



Datum: 13.08.2026
Medij: Večernje novosti
Rubrika Beograd
Autori: S. K.
Teme: Gradske opštine

Napomena:
Površina: 94



Naslov: Čiste Topčidersku reku

Strana: 34

АКЦИЈА У ВОЖДОВАЧКОМ НАСЕЉУ РИПАЊ



Фото ГО Вождовац

Чисте Топчидерску реку

НА иницијативу Градске општине Вождовац јуче је почело чишћење и уређење Топчидерске реке у Рипњу. Како се наводи, радовима ће бити обухваћене све критичне тачке које због сужења корита и нагомиланог отпада отежавају проток воде и доводе до изливања, нарочито током периода обилних падавина.

Почетак радова обишла је председница Градске општине Вождовац Бојана Јакшић.

Она је том приликом навела да ће чишћење наноса, грања и муља учинити безбеднијим куће и имања становника овог дела Вождовца и смањити загађење једине престоничке реке која извире у Рипњу а улива се у Саву, близу Аде Циганлије.

С. К.





Datum: 13.08.2026
Medij: Večernje novosti
Rubrika Beograd
Autori: M.J.
Teme: Gradske opštine

Naslov: Lajkovima do nagrada

Napomena:
Površina: 58



Strana: 33

НАЈБОЉИ ДЕЧЈИ ЦРТЕЖИ У МЛАДЕНОВАЦУ

Лајковима до награда

ТРИ најбоља рада настала на Ликовној радионици за децу, одржаној у оквиру обележавања Дана општине Младеновац, урадили су Велимир Чокић (166 лајкова), Дуња Јовановић (101 лајк) док је трећепласирани рад



Фото ГО Младеновац

Ђурђије Чокић освојио 87 лајкова. За ауторе три најбоље оцењена рада припремљене су пригодне награде, саопштено је из Градске општине Младеновац. Ликовна радионица била је део програма којим је обележен Дан општине, а мали уметници добили су прилику да покажу своју креативност и таленат, док су грађани својим гласовима одлучили који радови су им се највише допали.

M. J.





Datum: 13.08.2026
Medij: Večernje novosti
Rubrika Beograd
Autori: S.K.
Teme: Grad Beograd

Napomena:
Površina: 42



Naslov: Trola 40 izmenjeno

Strana: 33

РАДОВИ У ЦРНОТРАВСКОЈ УЛИЦИ

Трола 40 измењено

ЗБОГ радова на реконструкцији топлводне мреже у Црнотравској улици, од данас до 22. августа биће измењен режим саобраћаја, као и трасе појединих линија јавног превоза. Радови ће се изводити у зони раскрснице Црнотравске и Рашке улице, због чега ће саобраћај бити регулисан привременим семафорима и саобраћајном сигнализацијом. Тролејбуска линија 40 наставиће да саобраћа од старе окретнице "Бањица", под ознаком 40Л. Линије 34 и 42 ће на делу трасе саобраћати измењеним улицама, преко Краљице Ане и Михаила Аврамовића. На измењеним деловима траса биће коришћена постојећа, али и привремена стајалишта.

С. К.





Datum: 13.08.2026
Medij: Večernje novosti
Rubrika Beograd
Autori: S.K.
Teme: Gradske opštine

Napomena:
Površina: 68



Naslov: "Sajber straža"

Strana: 33

НА ВОЖДОВЦУ ОДРЖАНА ТРИБИНА МУП

"Сајбер стража"

ПОВОДОМ Међународног дана младих, у Свечаној сали Општине Вождовац одржана је трибина МУП на тему дигиталне безбедности и безбедности у саобраћају. Представљена је платформа "Сајбер стража", преко које се



Фото ГО Вождовац

могу пријавити интернет преваре, злоупотребе налога и други инциденти у дигиталном окружењу. Циљ платформе је такође спречавање нових кривичних дела, брже откривање претњи, благовремено информисање грађана и ефикасније реаговање надлежних институција. Присутни су имали прилику да се подсети основних саобраћајних прописа, као што су безбедан прелазак улице, коришћење сигурносног појаса и правилно управљање возилом. Приказан је упозоравајући и едукативни видео-материјал који је подсетио присутне да поштовањем прописа могу спасти сопствени и туђе животе.

С. К.





Datum: 13.08.2026

Medij: Politika

Rubrika: Beogradska hronika

Autori: M.M.

