

VALUER INSIGHT



No. 7 | decembar 2018.



📍 27, Bulevar Evrope | Novi Sad | 21000 | Serbia
📍 1, Milentija Popovica | Beograd | 11070 | Serbia
📞 T / F +381 21 401 100 | T / 011 3 111 910 |
✉️ www.datainvestment.rs



Regulated by RICS



SADRŽAJ

- | | |
|----|--|
| 01 | RICS RED BOOK - Sveta knjiga procenitelja |
| 02 | Objedinjena procedura |
| 03 | Karakteristike investiranja u nekretnine |
| 04 | Cenovni faktori koji utiču na procenu vrednosti nepokretnosti |
| 05 | Uticaj socijalnog stanovanja na vrednost nepokretnosti u neposrednom okruženju |
| 06 | Vrste kreditnih bankarskih poslova |
| 07 | Kondominijum |
| 08 | Novi mehur na tržištu nepokretnosti - gradovi sa najvećim rizikom |
| 09 | Beogradsko tržište stambenog prostora |
| 10 | Pregled tržišta stambenog prostora u Novom Sadu |
| 11 | Tržište stambenih nekretnina u Somboru |
| 12 | Negativan uticaj fragmentacije zemljišta i peri-urbanizma na razvoj gradova |

RICS RED BOOK - SVETA KNJIGA PROCENITELJA

„Red Book” predstavlja i preporučuje korišćenje najnovijih međunarodnih standarda i dopunjava ih dodatnim zahtevima i smernicama za najbolju poslovnu praksu, koje zajedno pružaju najviši nivo uverenja u pogledu profesionalizma i kvaliteta. Red Book se može primeniti na procene biznisa, nematerijalnih dobara, kao i procene nepokretne imovine, lične imovine, posrojenja i opreme. Međunarodni standardi procene vrednosti (International Valuation Standards - IVS) su u celosti objavljeni zajedno sa Globalnom sekcijom Red Book-a.

Sadržaj Rics Red book 2017 je sledeći:

- Primena RICS smernica u praksi (Valuation Practice Guidance - VPGA)
- VPGA 1 - Procena vrednosti za finansijsko izveštavanje
- VPGA 2 - Procena vrednosti za obezbeđenje hipotekarnog kredita
- VPGA 3 - Procena vrednosti preduzeća i vlasničkog udela
- VPGA 4 - Procena vrednosti individualnih nepokretnosti koje generišu prihod od poslovanja
- VPGA 5 Procena vrednosti postrojenja i opreme
- VPGA 6 Procena vrednosti nematerijalne svojine

- VPGA 7 - Procena vrednosti lične imovine, uključujući umetnička dela i antikvitete
- VPGA 8 - Procena vrednosti udela u nekretninama
- VPGA 9 - Identifikacija portfolija i grupa poseda
- VPGA 10 - Pitanja koji mogu izazvati materijalnu nesigurnost u proceni vrednosti
- Međunarodni standardi o proceni vrednosti (International Valuation Standards - IVS) 2017.et.

RICS Profesionalni standardi označeni prefiksom PS su obavezni u svim okolnostima za članove koji izrađuju pisane procene vrednosti (kao i usmene, u najvećoj mogućoj meri).

RICS Tehnički standardi i performanse procene vrednosti: označeni su prefiksom VPS - sadrže konkretne, obavezne (videti PS 1.5 za izuzetke) zahteve i relevantne smernice za implementaciju.

Primena RICS smernica u praksi (Valuation Practice Guidance) označeni su prefiksom VPGA - isti daju dalje smernice za implementaciju u naznačenim konkretnim situacijama. Iako nisu obavezne (osim ako je eksplicitno naznačeno podebljanim slovima), one predstavljaju „najbolju praksu”.

Globalni RICS standardi za procenu vrednosti (RICS Valuation – Global Standards) 2017. stupili su na snagu 1. jula

2017. i odnose se na sve procene vrednosti gde je datum procene taj dan ili bilo koji naredni datum. Međunarodni standardi procene vrednosti su takođe stupili na snagu 1. Jula 2017.

„Cilj je jasno iskazan - uliti poverenje i dati sigurnost naručiocima, kao i drugim korisnicima, da će procena koju bilo gde u svetu izradi procenitelj licenciran od strane Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) biti izrađena po najvišim profesionalnim standardima”.

Naše zakonodavstvo je takođe prepoznalo međunarodni kvalitet i oslonilo se na isti u celosti u Zakonu o proceniteljima vrednosti nepokretnosti i Pravilniku o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja. Time je moguće i na današnji dan da se putem međunarodnog sertifikata MRICS dobije status licenciranog procenitelja, kao što je to bilo i prelaznom periodu za nultu licencu procenitelja vrednosti nepokretnosti.

Pored toga bitno je napomenuti da je RICS RED BOOK, samo uvod u svet procena vrednosti i da krovna kuća RICS otvara mnoga vrata za edukaciju i profesionalno usavršavanje na sajtu www.rics.org koji toplo preporučujemo svima.

Scientia potestas est - ZNANJE JE MOĆ!



Objedinjena procedura podrazumeva razmenu dokumenata u posedu imalaca javnih ovlašćenja bez posredovanja od strane građana ili investitora. U okviru objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši proveru formalnih uslova za izgradnju, ne dotičući se ispravnosti tehničke dokumentacije.

Postupci koje sprovodi nadležni organ u vezi sa izgradnjom ili rekonstrukcijom objekta su:

- Izdavanje lokacijskih uslova
- Izdavanje građevinske dozvole
- Prijava radova
- Prijava završetka izgradnje temelja i objekta u konstruktivnom smislu
- Izdavanje upotrebne dozvole
- Obezbeđenje priključenja na infrastrukturnu mrežu
- Upis prava svojine

Izdavanje građevinske dozvole može vršiti ministarstvo / pokrajinski sekretarijat / organ jedinice lokalne samouprave nadležni za poslove građevinarstva.

Prvi i osnovni korak objedinjene procedure predstavlja izdavanje lokacijskih uslova. Lokacijski uslovi sadrže podatke koji se odnose kako na objekat, tako i na parcelu na kojoj će se vršiti radovi. Obuhvata podatke kao što su broj i površinu katastarske parcele, klasu, namenu i površinu objekta, pravila uređenja za

zonu u kojoj se nalazi parcela, uslove za projektovanje i priključenje na moguće infrastrukture, rok važenja i slično.

Drugi korak je izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje dozvole vrši se uz izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, projekat za građevinsku dozvolu i dokaz o plaćenju taksu. Nadležni organ ima obavezu da proveri ispunjenost formalnih uslova, da pribavi list nepokretnosti i da utvrdi odgovarajuća prava na zemljištu i objektu.

Treći korak je prijava radova. Prijava se podnosi najkasnije osam dana pre početka izvođenja radova uz dokaz o plaćenju taksu, dokaz o uplati doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta i saglasnost na studiju o proceni uticaja na sredinu.

Četvrti korak predstavlja prijavu završetka izrade temelja, odnosno objekta u konstruktivnom smislu. Izjavu o završetku radova podnosi izvođač nadležnom organu.

Peti korak je priključenje objekta na infrastrukturu.

Postupak se pokreće podnošenjem zahteva nadležnom organu i prilaže se separat iz projekta izvedenog objekta. Nadležni organ potom upućuje zahtev imaocu prava da izvrši priključenje.

