

Top 21 evropskih gradova za investiranje u 2024. godini

Trendovi na tržištu nekretnina

Dokument pripremio: Filip Leskaroski, Leskaroski - Real Estate & Consulting

Januar 2024.

Uvodna napomena autora

Ovaj dokument je sačinjen na osnovu javno dostupnih izvora informacija uz dodatno korišćenje podataka sa tržišta koje mi kao konsultantska kuća posedujemo.

Kako bi dokument bio celovit, koristili smo analize i naše procene u skladu sa dostupnim materijalima na internetu i u drugim arhivama, te u skladu sa time treba tretirati navedene podatke i kao izraz subjektivnog stava autora.

Stoga, informacije predstavljene u ovom dokumentu **ne treba tretirati kao investicioni savet** jer iste služe isključivo u informativne svrhe.

Ovo nije zvanična ponuda “Leskaroski - Real Estate & Consulting” i ponude će biti kreirane isključivo u skladu sa profesionalnim standardima naše kuće i važećim zakonima Republike Srbije.

Prethodna tržišna kretanja nisu garancija budućih rezultata. Trebalo bi da uradite svoje vlastito istraživanje pre donošenja investicionone odluke.

“Leskaroski - Real Estate & Consulting” ne garantuje da su navedeni podaci predstavljeni bez grešaka ili pogrešnih podataka iz dostupnih materijala, kao ni to da su preneseni uživo sa tržišta.

Investicije podrazumevaju rizik, uključujući mogućnost za gubitak celog ili delimično uloženog kapitala, kao i određenu dozu izlaganja stresu. Svi rizici, gubici i troškovi u vezi sa investicijama, uključujući i gubitak cele glavnice, u potpunosti su na Vama i Vaša su odgovornost.

Opšti pregled trenutnog stanja na tržištu nekretnina

Ključna reč koja definiše današnje tržište nekretnina već drugu godinu zaredom jeste usporavanje. U oktobru 2023. godine u Srbiji su izdate 3,768 građevinskih dozvola, što predstavlja smanjenje od 26,10% u odnosu na oktobar 2022.

Kao što smo krajem 2022. godine najavili u našem priručniku, stagnacija na tržištu nekretnina u Srbiji i Evropi usledila je tokom cele 2023. godine. Ukoliko ste čitali naš dokument, znate da smo tom stavu dodali projekciju da to ne znači neminovno i pad cena svih klasa u sektoru nekretnina, što je takođe bio slučaj.

U našem priručniku za 2023. godinu rekli smo i da će Evropska centralna banka i Narodna banka Srbije nastaviti sa daljim zaoštavanjem uslova za zaduživanje kroz povećanje kamatnih stopa, čime su želeli da izazovu pad inflacije koja je prema tadašnjim projekcijama trebalo da značajnije uspori do kraja 2024. godine zbog uticaja pomenute monetarne politike. To je definitivno uticalo na građevinsku industriju kroz poskupljenje finansiranja projekata, kao i na cenu određenih klasa nekretnina na pojedinim tržištima u Evropi.

Ponovićemo i u ovom priručniku za 2024. godinu da je danas više nego ikada važno gledati realnu stopu rasta vrednosti nekretnina (usklađenu sa inflacijom), umesto nominalne stope rasta cene nekretnina. Ona nam može dati važan uvid u to kako tržište nepokretnosti reaguje na inflatorne pritiske.

Kada govorimo o stopi inflacije, ona je u većini evropskih država u značajnijem padu nego što je to prvobitno bilo očekivano od strane Evropske centralne banke, a to je takođe slučaj u SAD-u gde Federalne rezerve najavljuju čak moguće snižavanje kamatne stope u 2024. godini. Investitori na svetskim berzama predviđaju da bi do tog smanjenja moglo da dođe čak tri puta u 2024. godini, počevši već od marta 2024. godine.

Ipak, treba imati u vidu da je predmet interesovanja ovog dokumenta tržište nekretnina u Evropi i da ekonomija SAD-a ima veću elastičnost u odnosu na evropski kontinent, te ćemo se mi zadržati na podacima iz Evrope.

Stopa inflacije u Evropskoj Uniji, kao najvećem jedinstvenom tržištu u Evropi, spustila se u novembru 2023. godine na 2,40%, što je skoro identično poput ciljanih 2,0% koje većina centralnih banaka zacrta kao "zdravu inflaciju". Ključni faktor ubrzanog vraćanja inflacije u pomenuti okvir jesu cene u energetsom sektoru koje su zabeležile pad od 11,50% u pomenutom mesecu u odnosu na novembar 2022. godine.

