac prvog stana u novogradnji ostvaruje pravo na povrat pdv dok se taj isti kupac prilikom kupovine sekundarnog stana oslobađa plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava...

uvode se i olakšice kod kupovine novoizgrađenih stanova, državne subvencije **privatizacije velikih privrednih sistema**, ali samo one uspešne, bile su značajan izvor sredstava kojim su se kupovale nekretnine...

izražena ekonomska kriza, koja je na svom zamahu dobila 2008.godine uticala je da se izgradnja novih stanova svede na minimum...

5. POGLED U BUDUĆNOST...

PROGNOZE, prognoze mogu biti samo kratkoročne, jer je tržište u principu nestabilno i dugoročnije prognoze ne mogu da se daju,

PROCENE, procene stručnjaka iz ove oblasti govore da do porasta cena sigurno neće doći u nekoj bližoj budućnosti, jer za to ne postoji ni jedan činilac koji bi na to uticao,

TRENDOVI, trend pada cena nekretnina je i dalje prisutan,

STATISTIKA DOMAĆA, cene nekretnina u Srbiji, i posebno u Beogradu, na najnižem nivou još od devedesetih godina prošlog veka,

OČEKIVANJA, tržište nekretnina u Srbiji, i pored aktuelne krize, u narednim godinama bi moglo da bude najisplativije za ulaganje,

STATISTIKA EVROPSKA, proces pridruživanja Evropskoj uniji neminovno dovodi do povećanja cene kvadrata...

6. I NA KRAJU DA ZAKLJUČIMO...

NEKRETNINE NIKADA NE STOJE...

Osnovni razlog za to je u činjenici da **život ne može da čeka** bolja vremena.

KO TO KUPUJE ILI KO PRODAJE ???

Okrenemo li se oko sebe, ne postoji šansa da ne znamo bar par ljudi koji su u toj fazi. Ljudi prodaju radi kupovine veće nekretnine, zbog proširenja porodice ili prodaju da bi kupili manji stan i da im ostane deo novca.

Razdvajanje i spajanje porodica, promena lokacije sa bolje na lošiju ili obrnuto, konstantna migracija stanovništva, razna preseljenja, sve su to razlozi za prodaju ili kupovinu stana.

Životne okolnosti su te koje diktiraju i naš način življenja. U životnom ciklusu svake porodice u jednom trenutku se pojavi potreba da se promeni postojeća nekretnina, je je postala mala, jer dolazi prinova pa je potrebna soba više ili obrnuto, deca stasavaju i odlaze, pa je veliki stan postao nepotreban.

Takođe, primećuje se i tend, doduše još uvek ne toliko izražen, da porodice, pogotovo mlađe, prelaze iz grada u obližnja naselja i na taj način rešavaju nedostatak životnog prostora, za manju količinu novca nego što je to moguće u gradu.



ČEKAJUĆI BOLJE DANE...

- Iz svega gore navedenog, možemo zaključiti da će i bliža budućnost biti slična sadašnjosti, promet nekretnina će se odvijati na niskom nivou, cene nekretnina će mirovati ili će i dalje blago kliziti na dole.

- Ozbiljnije promene i poboljšanja na tržištu nekretnina Srbije možemo očekivati tek kada se opšta društvena klima promeni i kada srpska ekonomija bude počela da beleži osetniji oporavak i rast, popularno rečeno kada izađe iz recesije, što u prevodu znači kada izađe iz perioda smanjene privredne aktivnosti.

- U isčekivanju smo vremena kada će se pre svega gledati kvalitet kvadrata i da će doći vreme kada će kupci kupovati dobre, a ne samo jeftine nekretnine.

- Ostaje nam da se nadamo da nećemo morati dugo čekati na te bolje dane...

Do tada, želim Vam puno poslovnih i životnih uspeha...

BILI STE ODLIČNI mada ni ja nisam bio loš...

HVALA NA PAŽNJI...