Šesti korak je izdavanje upotrebne dozvole. Nadležnom organu se prilaže projekat izvedenog objekta, izveštaj komisije za tehnički pregled, energetska pasoš, elaborat geodetskih radova za objekat i za podzemne instalacije.

Sedmi i poslednji korak je upis prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta. Nadležni organ dostavlja svu potrebnu dokumentaciju organu nadležnom za poslove premera i katastra, na osnovu čega će ovaj organ doneti rešenje o kućnom broju, rešenje kojim se vrši upis prava svojine i izvršiti odgovarajući upis u katastar vodova. Ceo postupak objedinjene procedure prati razmena dokumentacije putem CIS-a (Centralni informacioni sistem, koji sadrži podatke o toku svakog pojedinačnog predmeta).



KARAKTERISTIKE INVESTIRANJA U NEKRETNINE

Jedna od osnovnih i korisnih karakteristika nekretnine jeste to što proizvodi relativno konzistentan ukupan prinos koji predstavlja hibrid prihoda i rasta kapitala. U tom smislu, nepokretna imovina delimično podseća na obveznicu, jer omogućava redovnu i stabilnu vrstu priliva prihoda, a ima i stock-like (akcija) komponentu - njena vrednost ima sklonost da fluktuira u skladu sa stanjem na tržištu. I, kao i sve hartije od vrednosti u kojima imate dugu poziciju (investirate na duži vremenski rok), više ćete voleti da vrednost postepeno raste nego da se smanjuje!

- Prihod od nepokretnosti je direktno povezan sa isplatama dobijenih od stanara, minus operativni troškovi i troškovi hipoteke ili drugih finansijskih plaćanjaskih isplata. Dakle, iz navedenih činjenica možemo shvatiti koliko je važno zadržati vašu nepokretnost punu (izdatu na što duži rok) što je više moguće. Ako izgubite previše stanara, nećete imati dovoljno zakupnine od strane drugih stanara kako biste pokrili operativne troškove zgrade. Vaša sposobnost zadržavanja zgrade sa što većim brojem zakupnina zavisi od jačine tržišta izdavanja - to jest, ponuda i tražnja za prostorom sličnom prostoru koji pokušavate da izdate. Na slabijim tržištima sa prevelikim brojem slobodnih nepokretnosti ili lošom potražnjom, morali biste da naplaćujete manje stanarine kako biste zadržali svoju nepokretnost punom nego na snažnom tržištu izdavanja. I, nažalost, ako su vam zakupi niži, vaši prihodi su niži.
- Kapitalno vrednovanje nepokretnosti određeno je procenom vrednosti nepokretnosti. Za sada, sve što treba da znate je da procenitelj koristi ostvarene prodajne transakcije koje su se dogodile i druge tržišne podatke kako bi procenili koliko će vaša nepokretnost vredeti ako bi se ona prodala. Ako procenitelj misli da će se vaša imovina prodati za više nego što ste je kupili, onda ste postigli pozitivan povrat kapitala. Pošto procenitelj koristi prošle transakcije u proceni vrednosti, povraćaj kapitala je direktno povezan sa performansom tržišta prodaje. Na investiciona tržišta najviše utiču ponuda i potražnja investicionog proizvoda. Većina nestabilnosti u prihodima od nekretnina dolazi iz kapitalnog vrednovanja komponenti prihoda. Prihod ima tendenciju da bude prilično stabilan, a povraćaj kapitala više varira. Volatilnost ukupnog povraćaja pada negde između.

■ NEMA DATUMA DOSPEĆA

Za razliku od obveznice koja ima fiksni datum dospeća, ulaganje u kapital u nekretninama obično je na duži vremenski rok. U Evropi nije neuobičajeno da investitori drže nepokretnost više od 100 godina. Ovaj atribut nekretnina dozvoljava vlasniku da kupi imovinu, izvrši poslovni plan, zatim raspoláže imovinom onako kako je zamislio. Izuzetak od ove karakteristike je ulaganje u dugoročni dug; po definiciji hipoteka bi imala fiksni datum dospeća.

■ MATERIJALNOST

Nekretnine su, materijalne! Možete posetiti svoju investiciju, razgovarati sa stanarima i pokazati je svojoj porodici i prijateljima. Možete je videti i dodirnuti. Rezultat ovog atributa je da imate određeni stepen fizičke kontrole nad investicijom - ako nešto nije u redu sa njom, možete pokušati da je popravite. Ne možete to učiniti sa obveznicom ili akcijom.

■ ZAHTEV MENADŽMENTA

Zbog toga što je nepokretnost stvarna, potrebno je fizički rukovoditi njom. Žalbe stanara moraju biti adresirane na nekog. Uređivanje okoline se mora uraditi. I, kada zgrada počne da stari, potrebno je renovirati.

■ NEEFIKASNA TRŽIŠTA

Neefikasno tržište nije nužno loša stvar. To samo znači da asimetrija informacija postoji među učesnicima na tržištu, što omogućava veće profite onima sa posebnim informacijama, ekspertizom ili resursima. Nasuprot tome, javna berzanska tržišta su mnogo efikasnija - informacije se efikasno distribuiraju među učesnicima na tržištu, a onima sa materijalnim i privatnim informacijama nije dozvoljeno trgovanje informacijama. Na tržištima nekretnina, informacije su od presudnog značaja i mogu dozvoliti investitoru da vidi prilike za profit, koje inače se ne bi ukazale.

■ VISOKI TROŠKOVI TRANSAKCIJA

Nekretnine na privatnom tržištu imaju visoke troškove kupovine i troškove prodaje. Pri kupovini postoje provizije povezane sa nekretninama i agentima, naknade za advokate, inženjerske naknade i mnogi drugi troškovi koji mogu podići efektivnu kupovnu cenu koja je mnogo veća od cene koju će prodavac zapravo dobiti. Pre prodaji obično je potrebna značajna naknada za posredovanje kako bi se imovina adekvatno izložila na tržištu. Zbog visokih troškova "trgovanja" nekretninama, duži periodi držanja su česti i spekulativno trgovanje je ređe nego kod akcije.

■ NIŽA LIKVIDNOST

Sa izuzetkom hartija od vrednosti nekretnina, ne postoji javna razmena za trgovinu nekretninama. Ovo otežava prodaju nekretnina, jer se ugovori moraju privatno posredovati. Može doći do znatnog zaostajanja između vremena kada se odlučite prodati imovinu i kada se zapravo proda - obično nekoliko meseci.