Kada govorimo o tržištu nekretnina, cene nekretnina su na većini tržišta u Evropi pokazale trend usporavanja rasta, a na nekim tržištima je došlo i do neznatnog pada cena. Prema podacima Eurostata, tržište rezidencijalnih nekretnina u Evropskoj uniji zabeležilo je pad cena od 1,10% u drugom kvartalu 2023. godine, dok je na nivou

evrozone snižavanje cena bilo nešto veće - 1,70% u odnosu na isti period 2022. Iako broj ne govori o velikom padu cena nekretnina u procentima, treba napomenuti da je pad u 2. kvartalu 2023. godine prvo sniženje cena nepokretnosti na tlu Evropske unije od 2014. godine, od kada je okruženje niskih kamatnih stopa podstaklo neprestani rast cena nekretnina do ove godine, tako da ovaj podatak u tom kontekstu ipak dobija veću težinu.

Tržište nepokretnosti u Srbiji

Kada govorimo o rezidencijalnim nekretninama u Srbiji, situacija je nešto drugačija. Tržište nepokretnosti u Srbiji je u 3. kvartalu 2023. zabeležilo pad broja ugovora o kupoprodaji za 15,90% u odnosu na isti period 2022. godine, međutim cene nekretnina su u proseku više u 3. kvartalu 2023. u odnosu na 3. kvartal 2022.

Godišnja stopa rasta cena stanova za Srbiju iznosila je 8,20% međugodišnje u ovom periodu. Cene stanova u starogradnji su prednjačile u rastu sa 9,26%, dok je novogradnja zabeležila rast cena od 6,26%.

Ukoliko pogledamo stopu rasta cena stanova u starogradnji na našem najvećem, beogradskom tržištu, ona je stala na 9,58%, dok su stanovi u novogradnji bili skuplji 5,74% u odnosu na isti period pre 12 meseci.

Kao što smo ranije napisali, ove podatke ipak treba uskladiti sa inflacijom kako bismo dobili najbolji mogući presek kretanja cena nekretnina u realnim okvirima, a za to je najbolje sačekati konačne godišnje izveštaje za inflaciju i cene nekretnina koje će biti objavljene u prvom kvartalu 2024. godine.

Naša dublja analiza indikatora sa tržišta nekretnina, na osnovu makroekonomskih, lokalnih i demografskih indikatora, govori da bi trendovi koju su ispred tržišta na Balkanu u 2024. godini trebalo da budu mahom povezani sa stabilizacijom tržišta.

Kada govorimo o industrijskim nekretninama, ukoliko dođe do bržeg pada inflacije od projektovanog od strane Evropske centralne banke i Narodne banke Srbije, u drugoj polovini naredne godine očekujemo dalji rast atraktivnosti industrijskog tipa nepokretnosti usled rasta ekonomije i oporavka privrede.

Kada govorimo o nominalnim iznosima, smatramo da će cena rente prvoklasnih industrijskih nekretnina u Srbiji ostati na sličnom nivou kao što je to bilo u 2023. godini, dok za prinos ovog tipa nepokretnosti očekujemo da će se i dalje kretati oko 8%.

Tržište kancelarijskih prostora nastavlja da se razvija i sve češće čujemo najave gradnje novih stambeno-poslovnih kapaciteta, a posebno je to slučaj u velikim gradovima poput Beograda i Novog Sada.

Kao što smo u našem prethodnom priručniku za ulaganje u nekretnine napisali, tražnja na tržištu kancelarijskih prostora u Beogradu podstiče gradnju modernih kancelarijskih prostora kako u starom delu grada, tako i na Novom Beogradu. Hibridni model rada po modelu 4+1 i 3+2 na nedeljnom nivou (odnos office vs. home office) postao je prihvatljiviji kod velikih poslodavaca, tako da se ispunjavaju naša prošlogodišnja predviđanja da je ovaj poslovni model zapravo na tržištu da bi ostao i nije bio samo kratkotrajan trend tokom pandemije koronavirusa.

Na kraju, naša projekcija kretanja stanja na tržištu ritejl parkova i šoping molova za 2024. godinu ostaje slična poput one koju smo konstatovali pre 12 meseci i očekujemo da prinos za prvoklasne prostore u ovoj kategoriji nekretnina zadrži nivo između 8% i 9%.

Takođe, ostajemo pri konstataciji da bi moglo da dođe do daljeg razvoja ritejl parkova pre svega u sekundarnim i tercijarnim gradovima, kao i logističkih objekata usled snaženja e-commerce kulture u jugoistočnom delu Evrope.

Budućnost tržišta nekretnina

I u 2024. godini, veliki problem realnom rastu cena nekretnina stvaraće inflacija. Situacija na tržištu nepokretnosti biće posebno izazovna jer trenutno postoji neusklađenost oko reakcije centralnih banaka u SAD-u i u Evropi, a naše tržište definitivno više zavisi od razvoja ekonomskih indikatora na našem kontinentu.