Teme: Gradske opštine

Napomena:

Površina: 107



Naslov: Novčana podrška za đake prvake iz Starog grada

Strana: 14

Новчана подршка за ђаке прваке из Старог града

Поред традиционалне поделе ранчева са школским прибором, сви ђаци који полазе у први разред основне школе на територији општине Стари град ове године ће први пут добити и једнократну новчану помоћ у износу од 5.800 динара, наводи се у саопштењу ове општине.

Пријаве су отворене до 20. августа и подносе се лично у Услужном центру (улаз из Нушићеве улице). Родитељи, односно старатељи, приликом пријаве попуњавају формулар, а осим тога потребно је да приложе и очитану личну карту, фотокопију предње стране платне картице (текући рачун на име роди-

теља/старатеља) и здравствену књижицу детета на увид.

Радослав Марјановић, председник ГО Стари град, нагласио је да је циљ ове помоћи да прваци и њихови родитељи први дан школе дочекају без додатних брига, додаје се у саопштењу.

– Брига о деци не огледа се само у почетку школске године. Желимо да будемо поуздан ослонац породицама у току целог одрастања деце – кроз конкретне мере, бесплатне програме, улагања у образовање, спорт и културу. То улагање има највећу вредност јер на тај начин улажемо у будућност – истакао је Марјановић. **М. М.**





Datum: 13.08.2026

Medij: Politika

Rubrika Beogradska hronika

Autori: A.K.

Teme: Gradske opštine

Naslov: Asfaltiranje ulice u Јајинцима

Napomena:

Površina: 184



Strana: 14

Асфалтирање улице у Јајинцима



Житељи насеља Јајинци ускоро ће имати уређену и за саобраћај безбедну улицу која носи назив Мисија Халијард. Радови су почели и обављају се у дужини од хиљаду метара, а на пословима су ангажоване екипе ЈП „Путеви Београд” и ЈКП „Београд пут”.

До сада су мештани овог краја сами насипали пут како би могли да дођу до својих кућа и имања, а тај подухват им није био лак, посебно у периоду киша и током зимске сезоне. Овог лета пут ће први пут бити покривен асфалтом.

Деоницу на којој се изводе радови обишли су председница ГО Вождовац Бојана Јакшић и члан Општинског већа Миодраг Мировић.

Улица Мисије Халијард званично постоји у Јајинцима од 2018. године, а име је добила по чувеној Операцији Халијард, познатој и као Операција Ваздушни мост.

Сprovedена је током Другог светског рата и сматра се највећом акцијом спасавања савезничких pilota у Србији.

А. К.





Datum: 13.08.2026

Medij: Podrinske

Rubrika Zabeleške

Autori: Rade Đergović

Teme: Expo 2027/Expo Beograd 2027

Napomena:

Površina: 216



Naslov: ŠATRA

Strana: 6

ХУМОРЕСКИЦА

ШАТРА

Наставља се дуго врело лето са несносним температурама. Ми на селу с раног јутра обавимо све послове на њиви и око кућу, па чим причврљи, бежимо у `ладовину, или у сеоски дућан, а увече у кафану на хладно пиво и чашицу разговора.

Тако је било и ономад, кад смо се искупили у биртији "Код Аце Пљачке", да видимо шта нам је чинити на овим врућинама које нам уништавају летину. За реч се први јавио Милоје:

- Господо сељаци и остала поштена инелигенција, овакво лето нисмо запамтили. Изгоре све!

- Па, природа се брани од нас који је не поштујемо. Посе-космо шуме, затрпасмо реке ђубретом, а неке смо насило страпали у цеви. Бојим се да ће ускоро вода за пиће бити траженија од нафте. О пожарима да и не говоримо! Ено их букте на више места! - убаца се Миладин.

- У праву си Миладине, али наша влада и наш прецедник се боре свим силама да обезбеде воду за пиће, а наши ватрогаси по цели дан и ноћ гасе пожаре - опет ће Милоје.