04

CENOVNI FAKTORI KOJI UTIČU NA PROCENU VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Do sada je u praksi identifikovano preko 20 cenovnih faktora sa većim ili manjim uticajem na konačnu cenu predmetne nepokretnosti:

- na vrhu piramide je lokacija koja utiče na bruto cenu od 20-30% (prosek oko 25%). Obično se grad (npr. Beograd) podeli na više kvalitativnih faktora (zona) i onda je razlika između cene stanova u svakoj zoni 25% veća ili manja zavisno od mikrolokacije;
- sledeći faktor je sprat na kome se stan nalazi - 10%. Ako je stan u suterenu onda je cena manja za 10-15% od regularne cene stana koji je od 01-04 sprata, pa nadalje; što je stan više kod nas (mada ne i u svetu) pada cena istog. Verujemo da će ovaj faktor s vremenom smanjiti svoj uticaj iz razloga postavljanja "normalnih" liftova, zatim izgradnje visokih zgrada sa prelepim pogledom, a delom i zbog prilagođavanja svetskim trendovima, tako da je projekcija da će za par godina cene stanova na višim spratovima biti veće od cena stanova na nižim spratovima;
- grejanje je faktor koji utiče na cenu oko 7%, mada i tu ima razlike u vrsti i kvalitetu (grejanje na struju, gas, solarno, daljinsko centralno, etažno, ili sl). Ovde treba biti oprezan, jer u letnjim mesecima se ta razlika smanji. Uvek je korisno setiti se priče o cvrčku i mravu koja jako podseća na naše kupce nepokretnosti - leti je svima toplo, a o zimi niko ne razmišlja, sa ubeđenjem da će se to do zime već nekako rešiti;
- očuvanost stana utiče na cenu oko 10%. To znači da je prosečno potrebno oko 10% od cene stana da bi se isti renovirao ili ako je već to urađeno onda se to ukalkuliše u cenu. Ovo je jedan zanimljiv faktor svojstven samo nama. Razlika od 10% je razlika u ceni novogradnje i stanova starih više godina;
- struktura (višesobnost) stana je faktor koji utiče oko 4% na cenu stana. Ukratko najskuplji po metru kvadratnom su mali stanovi do 35 m², i preko 130 kvm, a objašnjenje je dosta lako. Za male stanove mala je i suma za koju se kupuju pa ima više kupaca, a za velike stanove je karakteristično da ih nema puno, a i od to malo, malo ih se i prodaje i uvek ima određen broj dobro platežnih kupaca koji mogu da sebi obezbede luksuz i prestiž;
- stanje sanitarija (kupatilo, kuhinja) - 5%. Bolna tačka većine naših stanova je stanje kupatila, odnosno generalno mokrih čvorova. Obično je potrebno ne samo menjati kadu, šolju, pločice itd., već i menjati celu instalaciju, a to košta. Zato je to dosta `jakih` 5%, ali ko je renovirao kupatilo zna koliko to košta;

- stolarija i bravarija - 5%. Za ovaj faktor mišljenja smo da ne mora posebno da se objašnjava, jer sama stolarija i bravarija u stanu imaju svoj vek trajanja i potreba za promenom je evidentna. Sada je popularna takozvana PVC ili ALU stolarija ..., ali je naša iskrena nada da ćemo se vratiti prirodi tj. drvetu; -terasa da ili ne - 5%. Terasa, lođa, veranda, francuski balkon itd. su kvalitet koji svaki stan treba da poseduje i opravdano je uvršten u faktore koji utiču na cenu stana.
- višespratna ili niska zgrada - 4%. Ovo je faktor koji ima i ekonomske i vanekonomske činioce u sebi. Naravno da je lepo živeti u zgradi sa dva stana, ali ima i zgrada od 25-30 spratova gde je najlepše na 20. spratu;
- lift - 3%. Postojanje ili nepostojanje lifta u zgradi zavisi od same spratnosti zgrade. Kod nas se do skoro nisu ugrađivali liftovi u zgradama do četiri sprata, ali sa povećanjem kvaliteta gradnje i sa većim cenama počinje ugradnja liftova i u dvospratnicama. Naravno to ima svoju cenu, kao i sve u životu;
- orijentacija stana - 3%. Da li neka od soba „gleda“ na sever, ima li sunca u dnevnom boravku malo ili mnogo, da li me budi jutarnje sunce, tj. da li mi je spavaća soba na istoku ili zapadu itd., su jako česta pitanja kupaca i često i opravdana. Naravno da i tu ima razlike, neko više, a neko manje voli sunce, nekome odgovara ili ne strana i to utiče taman toliko koliko smo izračunali, a to je 3%;
- blizina prevoza - 3%. Bez obzira imamo li ili nemamo automobil blizina prevoza je bitna. Nekada je dobro biti blizu stanice, a nekada nije. Postoji primer naselja u Beogradu (Dedinje, Topčider) gde ne ide nikakav prevoz, a cene su veoma visoke, tako da je to faktor koji se tiče klasične stanogradnje;
- faktor čovek -10 %. Ovo je faktor koji je često najuticajniji, a najmanje ekonomski opravdan. Na cenu stana utiče komšiluk („moj je komšija prodao stan za toliko i toliko“, a to obično nije tačno), zatim rodbina („lako ćeš to ja znam Miku iz agencije XY“), familija (svako traži koliko mu treba, a ne koliko stvarno može da dobije) itd;
- ostali faktori - 5%. Kao što je na početku teksta navedeno, postoji 21 identifikovan faktor koji utiče na cenu stanova. Međutim njihov uticaj nije isti i preostalih 6 faktora (pr. broj parking mesta, blizina parka, vrtića, škole, doma zdravlja, crkve ili groblja, prodavnica...) zajedno utiče - 5 %.

Veliki problem, pre svega gradova, je i nedostatak mesta za parkiranja i garaža. Zato kupci, ukoliko su u mogućnosti, radije kupuju stanove koji imaju obezbeđena mesta koja su rezervisana čak i po realno dosta visokim cenama. U dosadašnjoj praksi se došlo do toga da je cena garaža oko 50% od cene kvadratnog metra stana, da je cena garažnog mesta u kolektivnoj garaži 35% od cene kvadrata, a da je cena parking mesta oko 25% od cene kvm stana na toj lokaciji.

UTICAJ SOCIJALNOG STANOVANJA NA VREDNOST NEPOKRETNOSTI U NEPOSREDNOM OKRUŽENJU

05

DATA
INVESTMENT

Ustaljeno je mišljenje da socijalno ili pristupačno stanovanje smanjuje vrednost nepokretnosti u neposrednoj blizini samog objekta ili bloka u kojem se nalazi. Međutim, brojne studije sprovedene tokom perioda od više godina i na različitim lokacijama otkrivaju da je ovo široko predodređeno shvatanje netačno. Zbog čega? Zbog činjenice da vrednost nepokretnosti, pre svega u gradovima prvenstveno određene uslovima određene vrste nepokretnosti za prodaju i drugim širim, složenijim uslovima kao što je ukupni razvoj područja, dela grada i sam prosperitet. Lokacija na kojoj postoji ovakav vid stanovanja nema značajan uticaj na druge uslove koji određuju vrednosti imovine. Studije pokrivaju širok opseg stambenog prostora. Izrađene su elaborativne studije o pristupačnim stanovima za iznajmljivanje, stanovima koji su otkupili vlasnici i stanovima za onesposobljene, mentalno bolesne, starije i beskućnike ili decu. Stvarne stambene strukture variraju od jednoporične kuće do velikih stambenih zgrada u još većim stambenim blokovima.