Evropska centralna banka i dalje ne vidi mogućnost za snižavanje kamatnih stopa na horizontu, što bi jednostavnim rečnikom moglo da znači u periodu od prvih 6-9 meseci u 2024. godini. Sa druge strane, veoma napeta situacija iz geopolitičke perspektive tera centralne banke da budu ekstremno oprezne prilikom davanja zaključaka oko budućnosti svetske i evropske ekonomije, te povlačenje bilo kojih rizičnijih poteza moglo bi ipak da sačeka 2025. godinu.

Kada govorimo o inflaciji, ona je i dalje viša u zemljama bivšeg istočnog bloka gde je privreda manje otporna na krizna vremena od zapadnih ekonomija gde se većinski nalazi proizvodnja.

Ipak, za sada nema naznaka dolaska duboke, "sistemske" krize na evropskom kontinentu.

Čini nam se da su veliki investitori prepoznali nedostatak luksuznih stambeno-poslovnih objekata u Srbiji, tako da se oni najavljuju u mnogim gradovima poput Beograda, Novog Sada i Pančeva. Ovih objekata i dalje nema dovoljno na našem tržištu.

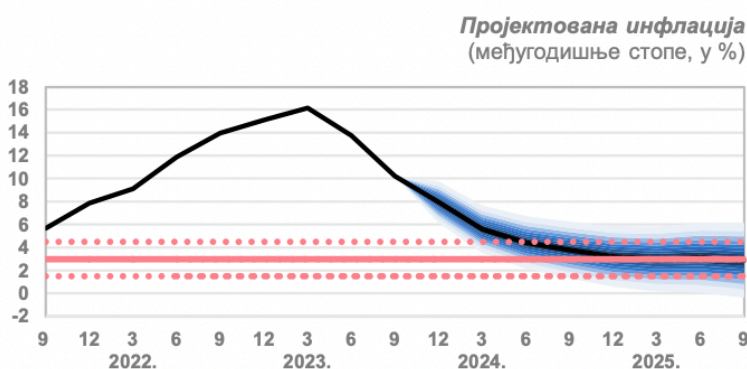
Iz naše perspektive, ukoliko ekonomija Srbije ostane otporna na međunarodne potrese kao što je to bilo u 2023. godini i zadrži nizak nivo nezaposlenosti uz stabilan rast bruto društvenog proizvoda i nastavak pada inflacije, možemo se nadati da u

našem priručniku krajem sledeće godine konstatujemo dalji snažniji rast građevinskog sektora i tržišta nekretnina u 2025. godini.

Ipak, za to treba sačekati razvoj situacije u 2024. godini i ne treba žuriti sa zaključcima.

Šta treba posmatrati kada govorimo o tržištu u narednom periodu

Iako trenutno vidimo usporavanje građevinske industrije i slabljenje rasta cena nepokretnosti (čak i pad na pojedinim makrolokacijama), treba biti oprezan sa preuranjenim zaključkom da smo izbegli najjače potrese na tržištu.



Grafikon g1, Izvor: Narodna banka Srbije

Inflacija je jedan od glavnih razloga za naša umerena očekivanja za 2024. godinu. Narodna banka Srbije očekuje da će se međugodišnja inflacija sredinom 2024. godine "vratiti u granice cilja", dok će krajem 2024. "nastaviti da usporava približavajući se centralnoj vrednosti cilja". Najbolju refleksiju očekivanja Narodne banke Srbije možete videti na grafikonu g1.

Pored pomenutog, naše prošlogodišnje zapažanje da će doći do još veće segregacije na tržištu nekretnina kada govorimo o potražnji i atraktivnosti lokacija ostaje aktuelno i u 2024. godini.

Veća potražnja će biti za kvalitetnijim nekretninama zbog opšteg razvoja tržišta nekretnina u jugoistočnoj Evropi, što može dovesti do dodatnih pritisaka na rast cene ove klase. U klasi kancelarijskih prostora, očekujemo veće interesovanje za kvalitetniju gradnju A tipa koja ispunjava LEED standarde i moderne ESG propise.

Jedan od trendova koji bi mogao da započne u rezidencijalnom sektoru, po ugledu na države u Zapadnoj Evropi, mogao bi da bude povećanje atraktivnosti prigradskih naselja i modernih kondominijuma usled promene navika zaposlenih i zbog rasta cena nepokretnosti u centrima velikih gradova.

Na kraju, dodatni sadržaji u kondominijumima, po uzoru na razvijena svetska tržišta, počće da se preslikavaju i kod nas, a ESG propisi dodatno će pojačati neophodnost modernizacije već izgrađenih objekata.