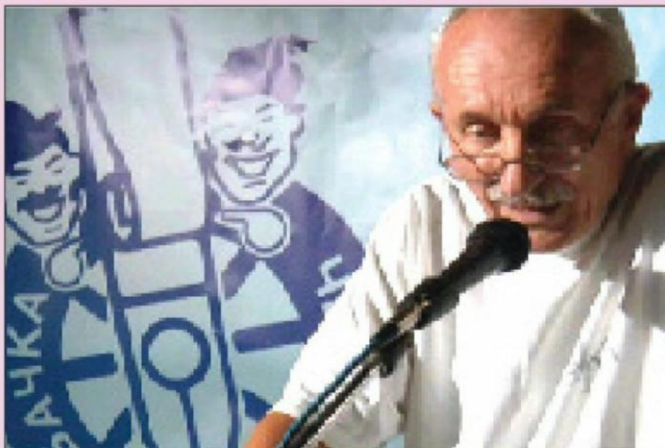
- Свака част храбрим ватрогасцима Милоје, а они из владе, на челу са твојим омиљеним прецедником гасе жеђ за останком на власти по шаторима широм земље, уз печење и музику коју ми сви заједно плаћамо. Постали су конкуренција и Шабачком вашару. Министри цупкају и мисле како да склоне паре које су уштедели на функцијама на којим ни у једној нормалној држави не би били ту где јесу - умеша се Живадин.

- А не једемо и не пијемо са њима, јер видимо докле су нас довели својом политиком. Суша ће нам однети пола летине, откупна цена шљиве је 18 динара за килограм, пшеницу нам узимају за цаба, граде национални стадион и ЕКСПО, а стока на Пештери нема воду да се напоји. О чему ти причаш, црни Милоје? - љутну се Милисав.

- Море, људи, `сви ми овде добро знамо у каквој смо ситуацији, него да ми наздравимо! Моја млађа ћерка Милијана је уписала државни факултет са одличном оценом и ушла на буџет. У то име, нека свако наручи шта ће да полије - јави се Радоје, а сви присутни наздравише.

Наздравио је и деда Пантелија, јер он зна да нас само паметни и образовани млади људи могу спасти од онога што нас је снашло.

Радe Ђерговић





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Analiza

Autori: GORAN MITROVIĆ našeg sagovornika

Teme: Expo 2027/Expo Beograd 2027

Napomena:

Površina: 2052



Naslov: POLITIČKI EKSPRES LONAC JE PRED PUCANJEM

Strana: 8,9,10,11

КОМПАС
Экспрес

АНАЛИЗА

ПОЛИТИЧКИ ЕКСПРЕС ЛОНАЦ ЈЕ ПРЕД ПУЦАЊЕМ

Док власт модернизује кампању, опозиција грчевито преживљава, а студентски покрет вешто скрива све карте, политички аналитичар Марко Матић открива неуралгичне тачке српске политичке сцене пред јесење изборе

ГОРАН МИТРОВИЋ



„Политички актери, уколико имају осећај одговорности према јавном добру, морали би да се врате култури дијалога“

Иако избори званично још увек нису расписани, према најавама председника Србије Александра Вучића они ће највероватније бити у октобру или почетком новембра, чиме је српска политичка сцена, а и ми сви са њом, званично ушла у веома напету предизборну атмосферу. Док кампање увелико трају под плаштом свакодневних политичких акција и прегруписавања, суштински дијалог између власти и опозиције одавно је далек и недостижан.

У разговору за *Српски недељник Компас*, политички аналитичар и директор Центра за одговорне медије Марко Матић упозорава на то да смо у претходних годину и више добили политички експрес лонац у којем сви траже изборе, а надају се њиховом пролонгирању. Он детаљно анализира како се власт припрема за изборе кроз кампању о модернизацији и технолошким темама, док је парламентарна опозиција у егзистенцијалном грчу.

У међувремену, студенти воде тиху кампању скривајући све карте, због чега ће, према мишљењу нашег саговорника,

Фото: Видеје Манојловић





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Analiza

Autori: GORAN MITROVIĆ našeg sagovornik

Teme: Expo 2027/Expo Beograd 2027

Napomena:

Površina: 2052



Naslov: POLITIČKI EKSPRES LONAC JE PRED PUCANJEM

Strana: 8,9,10,11

АНАЛИЗА МАРКО МАТИЋ

КОМПАС
ЗВУКОВ

СТАБИЛИЗАЦИЈА ВЛАСТИ И ИСКОРАК У НОВО

Анализирајући стратегију владајуће странке, Матић указује на то да су примарни циљеви СНС-а стабилизација власти, учвршћивање уверења да држе ситуацију под контролом након очигледних потреса и демотивација потенцијалног опозиционог бирачког тела.