Ispitana područja krecu se od prosperitetnih predgrađa do ruralnih puteva do gusto naseljenih urbanih područja na lokacijama širom Sjedinjenih Država. Uprkos raznim faktorima, sve studije, imaju isti zaključak - objekti ove vrste jednostavno ne utiču na vrednosti susednih nepokretnosti. Neke studije potiču iz akademske zajednice, druge se sprovedu od strane nezavisnih istraživača, dok najveći deo ovih izveštaja čine izveštaji i studije relevantnih javnih institucija. Dostupne studije su sprovele Generalna kancelarija za računovodstvo Sjedinjenih Država, Coopers i Librand, Institut za urbanizam i regionalni razvoj U.C.B., Odeljenje za stanovanje i razvoj zajednice u Kaliforniji i škola za javne i međunarodne poslove Voodrov Vilson Univerziteta Princeton. Studije ocenjuju potencijalni efekat stambenih objekata na susedne vrednosti imovine na više načina. Neke upoređuju prodajne cene susednog stanovanja sa cenama u sličnoj oblasti. Neka poređenja prodajnih cena pre, tokom i nakon izgradnje objekta za socijalno stanovanje,

a zatim upoređivanje ovih podataka sa statistikama o prevladavajućim trendovima i cenama nepokretnosti u toj zajednici. Drugi koriste sofisticiranu statističku tehniku pod nazivom "regresiona analiza" kako bi se utvrdio uticaj blizine objekata za pristupačno stanovanje. Osim jednog, sve studije, koristeći mnoge metodologije, utvrdile su da ova vrsta stanovanja ne utiče na vrednost nepokretnosti koja nije u programu projekata socijalnog stanovanja.

Uobičajena pretpostavka je da će se vrednosti imovine smanjiti u područjima gde se nalazi pristupačno stanovanje. Suprotno popularnim verovanjima, studije pokazuju zaključno da pristupačno stanovanje ima malo ili nikakvog uticaja na susedne vrednosti imovine. Niko zapravo ne može jasno da zna šta određuje vrednosti nepokretnosti - one su složeni fenomen i čini se da su najslabije povezani sa uslovima konkretne imovine za prodaju i širokim trendovima, vezanih za razvoj i atraktivnost neke lokacije, pre svega se misli na gradsku i

prigradsku ekspanziju, izgradnju puteva i druge infrastrukture ali i blizine komercijalnih i industrijskih lokaliteta.

Pretpostavka da će se vrednosti imovine smanjiti sa pojavom pristupačnog stambenog prostora zasnovana je na ideji da jedan objekat može uticati na celo susedstvo i da će takvi objekti biti vidljivi, neprivlačni, slabo održavani i slabo upravljani. Studije sprovedene u Habitat publikacijama, kao najrelevantnije na temu socijalnog stanovanja, kao i druge, pokazuju da su ove pretpostavke netačne.



VRSTE KREDITNIH BANKARSKIH POSLOVA

Kreditni igraju bitnu ulogu u ekonomskoj politici kako pojedinaca, tako i pravnih lica. Ekonomske funkcije kredita utiču na otvaranje tržišta za nove kupce, povećanje robe i usluga, kupovine i prodaje, povećava se tražnja za proizvodima i slično. Bez kredita proces reprodukcije bi bio značajno usporen. Sve prethodno navedne utiče na oblast nekretnina, čije su procene sastavni deo. Procena vrednosti se između ostalog, u velikom broju slučajeva, radi kako bi se omogućila određena potraživanja od finansijskih institucija a za ostvarivanje investicionih ciljeva. Imajući ovo u vidu postoji više vrsta kreditnih oblika koje banka odobrava, a koje se dele prema sledećim kriterijumima:

- Prema ekonomskoj nameni – potrošački, proizvodni, uvozni, izvozni
- Prema roku trajanja – kratkoročni, srednjeročni, dugoročni
- Prema načinu vraćanja – jednokratni, obročni, amortizacioni
- Prema vrsti obezbeđenja kredita – lični i pokriveni
- Prema plaćanju kamate – kamatni, beskamatni
- Prema upotrebi kredita – opšti i namenski
- Prema obliku – prirodni, robni i novčani

Od posebnog značaja za procenu vrednosti su sledeće vrste kredita:

GRAĐEVINSKI KREDITI

Građevinski krediti spadaju u srednjeročne kredite. Ovi krediti se načešće odobravaju za objekte koji se nalaze u fazi izgradnje. Odobravaju ih komunalne i hipotekarne banke. Rok vraćanja ovog kredita traje od 2 do 3 godine. Banke ove kredite odobravaju putem tekućeg računa i eskonta menica. Ukoliko se odobrava preko tekućeg računa, odobravaju se u fazama, pa banka putem kontrole izgradnje objekta može da prati i kontroliše namensko trošenje sredstava. Ako se kredit odobrava preko eskonta menica, menicu vuče izvođač građevinskih radova, akcept na menicu stavlja investitor, a banka vrši njeno eskonovanje. U ovom slučaju banka ne može da kontroliše faze izgradnje objekta. Banke koje odobravaju ove kredite moraju da poseduju znanje o tehničkim pitanjima vezanim za oblast građevinarstva.

HIPOTEKARNI KREDITI

Ovaj način eksternog finansiranja primenjuje se u svim privrednim granama, kao i u sektoru stanovništva. Hipotekarni kredit predstavlja dugoročnu vrstu kredita koji se odobrava uz zalog nepokretnih stvari. Zalog za hipoteku mogu biti nepokretnosti, a u određenim slučajevima predmet hipoteke mogu biti i pokretne stvari velike vrednosti poput aviona, brodova i sl. Pri odobravanju hipotekarnog kredita poverioca interesuje isključivo bonitet nekretnine koja se daje u zalog za kredit, jer poverilac uz saglasnost dužnika ostvaruje pravo zaloge nad predmetnom nepokretnom imovinom. Pravo zaloge poverilac realizuje tako što uz saglasnost dužnika, uknjižava u visini odobrenog hipotekarnog kredita, pravo vlasništva nad nepokretnom stvari. Ovim se dužniku koji je vlasnik nekretnine praktično ograničava pravo raspolaganja sa tom nekretninom, ali on i dalje ostaje vlasnik nekretnine. Vlasnik u toku perioda trajanja zaloge može da otuđi zalogu, ali poverilac i dalje ima pravo naplate iz te nekretnine bez obzira sto je ona promenila vlasnika. Novi vlasnik je time samo preuzeo dug kojim je data nekretnina opterećena. Pošto vrednost nekretnina takođe može da raste i da se smanjuje u zavisnosti od uslova ponude i tražnje na tržištu, poverilac da bi se zaštitio od promenljivosti tržišnih cena nekretnina obično odobrava kredit u manjem iznosu od tržišne vrednosti date nekretnine. Ovaj iznos se obično kreće od 50% do 70% tržišne vrednosti nepokretnosti. Kamatne stope na ove kredite se kreću u visini tržišnih kamatnih stopa za dugoročne kredite na finansijskom tržištu. Rok vraćanja kredita se obično odobrava u trajanju od 10 do 30 godina.

INVESTICIONI KREDITI

Investicioni krediti se između ostalog odobravaju i za izgradnju i nabavku osnovnih sredstava (izgradnja novih objekata i rekonstrukcija postojećih, nabavku industrijskih prava poput kupovine patenata i licenci, nabavku opreme, ali i u druge svrhe). Tražilac kredita poveriocu podnosi investicioni elaborat koji sadrži investiciono-tehničku dokumentaciju u kojoj se razrađuje tehnološko-privredna koncepcija predmeta investicije. Takođe, banka angažuje grupu eksperata iz oblasti tehnologije, inženjeringa, tj. onih oblasti na koje se odnosi investicija da daju mišljenje o opravdanosti preduzimanja date investicije. Vremenski rok otplate kredita počinje da teče sa danom utvrđenim ugovorom. Način vraćanja ove vrste kredita je putem anuitetskih otplata (kamata i glavnica) sa grejs periodom ili bez grejs perioda ili putem jednokratne isplate nakon određenog grejs perioda (kamata se plaća u toku grejs perioda, a ceo iznos se isplaćuje nakon isteka grejs perioda).