Sve pomenuto doprineće nastavku modernizacije tržišta nekretnina kod nas i u 2024. godini.

Evropsko tržište: top 21 evropskih gradova za investiranje u 2024. godini

Ako perspektivu postavimo šire na evropski kontinent, indikatore dostupne na tržištu možemo iskoristiti u svrhe rangiranja 21 evropskog grada na osnovu pet ključnih kriterijuma koji će nam pomoći da tržišne parametre postavimo u pravilan kvantitativni kontekst.

Važno je napomenuti da je u odnosu na prošli priručnik došlo do opšteg pada LREC indeksa, tako da prvi grad na listi u 2024. godini ima LREC indeks 3,20, dok je prošle godine prvi grad na listi zabeležio nivo od 4,60.

Jedan od glavnih pokretača LREC indeksa naniže jeste nivo 20-godišnje fiksne kamatne stope koja je u odnosu na prošlu godinu zabeležila snažan rast usled monetarnih aktivnosti centralnih banaka širom Evrope, ali i monetarno zatezanje koje je dodatno izvršilo pritisak na rast cena renti u gradovima uz porast nezaposlenosti.

Naš indeks za investicije u rezidencijalne objekte za evropske gradove u 2024. godini baziran je na 5 kriterijuma:

- a) Odnos prosečne cene rente stana sa jednom spavaćom sobom u centru grada i prosečne neto plate

Legenda:

0,01% - 25,00% (5)

25,01% - 36,00% (4)

36,01% - 47,00% (3)

47,01% - 58,00% (2)

58,01% i više (1)

Napomena: Ocenom 1 označeni su gradovi sa najlošijim odnosom koliko % plate zauzima renta stana sa jednom spavaćom sobom u centru grada, dok su ocenom 5 označeni gradovi sa najboljim odnosom.

- b) Odnos prosečne neto plate i cene kvadratnog metra

Legenda:

0,68m² i više (5)

0,52m² - 0,67m² (4)

0,36m² - 0,51m² (3)

0,21m² - 0,35m² (2)

0,01m² - 0,20m² (1)

Napomena: Ocenom 1 označeni su gradovi sa najlošijim odnosom prosečne neto plate i količinom kvadratnih metara koje za istu možete da kupite, dok su ocenom

5 označene jedinice sa najboljim odnosom.

- c) Mogućnost za kreditiranje u rezidencijalnom sektoru kroz 20-godišnju fiksnu kamatnu stopu, tj. nivo fiksne kamatne stope na 20 godina

Legenda:

0,01% - 1,80% (5)

1,81% - 2,21% (4)

2,22% - 2,62% (3)

2,63% - 3,03% (2)

3,04% i više (1)

Napomena: *Ocenom 1 označeni su gradovi sa najlošijim nivoom fiksne kamatne stope na 20 godina (visokom), dok su ocenom 5 označeni oni sa najboljom (niskom) stopom.*

- d) Stopa nezaposlenosti

Legenda:

0,01% - 5,00% (5)

5,10% - 6,60% (4)

6,70% - 8,20% (3)

8,30% - 9,80% (2)

9,90% i više (1)

Napomena: *Ocenom 1 označene su države sa visokom stopom nezaposlenosti gde loše tržište rada može uticati negativno na rast cene stanova i rentalnog prinosa, dok su ocenom 5 označene države sa niskom stopom nezaposlenosti i samim tim snažnijim tržištem radne snage.*

- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m² sa jednom spavaćom sobom u centru grada

Legenda:

6,01% i više (5)

5,01% - 6,00% (4)

4,01% - 5,00% (3)

3,01% - 4,00% (2)

0,01% - 3,00% (1)

Napomena: *Ocenom 1 označeni su povraćaji na investiciju sa veoma slabom atraktivnošću za jedinice u centru grada sa jednom spavaćom sobom, dok su ocenom 5 označeni najbolji koje investitori mogu da ostvare u pomenutom kontekstu.*

Imajući u vidu dostupne podatke iz javnih izvora o cenama nekretnina, neto platama, mogućnosti za kreditiranje, stopi nezaposlenosti i atraktivnosti povraćaja na investiciju, naša lista 21 evropskog grada za investiranje u 2024. godini izgleda kao u tabeli ispod.