„Циљ је да се спречи осипање садашњег гласачког тела и да се врати у апстиненцију део бирача који се пробудио. Враћање оних који су у међувремену отишли у апстиненцију представља секундарни циљ за који ће бити потребан макар један изборни циклус. Тежи се модернизацији у кампањи како би приступ бирачком телу био што атрактивнији, јер су старе приче о изградњи путева и фабрика постале већ подразумеване. Зато СНС кроз пројекат Експо и приче о роботима и савременим технологијама настоји да осавремени програм. Кључни одговори у будућности морају да се тичу тога како ће изгледати друштво са вештачком интелигенцијом и расподела дохотка“.

ка, предстојећи избори представљати вентил који ће читав политички систем вратити на фабричка подешавања.

Док је дијалог великог дела опозиције и студентског покрета са влашћу дефинитивна утопија, Матић подсећа на то да се губљењем места за разговор у парламенту или институцијама губи и сам смисао политике и демократских процеса, будући да је суштина демократије управо у размени аргумената.

„Дијалог често погрешно посматрамо и доживљавамо га као циљ у којем по сваку цену мора да се победи, а не

као средство за налажење оптималних и бољих решења. Управо је то оно што је изгубљено у Србији и то ће вероватно бити најдуготрајнија последица политичке кризе коју имамо“, оцењује саговорник *Компаса*.

Он додаје да би сви политички актери, уколико имају осећај одговорности према јавном добру, морали да се врате култури дијалога.

„Ако друштво није у стању да разговара само са собом, поставља се питање какав ће дијалог водити према споља, јер снага једне државе лежи

управо у способности вођења разговора“, наводи директор Центра за одговорне медије.

КУЛТУРА ДИЈАЛОГА

Говорећи о томе да ли је компромис постао синоним за слабост и издају уместо да буде основни алат демократије, Матић наглашава да се компромис код нас заиста доживљава као пораз.

„Најуспешнија и цивилизацијски најнапреднија друштва била су управо друштва компромиса, који представља интегришући фактор и цемент јединства. Уколико политичке елите немају способност за постизање базичног националног и демократског консензуса, оне престају да буду интегришући фактор, већ својим деловањем воде поделама и профитирају на њима зарад ускогрупних интереса, науштрб општег“, указује наш саговорник.

Осврћући се на питање како је могуће остварити дијалог у атмосфери где се политички актери међусобно искључују, политички аналитичар оцењује да су те поделе у великој мери вештачки конструисане.

„Ниједно друштво није природно подељено онако како то наши политички актери форсирају из сопствених интереса, стварајући реториком вређања

ЕГЗИСТЕНЦИЈАЛНИ ГРЧ ОПОЗИЦИЈЕ

Парламентарне опозиционе странке налазе се у егзистенцијалном грчу и потпуној изнудици, јер су, како тврди саговорник *Компаса*, изгубиле политичку иницијативу и пале у дефанзивну позицију пуког преживљавања. Према његовој оцени, недавна парламентарна медијска минутажа на јавном сервису заправо је била уступак власти ради стварања привида јаке опозиције док се Зелено-леви фронт одлуком да на изборима подржи студентски „прави мртав“ ради избегавања изборног дебакла.

„Парламентарна опозиција се налази у стању изнудице где се тактике мењају из дана у дан и прилагођавају тренутку. Они су буквално у позицији пуког покушаја да преживе, као давленик кога је већ ухватила матица и покушава да се ухвати за сламку. Најгори начин да се политички преживи јесте да се правите мртви, јер онда ћете и заиста постати политички мртви. Изабрали су ту стратегију јер немају потенцијал да самостално пређу цензус, а с друге стране, ако би се потпуно интегрисали са студентском листом, они би изгубили свој идентитет и нестали са сцене. Мислим да су они изгубили моментум, а то се посебно види на примеру ЗЛФ. Теме које су их подигле, попут литијума, више немају онај мобилизациони потенцијал. Потпуно утапање и асимилација унутар студентске листе за ЗЛФ ће значити губитак сопственог идентитета и нестанак са политичке мапе“.