KONZORCIJALNI KREDITI

Konzorcijalni kredit predstavlja dugoročni bankarski posao koji podrazumeva udruživanje više banaka u cilju obezbeđenja novčanih sredstava za finansiranje dugoročnih i velikih investicionih projekata. Banke pribegavaju osnivanju konzorcijuma u slučaju kada potrebno ulaganje prevazilazi finansijsku mogućnost jedne poslovne banke. Tada banke potpisuju ugovor o povezivanju u konzorcijum u kom definišu cilj i svrhu organizovanja konzorcijuma. Ovi konzorcijumi mogu biti privremenog ili trajnog karaktera. Povremeni se osnivaju kod “ad hoc” poslova, dok se trajni konzorcijumi osnivaju za projekte dugoročne poslovne kooperacije i specijalizacije. Konzorcijum poslovnih banaka zaključuje ugovor sa tražiocem kredita o odobrenju i vraćanju kredita. Ugovor prestaje da važi kada glavni dužnik o roku vrati konzorcijski kredit, a banke članice konzorcijuma dobiju iznos uloženi sredstava. Ovi krediti se odobravaju za izgradnju autoputeva, gasovoda, naftovoda i sl.

KONDOMINIJUM

Životni prostor je polazna tačka svakog od nas. Izbor nekretnine jedna je od najvažnijih životnih odluka. Kuća ili stan, uže gradsko jezgro ili predgrađe - vežite su dileme. Razumevajući kompleksnost života u metropoli, a opet trudeći se da udovolje ukusima najizbirljivijih kupaca, sublimirajući mir periferije sa alegrom centra, stručnjaci su došli do ideje zvane kondominijum.

Prateći savremene evropske i svetske standarde u građevinskoj industriji, ekologiji, arhitekturi i unutrašnjem dizajnu, na našem tržištu nekretnina pojavio se kondominijum. Kondominijum je izbalansirani spoj uživanja u privatnosti sopstvenog stana i zajedničkim sadržajima koje kompleks nudi, poput bazena, parkova, garaža, spa centara, teretana - sve to pod budnim okom bezbednosnog video nadzora.

Uloga kondominijuma u generisanju grada je da postavi visoke standarde života u urbanoj sredini podržavajući njenu najvažniju komponentu: dinamiku savremenog života grada. Sa aspekta održivosti ovog sistema, on predstavlja kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine nad stanom i ostalim pripadajućim spoljnim i zajedničkim unutrašnjim prostorima i zemljištem. Zakonima kojima se definiše vlasništvo, definisani su prava i obaveze, a upravljanje kondominijumom sprovodi se

Skupštinom vlasnika i upravom. Ovakav oblik svojine donosi uređen sistem u kome se odluke usvajaju većinskim glasom i svi vlasnici ih moraju poštovati. Proces upravljanja definisan je zakonskim aktima čiji se elementi nalaze u sklopu Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Upravljanje svih stanara donosi prednosti u smislu zajedničkih ulaganja sredstava čime se postiže veći efekat uz manje investicije na zajedničkim površinama. Razvijene zemlje zakonskim aktima definišu obavezujući model za pružanje usluga. Naime, formirana udruženja vlasnika angažuju firmu registrovanu za pružanje usluga upravljanja kondominijumom. Definisani su periodični investicioni radovi u cilju redovnog održavanja, a učešće troškova zavisi od veličine i položaja stana. Stremljenjem ka razvijenim mehanizmima stanovanja i sigurnim gradovima, ovakav stambeni sklop se zatvara u kontrolisani sistem isključivo namenjen stanarima, čime se ispunjava široka lepeza njihovih potreba. Stanovi imaju nadprosečnu tehnološku opremljenost a uredno funkcionisanje omogućeno je sistemom integrisanog održavanja, tako da se može uporediti sa nivoom hotelske usluge najvišeg ranga.

Popularnost kondominijuma je u regionu nadmašila sva očekivanja, tako je i u našoj zemlji mogućnost izbora sve veća. Jedan od prvih ovakvih projekata na našem prostoru je projekat mlade generacije arhitekata „OAZA“ na teritoriji Opštine Zvezdara u Beogradu. Takođe, nakon kondominijuma Central Garden i Voždove kapije, izraelska kompanija će na Novom Beogradu izgraditi stambeni kompleks Wellport. Reč je o investiciji vrednoj 130 miliona evra, a tržištu će biti ponuđeno 500 najsavremenije

opremljenih stambenih jedinica – od studija do petosobnih stanova. Ukupna bruto površina kompleksa iznosi 50.000 m². Kondominijum će se nalaziti odmah uz prvi poslovni park na ovim prostorima – Airport City Begrade.

U razvijenim društvima koja raspolažu višim ekonomskim standardom, formiraju se tematski kondominijumi: u centralnim gradskim zonama to su forme visokih objekata na malim parcelama za kategoriju mlađih ljudi i poslovnog sveta koji preferiraju prednosti ugodnog i bezbednog života. U elitnim stambenim delovima grada, formirane su grupacije vila u sistemu kondominijuma. Funkcionalno su sadržajniji pa se često u njihovom sastavu mogu pronaći bazeni, spa centri, sportski tereni i dečija igrališta. Pored sportskih pratećih sadržaja, postoje često i kulturni: biblioteka, medijateka, male sale za projekcije i druženje stanara. Posebnu vrstu kondominijuma nalazimo u okviru koncepta „time-sharing“, koji predviđa smenu vlasnika na određeni vremenski period. Oni zakupljuju jedinicu u okviru sklopa apartmanskog naselja, a vreme kao i uslovi korišćenja definisani su ugovorom. Ne-stambeni kondominijumi pojavlju se ređe, a u njihovom sklopu se nalaze poslovni prostori, hotelske sobe i poslovni apartmani, prodajni prostori za različite namene i pratećim uslužnim delatnostima čitavog kompleksa.



NOVI MEHUR NA TRŽIŠTU NEPOKRETNOSTI: GRADOVI SA NAJVEĆIM RIZIKOM

Da imate da potrošite 1 milion eura kao sigurnu investiciju u nepokretnosti, koji biste grad odabrali?

Investicioni fondovi, finansijske organizacije i krupni investitori pojedinci tradicionalno odabiru najvažnije globalne finansijske centre. Potpuno je razumljivo da gradovi koji imaju status globalnog, kao što su Njujork, London ili Hong Kong nikad neće prestati da budu atraktivne prilike za investiranje u nepokretnosti, da nikad neće izgubiti na značaju i da centralne lokacije na ovim mestima sa konstatno visokom tražnjom, a oskudicom ponude kvalitetnih nepokretnosti, uvek predstavljaju kvalitetno ulaganje. Ali šta se dešava kad veliki broj investitora razmišlja upravo ovako i uloži novac u ovakvo, „sigurno“ mesto?

Prema istraživanju UBS-a (United Bank of Switzerland) pojedini globalni gradovi doživljavaju zabrinjavajuć i pote-

ncijalno neodrživ rast cena. A osam ovakvih finansijskih meka trpe ozbiljan rizik od potencijalno katastrofalnog mehura na tržištu nekretnina koji preti da pukne.