Broj	Grad	LREC Indeks	Promena u odnosu na 2023.
1.	Brisel	3,20	→
2.	Kopenhagen	3,20	→
3.	Frankfurt	3,20	↑
4.	Cirih	3,00	↓
5.	Madrid	3,00	↑
6.	Dablin	3,00	↑
7.	Varšava	2,80	↑
8.	Minhen	2,60	↓
9.	Hamburg	2,60	↓
10.	Budimpešta	2,60	↑
11.	Lisabon	2,60	↑
12.	Berlin	2,40	↓
13.	Beč	2,40	↓
14.	Bratislava	2,40	↓
15.	London	2,40	↑
16.	Atina	2,20	↑
17.	Pariz	2,00	↓
18.	Barselona	2,00	↓
19.	Stokholm	2,00	↓
20.	Prag	2,00	↓
21.	Milano	1,80	↓
22.	Beograd	1,80	-

Legenda LREC indeksa iz tabele (predstavlja ukupnu investicionu atraktivnost):

- Visoko atraktivna (4,50-5,00)
- Veoma atraktivna (3,50-4,49)
- Srednje atraktivna (2,50-3,49)
- Slabije atraktivna (1,50-2,49)
- Trenutno neatraktivna (0,00-1,49)

Detaljniji podaci za svaku od kategorija iz indeksa predstavljeni su ispod.

1. Brisel

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.017,53€
Prosečna neto plata: 2.909,45€
Procentualni udeo rente u plati: 34,96%
Ocena: 4
- b) Prosečna neto plata: 2.909,45€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 4.066,67€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,72m²
Ocena: 5
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,33%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 10,00%
Ocena: 1
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 12.210,36€ (1.017,53€ x 12 meseci) / 183.000,15€ (4.066,67€ x 45m²) = 6,68%
Ocena: 5

2. Kopenhagen

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.636,00€
Prosečna neto plata: 3.691,16€
Procentualni udeo rente u plati: 44,32%
Ocena: 3
- b) Prosečna neto plata: 3.691,16€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 7.400,78€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,50m²
Ocena: 3
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,76%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 2,80%
Ocena: 5
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 19.632,00€ (1.636,00€ x 12 meseci) / 333.035,10€ (7.400,78€ x 45m²) = 5,89%
Ocena: 4

3. Frankfurt

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.186,99€
Prosečna neto plata: 3.630,51€
Procentualni udeo rente u plati: 32,69%
Ocena: 4
- b) Prosečna neto plata: 3.630,51€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 7.601,39€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,48m²
Ocena: 3
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,63%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 3,10%
Ocena: 5
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 14.243,88€ (1.186,99€ x 12 meseci) / 342.062,55€ (7.601,39€ x 45m²) = 4,16%
Ocena: 3

4. Cirihi

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 2.674,87€
Prosečna neto plata: 7.627,80€
Procentualni udeo rente u plati: 35,06%
Ocena: 4
- b) Prosečna neto plata: 7.627,80€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 24.885,33€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,31m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 2,24%
Ocena: 3
- d) Stopa nezaposlenosti: 2,10%
Ocena: 5
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 32.098,44€ (2.674,87€ x 12 meseci) / 1.119.839,85€ (24.885,33€ x 45m²) = 2,87%
Ocena: 1

5. Madrid

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.175,88€
Prosečna neto plata: 2.459,75€
Procentualni udeo rente u plati: 47,80%
Ocena: 2
- b) Prosečna neto plata: 2.459,75€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 3.967,10€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,62m²
Ocena: 4
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 2,41%
Ocena: 3

d) Stopa nezaposlenosti: 10,50%

Ocena: 1

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 14.110,56€ (1.175,88€ x 12 meseci) / 178.519,50€ (3.967,10€ x 45m²) = 7,90%

Ocena: 5

6. Dublin

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 2.012,55€

Prosečna neto plata: 3.137,22€

Procentualni udeo rente u plati: 64,15%

Ocena: 1

b) Prosečna neto plata: 3.137,22€

Cena kvadratnog metra u centru grada: 7.090,30€

Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,44m²

Ocena: 3

c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,36%

Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 4,80%

Ocena: 5

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 24.150,60€ (2.012,55€ x 12 meseci) / 319.063,50€ (7.090,30€ x 45m²) = 7,57%

Ocena: 5

7. Varšava

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 941,52€

Prosečna neto plata: 1.643,61€

Procentualni udeo rente u plati: 57,28%

Ocena: 2

b) Prosečna neto plata: 1.643,61€

Cena kvadratnog metra u centru grada: 4.818,96€

Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,34m²

Ocena: 2

c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 7,40%

Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 5,00%

Ocena: 5

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 11.298,24€ (941,52€ x 12 meseci) / 216.853,20€ (4.818,96€ x 45m²) = 5,21%

Ocena: 4

8. Minhén

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.408,45€

Prosečna neto plata: 3.570,43€

Procentualni udeo rente u plati: 39,45%

Ocena: 3

- b) Prosečna neto plata: 3.570,43€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 11.283,71€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,32m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,73%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 3,10%
Ocena: 5
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 16.901,40€ (1.408,45€ x 12 meseci) / 507.766,95€ (11.283,71€ x 45m²) = 3,33%
Ocena: 2