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Analiza

Autori: GORAN MITROVIĆ našeg sagovornika

Teme: Expo 2027/Expo Beograd 2027

Napomena:

Površina: 2052



Naslov: POLITIČKI EKSPRES LONAC JE PRED PUCANJEM

Strana: 8,9,10,11

АНАЛИЗА
ВЕЋИНА

СТУДЕНТИ СА МНОГО НЕПОЗНАНИЦА

Студентски покрет наступа са прикривањем кандидата као тактичким потезом да се избегне „чешљање биографија“, али та тајновитост и недостатак конкретних програмских решења за кључне друштвене изазове већ почињу да производе контраефекат код бирача, наводи наш саговорник.

„Неоткривање кандидата јесте политичка стратегија, а да ли је добро осмишљена видећемо по резултатима избора. Та пракса је некако изнуђена, јер је јасно да уколико би сада истаки кандидате, кренуло би чешљање искуства и референци тих кандидата, што би могло негативно да утиче на њихов рејтинг. Међутим, у једном тренутку то почиње да буде контрапродуктивно, јер грађани желе да знају име и презиме оног за кога ће гласати. Они су почели секвенцијално да избацују начелне ствари, али углавном се то своди на општа места. Када је реч о Косову, кажу да је то уставна категорија и да је то тиме решено, али на терену ми имамо преговарачки оквир и процес нормализације који тражи живе одговоре. У том смислу они нису понудили кључне одговоре на стратешка питања овог друштва. Чисто сумњам да то крију као неки велики адут, већ је то прикривање одсуства идеја и нејединства унутар самог покрета око разрешења кључних дилема“.

и дехуманизације референдумску атмосферу која онемогућава дијалог и компромис. Реч је о дугом процесу који одражава низак ниво наше политичке културе, али на којем се мора почети радити што пре“, каже Матић.

НА ТЕРЕНУ СИТНИХ ИНТЕРЕСА

Коментаришући изостанак суштинског дијалога и раније позиве председника Вучића на разговоре, Матић увиђа да је власт несумњиво имала већи

интерес да се дијалог води како би уличну опозицију превела на политички терен, који је за власт знатно повољнији.

„С друге стране, опозиција, поучена ранијим дијалозима о изборним условима, често није била спремна на разговоре јер је желела да задржи мобилизациони потенцијал у тзв. сивој зони непознатог. Сматрам да је много тога жртвовано за ситне интересе, па се надам да ће грађани знати то да препознају на изборима“, уверен је аналитичар. Разматрајући питање одговорно-

сти за то што се свако политичко неслагање доживљава као рат, Матић указује да је наш менталитет склон сувише емотивном доживљавању политике, у којем влада искључива логика да „ако ниси са мном, ти си против мене“.

„Емоције попут страха могу послужити као покретач опреза, али уколико доносе одлуке уместо хладне главе, друштво плаћа скупу цену“, оцењује саговорник *Компаса*, напомињући да историја такве грешке не прашта.

АТМОСФЕРА И СТРАТЕГИЈА

Актуелну предизборну атмосферу Матић сликовито описује како „сви траже изборе, а моле Бога да буду што дуже одложени“.

„Власт у овим околностима настоји да одржи утисак самопоуздања и контроле над ситуацијом. Подсетио бих на примере из не тако давне прошлости који показују да добар део бирача у Србији и даље гласа на основу перцепције ко је моћнији и вероватнији победник. С друге стране, студенти користе другачију тактику водећи тиху кампању, док се унутар њиховог покрета одвија велика борба за кључне позиције на листама, с обзиром на то да прете да преузму примат над традиционалном парламентарном опозицијом“, наводи Матић.

Анализирајући предизборну стратегију парламентарне опозиције, саговорник указује на јас-

УЦЕЊИВАЧКИ ПРИТИСАК КОАЛИЦИОНИХ ПАРТНЕРА

Анализирајући понашање партнера владајуће коалиције, попут Бранка Ружића из СПС-а и његових порука о црвеним линијама према СНС, повлачења Расима Љајића са чела СДПС или изјаве лидера СВМ Балинта Пастора да неће у власт по сваку цену, Матић нема дилему да је реч о својеврсном уцењивачком притиску.