Svake godine, UBS izdaje svoj indeks potencijalnih mehura na tržištu nepokretnosti, a najskoriji nam otkriva nekoliko bitnih informacija. Ova švajcarska banka je označila Toronto kao potencijalno najopasniji mehur, navodeći da su se cene nekretnina udvostručile tokom poslednjih 13 godina, a tržišne rente i realni dohodak su se povećali po 5%, odnosno 10%. Međutim, Toronto nije jedini globalni grad koji doživljava ovakav scenario, tj. u kome cene nepokretnosti neobuzdano rastu pošto su Minhén, Amsterdam, Sidnej i Hong Kong iskusili povećanje cena od čak 10% samo u prošloj godini.

Godišnje povećanje od 10% može da dovede do duplira-

nja cena na sedmogodišnjem nivou, a mnogi finansijski stručnjaci smatraju da je ovakvo stanje alarmantno i neodrživo.

Indeks vrednosti preko 1.5 se smatra vrlo zabrinjavajućim i nosi izvestan rizik od pucanja mehura, a čak 8 gradova ulazi u ovu kategoriju: Toronto, Stokholm, Minhén, Vankuver, Sidnej, London, Hong Kong i Amsterdam. U najgoroj situaciji je pomenuti Toronto, sa indeksom 2.12, a u stopu ga prate Stokholm i Minhén, sa 2.01, odnosno 1.92. U nešto boljoj situaciji su Pariz (1.31), San Francisco (1.26), Los Anđeles (1.13), Ciriš (1.08), Frankfurt (0.92), Tokio (0.90) i Ženeva (0.83). Indeksi u ovom rangu (od 0.5 do 1.5) ukazuju na to da su nepokretnosti u ovim gradovima precenjene, odnosno da su cene ekonomski neopravdano visoke i da dalji rast može dovesti do naduvavanja balona.

Lepa ilustracija je podatak da u Hong Kongu morate da radite, kao visoko obrazovani zaposleni sa iskustvom, više od 22 godine kako biste priuštili stan u okolini centra grada, površine 60 m². Pre deset godina ovaj period je iznosio samo 12 godina. Poređenja radi, u Milanu je situacija sledeća: za stan iste površine potrebno je da radite 5,7 godina sa prosečnim primanjima. Sledeći na listi su London i Pariz, u kojima morate da radite duže od 17 godina za stan iste površine. Takođe, da bi Vam se stan kao investicija isplatio, najduže ćete morati da čekate u Cirihi, Parizu, Singapuru i Minhenu, preko 35, pa i do 40 godina. Vrlo blizu su Hong Kong, Vankuver, Milano i Stokholm. Jasno je da se tržište nepokretnosti ponovo zahuktava na nivou globalnih centara, stoga mnogi stručnjaci preporučuju oprez prilikom procene isplativosti daljeg ulaganja na ovim tržištima i prilikom procene realne tržišne vrednosti nepokretnosti na ovim lokacijama.

BEOGRADSKO TRŽIŠTE STAMBENOG PROSTORA

Tržište stambenog prostora ostaje najaktivniji segment u okviru beogradskog tržišta nekretnina. Imajući u vidu visoku tražnju koja traje zadnjih nekoliko godina, i pored značajne ponude, broj prodatih stanova prevazilazi broj novoizgrađenih u prestonici, što je omogućilo investitorima povećanje prodajnih cena u okviru svojih projekata. U prethodnoj godini u Beogradu je prema podacima Republičkog geodetskog zavoda prodato oko 14.000 stambenih jedinica, dok je u prvoj polovini 2018. godine prodato preko 8.000 stanova, od čega najveći broj na opštinama Zvezdara, Voždovac i Novi Beograd. Sa razvojem ovog segmenta tržišta, i sami kupci stambenih jedinica postali su informisaniji i zahtevniji, obraćajući pažnju ne samo na kvalitet i strukturu stana, već i na arhitektonska rešenja i dodatne pogodnosti u okviru objekta ili kompleksa u kojem se stan nalazi.

Novi Beograd ostaje jedna od najpoželjnijih lokacija kako za investitore tako i za kupce, s obzirom na to da se na ovoj opštini trenutno razvija nekoliko većih stambenih projekata. Naime, domaća kompanija Deko Inženjering je ušla u četvrtu i poslednju fazu razvoja svog prvog stambeno – poslovnog kompleksa, u okviru koje gradi poslednjih 108 stanova, koji će kada budu završeni biti deo kompleksa „A blok“ od ukupno 900 stanova u bloku 67a. Još jedna domaća kompanija, PSP Farman, nastavlja razvoj svog projekta „West 65“, u okviru kojeg u četvrtoj fazi gradi 100 od ukupno 450 stanova. U istom komšiluku u bloku 65, izraelska kompanija

Shikun & Binui Group, započinje razvoj projekta „Well-Port“, u okviru kog će u prvoj fazi izgraditi 95 od ukupno 500 planiranih stambenih jedinica. Na kraju, PMC inženjering je započeo radove na izgradnji stambenog kompleksa u bloku 32, koji će nakon završetka brojati 127 stambenih jedinica.

Projekat „Beograd na vodi“ u centru grada, nastavlja svoj razvoj, gde se nakon useljenja prva dva objekta, kula Residences sa 296 stanova, nastavlja gradnja objekata „Parkview“ sa 244 i „Vista“ 228 stanova, čiji je završetak planiran za leto naredne godine, a započeti su i radovi na zgradama „Magnolia“ sa 110 i „Acradia“ sa 244 stambenih jedinica. U ulici Kneza Miloša, izraelski investitor AFI Europe je započeo radove na svom projektu „Skyline Beograd“, koji će se sastojati od dve stambene i jedne poslovne kule, kao i komercijalnog dela sa maloprodajnim prostorom i spa centrom. Isti investitor zajedno sa kompanijom Shikun & Binui Group, završava radove na četvrtoj fazi sa 67 stanova u okviru projekta „Central Garden“ koji će nakon završetka brojati 500 stanova. Na mestu nekadašnje ambasade SAD-a, kompanije Almogim Holdings i Yossi Avrahami su započele radove na projektu „Kneza Miloša Residences“, koji će se sastojati od 226 stambenih jedinica.

Kompanija Shikun & Binui Group se javlja kao investitor još jednog velikog projekta, „Voždovih kapija“, u okviru kojih se trenutno u prvoj i drugoj fazi gradi 235



od ukupno 700 stanova. Novosadska kompanija Aleksandar gradnja, u Južnom bulevaru razvija stambeni kompleks „Kapije Vračara“ sa 250 stanova. Na Zvezdari su u izgradnji dva kompleksa, „Moj Aviv“ sa 76 stanova, gde se kao investitor javlja još jedna izraelska kompanija Aviv Arlon, i „East Side“ sa planiranih 347 stanova, dokaće kompanije Granit Invest. Na kraju, u opštini Zemun Građevinska direkcija Srbije razvija trenutno najveći projekat u gradu, „Zemunske kapije“, koji će nakon završetka brojati 1.700 stanova, od kojih se u trenutno u prvoj i drugoj fazi gradi 689 jedinica.

Što se tiče prodajnih cena, rezidencijalni delovi opštine Savski venac, Dedinje i Senjak, drže vodeće pozicije sa najvišim vrednostima, koje se za stanove u okviru projekata visokog kvaliteta kreću u rangu od 2.500 do 3.200 EUR/m². Novogradnje visokog kvaliteta na opštinama Vračar i Stari grad ih prate sa prodajnim cenama koje su u rangu 2.500 do 3.000 EUR/m², dok se slični stanovi na opštini Novi Beograd kreću u rangu od 2.200 do 2.500 EUR/m² sa PDV-om.