9. Hamburg

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.014,17€
Prosečna neto plata: 3.078,12€
Procentualni udeo rente u plati: 32,95%
Ocena: 4
- b) Prosečna neto plata: 3.078,12€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 8.029,17€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,38m²
Ocena: 3
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,00%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 7,60%
Ocena: 3
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 12.170,04€ (1.014,17€ x 12 meseci) / 361.312,65€ (8.029,17€ x 45m²) = 3,37%
Ocena: 2

10. Budimpešta

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 593,88€
Prosečna neto plata: 1.094,68€
Procentualni udeo rente u plati: 54,25%
Ocena: 2
- b) Prosečna neto plata: 1.094,68€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 3.781,94€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,29m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 10,44%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 4,10%
Ocena: 5
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 7.126,56€ (593,88€ x 12 meseci) / 170.187,30€ (3.781,94€ x 45m²) = 4,19%
Ocena: 3

11. Lisabon

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.229,17€
Prosečna neto plata: 1.103,17€
Procentualni udeo rente u plati: 111,42%
Ocena: 1
- b) Prosečna neto plata: 1.103,17€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 5.251,24€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,21m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,06%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 6,10%
Ocena: 4
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 14.750,04€ (1.229,17€ x 12 meseci) / 236.305,80€ (5.251,24€ x 45m²) = 6,24%
Ocena: 5

12. Berlin

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.328,82€
Prosečna neto plata: 3.137,10€
Procentualni udeo rente u plati: 42,36%
Ocena: 3
- b) Prosečna neto plata: 3.137,10€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 8.176,77€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,38m²
Ocena: 3
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,08%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 9,30%
Ocena: 2
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 15.945,84€ (1.328,82€ x 12 meseci) / 367.954,65€ (8.176,77€ x 45m²) = 4,33%
Ocena: 3

13. Beč

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 952,69€
Prosečna neto plata: 2.754,12€
Procentualni udeo rente u plati: 34,59%
Ocena: 4
- b) Prosečna neto plata: 2.754,12€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 8.634,52€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,32m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,05%
Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 6,50%

Ocena: 4

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 11.432,28€ (952,69€ x 12 meseci) / 388.553,40€ (8.634,52€ x 45m²) = 2,94%

Ocena: 1

14. Bratislava

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 690,00€

Prosečna neto plata: 1.306,14€

Procentualni udeo rente u plati: 52,83%

Ocena: 2

b) Prosečna neto plata: 1.306,14€

Cena kvadratnog metra u centru grada: 4.955,32€

Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,26m²

Ocena: 2

c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,06%

Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 2,60%

Ocena: 5

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 8.280,00€ (690,00€ x 12 meseci) / 222.989,40€ (4.955,32€ x 45m²) = 3,71%

Ocena: 2

15. London

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 2.612,73€

Prosečna neto plata: 3.647,77€

Procentualni udeo rente u plati: 71,63%

Ocena: 1

b) Prosečna neto plata: 3.647,77€

Cena kvadratnog metra u centru grada: 15.690,06€

Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,23m²

Ocena: 2

c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 5,73%

Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 4,80%

Ocena: 5

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 31.352,76€ (2.612,73€ x 12 meseci) / 706.052,70€ (15.690,06€ x 45m²) = 4,44%

Ocena: 3

16. Atina

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 551,04€

Prosečna neto plata: 1.009,22€

Procentualni udeo rente u plati: 54,60%

Ocena: 2

- b) Prosečna neto plata: 1.009,22€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 2.736,36€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,37m²
Ocena: 3
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,58%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 10,90%
Ocena: 1
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 6.612,48€ (551,04€ x 12 meseci) / 123.136,20€ (2.736,36€ x 45m²) = 5,37%
Ocena: 4

17. Pariz

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.350,58€
Prosečna neto plata: 2.872,17€
Procentualni udeo rente u plati: 47,02%
Ocena: 2
- b) Prosečna neto plata: 2.872,17€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 12.184,75€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,24m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,72%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 5,70%
Ocena: 4
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 16.206,96€ (1.350,58€ x 12 meseci) / 548.313,75€ (12.184,75€ x 45m²) = 2,96%
Ocena: 1

18. Barselona

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.227,50€
Prosečna neto plata: 1.898,68€
Procentualni udeo rente u plati: 64,66%
Ocena: 1
- b) Prosečna neto plata: 1.898,68€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 6.000,00€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,32m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 3,54%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 8,50%
Ocena: 2
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 14.730,00€ (1.227,50€ x 12 meseci) / 270.000,00€ (6.000,00€ x 45m²) = 5,46%
Ocena: 4