PREGLED TRŽIŠTA STAMBENOG PROSTORA U NOVOM SADU

Nakon 90 - tih godina prošlog veka koje su obeležene izuzetno nestabilnom ekonomsko – političkom situacijom, Srbija se nakon političkih promena 2000 – te godine otvara prema stranom tržištu i kapitalu. Početkom 2000 - te godine dolazi do ponovnog uzdizanja građevinske industrije, koja je ohrabrena velikom tražnjom, a malom ponudom stambenog prostora, što je posledica neaktivnosti građevinske industrije 90 - tih godina. Konstantan razvoj tržišta i stanogradnje dešava se sve do svetske ekonomske i finansijske krize 2009. godine, kada dolazi do stagnacije na tržištu. Tokom perioda ekonomske krize i nakon nje, na tržištu Novog Sada došlo je do profilisanja i izdvajanja investitora, tako da je sa prvim znacima izlaska iz svetske ekonomske krize 2014. godine, na tržištu nekretnina figurisao manji broj investitora, koji su se istakli kvalitetnijim i većim projektima. U nekoliko zadnjih godina kvalitet stanogradnje je značajno napredovao, uzimajući u obzir i kvalitet završinih radova. Novi Sad je opština u Srbiji koja ima najveći pozitivni migracioni saldo, odnosno najveću razliku između broja doseljenih i odseljenih.

Poslednji podaci RZS za 2016. godinu, pokazuju da se u Novom Sadu doselilo 2.311 ljudi više nego što se odselilo. Novi Sad se našao i među pet opština u Srbiji koje su imale pozitivan prirodni priraštaj. Takođe, Novi Sad kao privredni, ekonomski, kulturni i studentski centar AP Vojvodine, privlači veliki broj ljudi ne samo iz Vojvodine, već i šireg područja.

PONUDA

Tržište stanogradnje u Novom Sadu i u 2018 godini nastavlja sa ekspanzijom. Snažna tražnja za stanovima novogradnje zadržala se i u tekućem periodu, čime su investitori ohrabreni da planiraju nove projekte. U najavi su veći stambeni kompleksi, a pojedini investitori planiraju izgradnju većih stambenih kompleksa spratnosti objekta do 12 spratova, na potezu Bulevara Evrope. Trenutno se na tržištu izdvaja nekoliko investitora sa većim stambenim kompleksima za lokalne prilike. Svakako se na tržištu izdvaja ekskluzivni stambeno - poslovni objekat „Pupinova Palata“, koji je u izgradnji. Investitor ovog projekta je domaća kompanija „Galens“, ukupne bruto površine objekta cca 43.500,00 m², u okviru kompleksa izdvaćaje se kula od 12 spratova. Kompleks je lociran u jednoj od naja traktivnijih lokacija u Novom Sadu u samom centru grada, izlazi na Bulevar Mihajla Pupina i Železničku ulicu.

Pored ovog kompleksa na tržištu Novog Sada izdvajaju se još stambeni kompleksi kao što je „Kraljev Park“ takođe investitora „Galens“ koji se gradi na veoma atraktivnoj lokaciji u ulici Kraljevića Marka. Kompleks čini ukupno 8 lamela i prostire se na površini od 1.3 ha, a ukupna površina objekata iznosi cca 40.000,00 m². Planirano je ukupno cca 580 stambenih jedinica i oko 440 garažnih mesta, i 160 nadzemnih garažnih mesta. Od većih projekata na tržištu figuriše stambeno poslovni kompleks „Sajam Kompleks“, čija izgradnja je započeta 2015 godine, a kompletan završetak kompleksa planira se krajem 2020. godine. Planirana su ukupno četiri objekta u okviru kompleksa, tri spratnosti Po+Pr+5 i jedan soliter spratnosti Pr+12, a trenutno se završava drugi objekat. Kompleks se prostire na površini od oko 2.7 ha. Ukupna površina objekata u

sklopu kompleksa iznosiće cca 80.000,00 m². Kompleks sa nalazi u ulici Branka Bajića u neposrednoj blizini Sajma. Može se navesti i kompleks „Podbara“ investitora Karin komerca koji se nalazi u ulici Marka Miljanova. Kompleks se sastoji iz četiri lamele, sa ukupno 115 stambenih jedinica.

Na osnovu podataka preuzetih sa sajta Republičkog zavoda za statistiku broj izgrađenih stanova u Novom Sadu u 2016 godini imao je rastući trend u odnosu na 2015, kako po broju izgrađenih stanova tako i po osnovu ukupno izgrađene površine. U tabeli su prikazani zvanični podaci o broju izgrađenih stanova, kao i o ukupno izgrađenoj površini na osnovu podataka sa RZS:

2011		2012		2013	
Broj završenih stanova	Površina završenih stanova m ²	Broj završenih stanova	Površina završenih stanova m ²	Broj završenih stanova	Površina završenih stanova m ²
2,122.00	121,410.00	1,288.00	75,671.00	1,222.00	70,520.00

2014		2015		2016	
Broj završenih stanova	Površina završenih stanova m ²	Broj završenih stanova	Površina završenih stanova m ²	Broj završenih stanova	Površina završenih stanova m ²
1,147.00	61,130.00	705.00	40,078.00	1,291.00	73,713.00

TRAŽNJA

Povoljnije kamate Banak za stambene kredite, jača investiciona potražnja, uzrokovale su jaču tražnju kupaca na tržištu Novog Sada.

Novi Sad je administrativni, privredni, kulturni, naučni i turistički centar AP Vojvodine, drugi grad po veličini u Srbiji.

Novi Sad je posle Beograda najveći univerzitetski centar u Srbiji. Univerzitet u Novom Sadu je sa više od 50.000 studenata i 5.000 zaposlenih jedno od najvećih naučnih i obrazovnih središta u Centralnoj Evropi.

Kupci uglavnom potražuju manje stanove, standardnog kvaliteta. Ponuda manjih stanova na tržištu je dalje manja u odnosu na tražnju. Kod manjih investitora kupovina stana u izgradnji je i dalje prisutna uzimajući u obzir činjenici da im je to jedan od bitnijih izvora finansiranja. Ovi investitori grade uglavnom manje objekte.

Na osnovu podataka koji su objavljeni od strane Republičkog geodetskog zavoda, na području grada Novog Sada u toku 2016. godine registrovano je 3.337 kupoprodajnih ugovora koji se odnose na stanove. I tokom 2017. godine nastavljena je pojačana tražnja stambenih jedinica što se očituje u broju od 4.993 registrovanih kupoprodajnih ugovora, što je za oko 50 % više u odnosu na 2016 godinu. Prema istom izvoru u 2016 godini registrovano je 281 kupoprodajnih ugovora koji se odnose na poslovne prostore, a u 2017. nastavljen je pozitivan trend pojačane prodaje poslovnih prostora obzirom da je prodato 346 poslovnih prostora.

CENE

Tokom 2016 – 2017 godine, tržište stambenog prostora stambenih jedinica doživljava ekspanziju, što se nastavlja i u prvom kvartalu 2018 godine. Novi Sad kao centar AP Vojvodine, privlači veliki broj kupaca, a takođe kao univerzitetski grad privlači veliki broj studenata ne samo sa područja Vojvodine već i šire (ostali delovi Srbije, kao i Republika Srpska i Crna Gora). Na osnovu ovih konstatacija primetna je jača tražnja u odnosu na ponudu, što se između ostalog odrazilo na trend rasta cena stambenih jedinica.