19. Stockholm

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.423,96€
Prosečna neto plata: 2.984,64€
Procentualni udeo rente u plati: 47,71%
Ocena: 2
- b) Prosečna neto plata: 2.984,64€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 9.604,84€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,31m²
Ocena: 2
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,45%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 7,10%
Ocena: 3
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 17.087,52€ (1.423,96€ x 12 meseci) / 432.217,80€ (9.604,84€ x 45m²) = 3,95%
Ocena: 2

20. Prag

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.200,44€
Prosečna neto plata: 1.695,39€
Procentualni udeo rente u plati: 70,81%
Ocena: 1
- b) Prosečna neto plata: 1.695,39€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 9.325,52€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,18m²
Ocena: 1
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 6,51%
Ocena: 1
- d) Stopa nezaposlenosti: 2,60%
Ocena: 5
- e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 14.405,28€ (1.200,44€ x 12 meseci) / 419.648,40€ (9.325,52€ x 45m²) = 3,43%
Ocena: 2

21. Milano

- a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 1.428,79€
Prosečna neto plata: 1.715,52€
Procentualni udeo rente u plati: 83,29%
Ocena: 1
- b) Prosečna neto plata: 1.715,52€
Cena kvadratnog metra u centru grada: 9.017,97€
Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,19m²
Ocena: 1
- c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 4,60%
Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 7,60%

Ocena: 3

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 17.145,48€ (1.428,79€ x 12 meseci) / 405.808,65€ (9.017,97€ x 45m²) = 4,23%

Ocena: 3

Poređenja radi, iako prestonicu Srbije ne rangiramo u našem priručniku, ispod Vam predstavljamo i računicu za glavni grad Srbije.

22. Beograd

a) Renta stana u centru grada sa jednom spavaćom sobom: 726,59€

Prosečna neto plata: 744,65€

Procentualni udeo rente u plati: 97,58%

Ocena: 1

b) Prosečna neto plata: 744,65€

Cena kvadratnog metra u centru grada: 3.723,91€

Količina m² koju možete da kupite s prosečnom platom u centru grada: 0,20m²

Ocena: 1

c) Fiksna kamatna stopa na 20-godišnji period: 7,00%

Ocena: 1

d) Stopa nezaposlenosti: 9,00%

Ocena: 2

e) Povraćaj na investiciju za stan od 45m²: 8.719,08€ (726,59€ x 12 meseci) / 167.575,95€ (3.723,91€ x 45m²) = 5,20%

Ocena: 4

Napomena: Zbog ograničenosti dostupnosti podataka za stopu nezaposlenosti na lokalnom nivou u pojedinim državama, kao indikator u tom konkretnom slučaju u okviru naše analize je korišćena zvanična stopa nezaposlenosti na državnom nivou u zemlji u kojoj se pomenuti grad nalazi.

Ukoliko imate pitanja koja bi želeli da nam postavite u vezi sa istraživanjem, slobodno nam pišite na konsalting@leskaroski.rs ili nas kontaktirajte putem telefona +381 62 10 31 590.

Svako neovlašćeno korišćenje dokumenta ili dela ovog dokumenta bez saglasnosti autora sa sobom povlači pokretanje adekvatnog postupka pred institucijama Republike Srbije koje su zadužene za zaštitu autorskih i ostalih prava ugroženih u konkretnom slučaju.

Korišćeni izvori:

1. Euro area annual inflation down to 2.4%, 30.11.2023.
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/18005473/2-30112023-AP-EN.pdf/a5c354ab-dd3d-1e1b-72dc-fae2c31244d6#:~:text=Euro%20area%20annual%20inflation%20is,office%20of%20the%20Europe an%20Union.>
2. Eurozone Inflation Falls Faster Than Expected, 30.11.2023.
<https://www.nytimes.com/2023/11/30/business/eurozone-inflation-november.html#:~:text=Inflation%20in%20the%2020%20countries,through%20October%20was%202.9%20percent.>
3. European house prices drop for the first time in almost a decade, 10.10.2023.
<https://www.euronews.com/business/2023/10/03/european-house-prices-drop-for-the-first-time-in-almost-a-decade#:~:text=Nine%20EU%20countries%20recorded%20lower,and%20Sweden%20at%20%2D6.8%25.>
4. Real Estate - Europe, Statista, bez tačnog datuma objave
<https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/europe>
5. House Prices in Europe Decreased by 1.1% in 2023, Report Shows, Schengen Visa News, 09.10.2023.
<https://www.schengenvisainfo.com/news/house-prices-in-europe-decreased-by-1-1-in-2023-report-shows/>
6. Housing price statistics - house price index, Eurostat, bez tačnog datuma objave
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index
7. RGZ indeks cena stanova, Republički geodetski zavod, 10.11.2023.
<https://www.rgz.gov.rs/content/docs/000/000/006/РГЗ%20Индекс%20цена%20станова%20за%20III%20квартал%202023.%20године.pdf>
8. Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti u 3. kvartalu 2023. godine, Republički geodetski zavod, 10.11.2023.
<https://www.rgz.gov.rs/content/docs/000/000/006/Извештај%20о%20стању%20на%20тржишту%20непокретности%20у%20III%20кварталу%202023.%20године.pdf>
9. U oktobru izdato 26,1 odsto više građevinskih dozvola nego pre godinu dana, Biznis, 15.12.2023.
<https://biznis.rs/vesti/srbija/izdato-261-odsto-vise-gradjevinskih-dozvola-nego-pre-godinu-dana/>
10. Izveštaj o inflaciji, Narodna banka Srbije, novembar 2023.
https://www.nbs.rs/export/sites/NBS_site/documents/publikacije/oi/izvestaji/oi_11_2023.pdf
11. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, STATBEL, 14.12.2023.
<https://statbel.fgov.be/en/themes/work-training/labour-market/employment-and-unemployment>
12. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Moody's analytics, oktobar 2023.
<https://www.economy.com/denmark/unemployment-rate>
13. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Trading Economics, novembar 2023.
<https://tradingeconomics.com/switzerland/unemployment-rate>
14. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, ASB Zeitung, 2.12.2023.
<https://aussiedlerbote.de/en/hamburg-unemployment-still-well-above-previous-years-level/>
15. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, CEIC, bez tačnog datuma objave
<https://www.ceicdata.com/en/germany/registered-unemployment-rate/registered-unemployment-rate-east-germany-berlin#:~:text=Registered%20Unemployment%20Rate%3A%20East%20Germany%3A%20Berlin%20data%20was%20reported%20at,of%209.400%20%25%20for%20Aug%202023.>
16. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Trading Economics, novembar 2023.
<https://tradingeconomics.com/austria/unemployment-rate>
17. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, De Statis, oktobar 2023.
https://www.destatis.de/EN/Press/2023/11/PE23_459_132.html

18. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Insee, 20.12.2023.
<https://www.insee.fr/en/statistiques/serie/001515940>
19. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Inštitut Zamestnanosti, bez tačnog datuma objave
<https://www.iz.sk/en/projects/regions-of-slovakia/bratislava/city>
20. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Istat, 13.12.2023.
<https://www.istat.it/en/archivio/292107>
21. Record employment in Catalonia in the third quarter, with more than 3.71 million people in work, Barcelona Catalonia, 31.10.2023.
<https://www.barcelonacatalonia.eu/en/record-employment-in-catalonia-in-the-third-quarter-with-more-than-3-71-million-people-in-work/>
22. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Statistics Sweden, bez tačnog datuma objave
<https://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/labour-market/labour-force-surveys/labour-force-surveys-lfs/>
23. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Trading Economics, novembar 2023.
<https://tradingeconomics.com/ireland/unemployment-rate>
24. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Czech Statistical Office, avgust 2023.
<https://www.czso.cz/csu/czso/ari/rates-of-employment-unemployment-and-economic-activity-august-2023>
25. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Hungarian Central Statistical Office, oktobar 2023.
<https://www.ksh.hu/labour>
26. Labour market in the regions of the UK: September 2023, Office for National Statistics, septembar 2023.
<https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/employmentandemployeetypes/bulletins/regionallabourmarket/september2023>
27. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Comunidad de Madrid, 26.10.2023.
<https://www.comunidad.madrid/en/noticias/2023/10/26/comunidad-madrid-reduce-paro-44-aumentan-37-ocupados-ultimo-ano>
28. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Statistics Portugal, 3. kvartal 2023.
https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_tema&xpid=INE&tema_cod=1114
29. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Statistics Poland, 24.11.2023.
<https://stat.gov.pl/en/topics/labour-market/registered-unemployment/unemployment-rate-1990-2023,3,1.html>
30. Greece has second highest unemployment rate in the EU, reports Eurostat, Ekathimerini, 2.10.2023.
<https://www.ekathimerini.com/news/1221447/greece-has-second-highest-unemployment-rate-in-the-eu-reports-eurostat/>
31. Izveštaj o stopi nezaposlenosti, Republički zavod za statistiku, 30.11.2023.
<https://www.stat.gov.rs/sr-latn/vesti/20231130-anketa-o-radnoj-snazi-iii-kv-2023/>
32. Cost of Living, Numbeo, bez tačnog datuma objave
<https://www.numbeo.com/cost-of-living/>