11

TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNINA U SOMBORU

Prema izveštaju Republičkog geodetskog zavoda za 2017. godinu tržište stambenih nekretnina u Republici Srbiji je aktivnije nego prethodnih godina. Najrazvijenije i najaktivnije je svakako tržište stanova na šta ukazuje i obim prometa u 2017. godini. Najveći uticaj na razvoj tržišta stanova imao je veliki broj transakcija finansiranih stambenim kreditima i generalno povoljniji uslovi kreditiranja stanovništva u komercijalnim bankama.

Čini se da je dinamičnije i na tržištima većine gradova u Vojvodini. Sombor je sedište Zapadnobačkog okruga i ima 47.623 a primetan je i postepen rast broja stanovnika. Grad je poznat je kao najzeleniji grad u Srbiji i fascinira svojom veličanstvenom arhitekturom.

Prema izveštaju RGZ-a u 2017. godini u Somboru je prometovano 280 stanova što je oko 8 % više nego prethodne godine, i čak oko 35 % više nego 2014. godine. Takođe u izveštaju se navodi da se stanovi prodaju po ceni od 300 do 750 evra po kvadratnom metru, te da je prosečna cena stana u starogradnji 469 evra po kvadratnom metru. Međutim, prema informacijama sa terena stariji stanovi se najčešće prodaju po ceni od 350-450 evra/m²

Stanogradnja u Somboru je u punom zamahu i ove godine se završava nekoliko objekata u blizini centra grada. Uglavnom se radi o zgradama sa dva ili tri sprata i potkrovljem. Prema izveštaju RGZ-a cene stanova u novogradnji se kreću od 520 -800 evra po kvadratnom metru, ali se u praksi najčešće prodaju stanovi po cenama od 550-700 evra/m². Tražnja za stanovima u Somboru je sve veća pa se stanovi u izgradnji relativno brzo prodaju. Najčešće se prodaju stanovi površine od 40m² do 60m². Ponudu i dalje u velikoj meri čine stari stanovi ali bi ovo moglo da se promeni u narednom periodu, budući da se u Somboru sve više gradi i da postoji tražnja za novim stanovima. Prednost novogradnje je što veliki broj starih zgrada u Somboru nemaju lift, a često ni centralno grejanje, naročito one u centru grada.

Sombor je po broju prodatih stambenih objekata na četvrtom mestu u Srbiji, posle Subotice, Zrenjanina i Novog Sada. U prethodnoj godini u Somboru je prodato 427 kuća, a slično je bilo i 2016. godine dok je u 2015. godini prodato 370 kuća. Ponuda kuća u Somboru i okolini je velika ali je tražnja niska. Opštinu Sombor čini grad sa još 15 sela i mnoštvo salaša po čemu je Sombor poznat, ali je interesovanje za kupovinu seoskih kuća slabo.

Da li će se i koliko brzo neka kuća prodati zavisi od lokacije i kvaliteta gradnje, pa je jasno zašto se uglavnom prodaju kuće u gradu. Najčešće se prodaju po ceni od 30.000 do 70.000 evra. Iako je Opština Sombor decenijama prirodno usmerena na poljoprivredu, čini se da je stanovništvo ipak zainteresovano na stanovanje u gradu. Grad nastoji da se ova situacija promeni i pokrenuta je inicijativa da se sufinansira razvoj etno kuća u seoskim sredinama kako bi se postakao razvoj turizma i sela.

NEGATIVAN UTICAJ FRAGMENTACIJE ZEMLJIŠTA I PERI-URBANIZMA NA RAZVOJ GRADOVA

Rast gradova doveo je do obrazaca razvoja koji imaju različite uticaje na efikasno funkcionisanje grada. Identifikovanje prostornih obrazaca, njihov zajednički faktor je širenje gradova i nekontrolisani razvoj duž transportnih koridora. Urbano širenje je tipičan obrazac razvoja niske gustine koji se prilagođava ljudima koji žele velike parcele, ali takođe povećava rastojanja koja su im potrebna za putovanje na posao. Ovakav obrazac favorizuje korisnike automobila i diskriminiše siromašnije slojeve koje imaju visoke troškove transporta i smanjuju pristup mogućnostima zapošljavanja. Povećana gustina saobraćaja i povećanje razdaljine dovodi do većeg stepena zagađenja i emisije koje uzrokuje klimatske promjene; oni su uzrok niskog lokalnog kvaliteta vazduha. Urbano širenje je prostorni model uobičajen u razvijenim zemljama sa bogatim tržišnim ekonomijama, ali se javlja i u brzo rastućim gradovima u zemljama u razvoju. Drugi prostorni obrazac je nekontrolisani razvoj uz transportne koridore, koji često remete prirodne sisteme. Istraživači su došli do dva obrasca koji su korisni, za ljude i za prirodne sisteme, uglavnom zbog čuvanja velikih površina zemlje i zelenih površina koji su bitni za ekosisteme.

To su :

- Satelitski gradovi
- Kompaktne koncentrične zone

Putevi, infrastruktura, poljoprivredne aktivnosti, stanovanje dijele velike zelene površine na periferiji grada, koje su obezbjeđivale održiva staništa, a sada su rasparčane na manje parcele. Fragmentacija narušava prirodu, ekosisteme i prirodne procese, kao što su kretanje i interakcija životinja, biljaka i vode, pristup resursima i protok vode. Određeni dijelovi zemlje se posmatraju kao marginalni (močvare), a u stvari su ključne komponente proizvodnih ekosistema i pravilno integrisani u urbanim sistemima donose značajne koristi. Ekosistemi pružaju vrijedne usluge za ljude (pružaju hranu, vodu, sirovine, gorivo); regulišu usluge (regulišu kvalitet vode i vazduha); kulturne usluge (rekreativne pogodnosti pristupa prirodi); pomoćne usluge (prirodna staništa biljaka i životinja).



Slika1. Rasparčavanje zemljišta

Izvor : Forman, R.T.T. (2008). Urban Regions: Ecology and Planning Beyond the City. Cambridge University Press, Cambridge/New York

Na nivou grada, stanovništvo tradicionalnih gradskih centara se smanjuje, dok periferni prostori rastu, ovakav proces se naziva peri-urbanizam. Većina tog rasta je neformalni proces i ne prate ga odgovarajući sadržaji javnih službi i utiče na segregaciju stanovništva. Rast često oduzima poljoprivredno ili seosko zemljište i širi se iznad granica gradskih vlasti. Jezgro grada i dalje nastavlja da privlači investicije i usluge, ali rezultat rasta cijena dovodi siromašne slojeve na periferiju. Neformalna naselja je izuzetno teško i skupo održavati na konvencionalne načine, zbog udaljenosti, dostupnosti i potrebnih infrastrukture. Potražnja za dobro pozicioniranim građevinskim zemljištem dovela je do povećanja vrijednosti zemljišta, koji često guši finansijsku održivost razvoja. Od urbanista, planera, arhitekata se traži ne samo sposobnost da razumeju tržište zemljišta, već da pruže i inovativna rješenja kod javljanja problema. Zemljoposjednici se optužuju da otuđuju zemljište za urbano širenje, dugoročno daju zemljište investitorima u zakup, čime oni upravljaju pravcima urbanog rasta.