„У ситуацији у којој власт зависи од њих, њихова цена расте и они очекују већи део колача у будућности. Иако СНС нема луксуз да одбаци било кога, ипак има механизме унутрашњег прекомпоновања и преузимања делова странака, док овим наступом Ружића, по мом мишљењу, СПС игра политичку игру и тиме настоји да након избора обезбеди позицију кључног „језичка на ваги“. Социјалисти покушавају да избегну судбину сателита и да се изборе за статус субјекта који се нешто пита. Међутим, то је ход по ивици, јер СНС врло брзо идентификује ко је партнер, а ко потенцијална претња по стабилност система. На крају, сва та реторика о принципима служи искључиво да се након избора обезбеди опстанак на буџетским позицијама, јер су све те странке временом изгубиле сопствену идеолошку оштрицу и постале зависне од напредњачке власти“.





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Analiza

Автори: GORAN MITROVIĆ našeg sagovorni-

Теме: Expo 2027/Expo Beograd 2027

Напомена:

Површина: 2052



Naslov: POLITIČKI EKSPRES LONAC JE PRED PUCANJEM

Strana: 8,9,10,11

не линије поделе. Прва је, како каже, између нове опозиције предвођене студентима и традиционалне парламентарне опозиције, док се друге линије деле унутар самог опозиционог блока.

„Док део парламентарне опозиције покушава да заузме упражњени проевропски простор упркос сопственом политичком историјату, други део покушава да се интегрише са студентима, чиме ризикује асимилацију и нестанак. Истовремено, националне десне опције играју хазардерску игру на карту цензуса како би у будућности постале језичак на ваги“, објашњава политички аналитичар.

ТЕМЕЉНА РЕФОРМА

Говорећи о појављивању студентског покрета као новој политичкој опцији каже да су

ДЕСНИЦИ МРВИЦЕ СА ПРЕТРПАНЕ ТРПЕЗЕ

Према мишљењу Матића, десни политички спектар суочава се са хиперинфлацијом актера и жестоком борбом за исто бирачко тело, при чему се Нови ДСС креће ка свом гашењу, док Народна странка и покрет „Ми – Снага народа“ др Бранимира Несторовића праве прагматичан тактички савез за прелазак цензуса.

„Имамо превелики број актера за ту гласачку трпезу која није толико велика као код осталих политичких актера, па ће већина њих на крају да добије само мрвице. Нови ДСС са својом коалицијом НАДА и инсистирањем на заборављеним темама заправо наставља да иде својим природним током ка полагањем гашењу и не видим им светлу будућност после ових избора. С друге стране, удруживање Народне странке Владимира Гајића и Несторовићевог покрета јесте потез да се, уместо ситних мрвица, спајањем истог гласачког тела захвати већи комад колача. Међутим, Несторовић је изразити индивидуалац који је променио више организација, чак доживео и поделу унутар сопствене партије, те уколико и пређу цензус, вероватно ће се врло брзо поделити. Ипак, остављам могућност да анкете могу да погреше и донесу некакво изненађење“.

„Избори ће бити преко потребни вентил који ће политички систем вратити на фабричка подешавања“



Фото: Вироје Манојловић

они иновативни у погледу технологије и организације политичког деловања, али да су апсолутно неинновативни по питању конкретних политичких програма и решења.

„На иницијалним темама попут борбе против корупције они до данас нису понудили озбиљан програмски одговор, већ се баве фиктивним и анахронским концептима уместо суштинским економским и технолошким изазовима будућности“, упућује Матић.

Закључујући разговор за *Компас*, аналитичар подвлачи да ће предстојећи избори представљати прекопотребни вентил на нашем „политичком експрес лонцу“ који ће, уверен је, систем вратити на фабричка подешавања.

„Без обзира на исход, најважније је да се након избора приступи темељној реформи политичког система како би се ослободио простор политике за улазак нових људи, идеја и енергије. Наредни избори ће коначно постати програмски окршај у којем грађани бирају решења уместо персоналних сукоба“, поручује Матић. ■





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Ekonomija

Autori: Bojan Dimitrijević

Teme: Grad Beograd

Napomena:

Površina: 3081



Naslov: TRŽIŠTE NEKRETNOSTI U SRBIJI

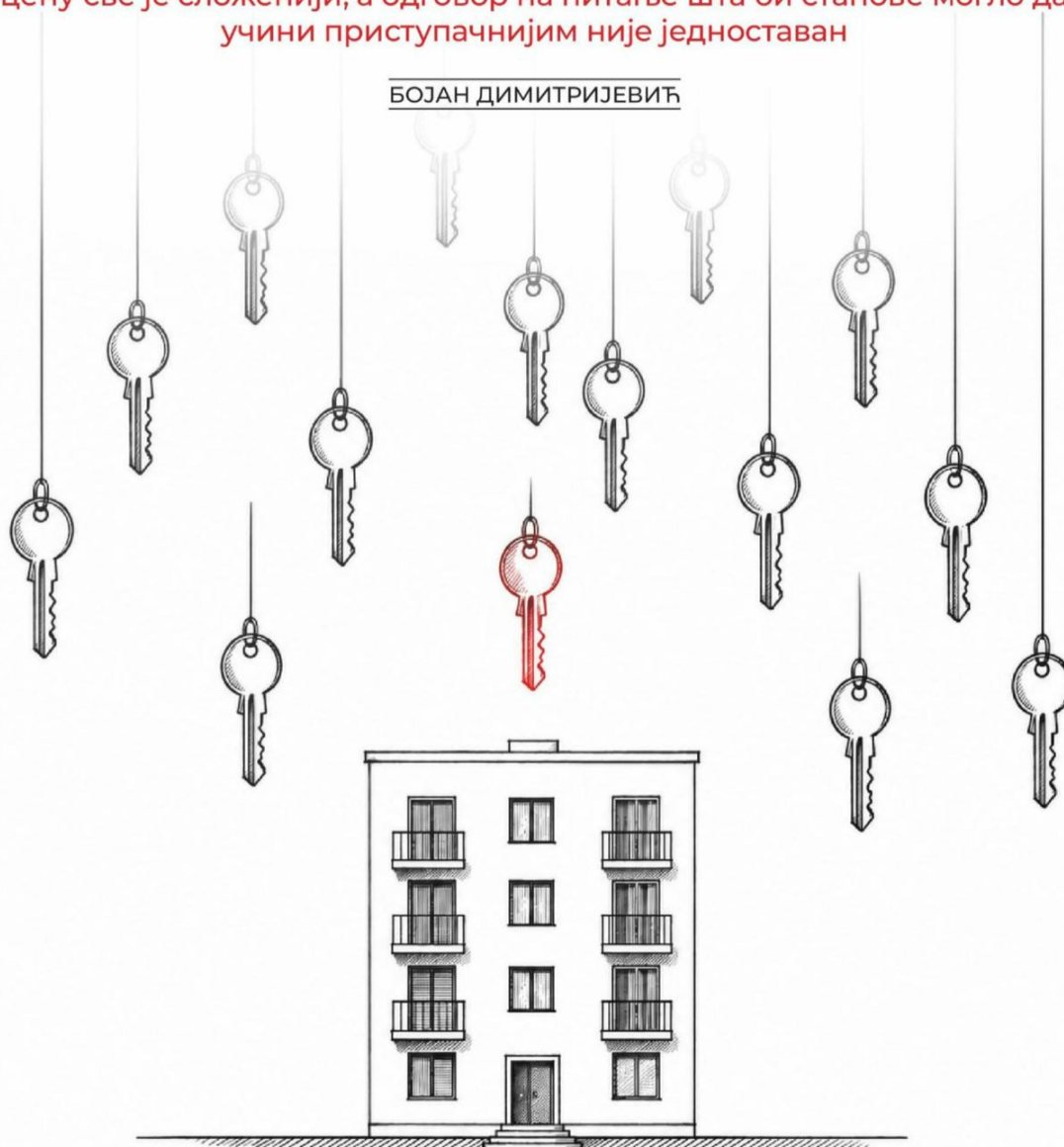
Strana:

ЕКОНОМИЈА
УСИМОНЕ

ТРЖИШТЕ НЕКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ

Квадрат престоничког стана постао је једна од најскупљих ставки кућног буџета, док се истовремено све више поставља питање да ли садашњи односи цена, зарада и закупнина могу дуго да потрају. Од Београда до мањих градова, од инвеститора до купца, ланац који одређује коначну цену све је сложенији, а одговор на питање шта би станове могло да учини приступачнијим није једноставан

БОЈАН ДИМИТРИЈЕВИЋ





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Ekonomija

Authori: Bojan Dimitrijević

Teme: Grad Beograd

Napomena:

Površina: 3081



Naslov: TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI

Strana:

Постоји опште уверење јавности да је тржиште некретнина у Србији, пре свега у Београду, „прегрејано“, да су станови прескупи, да постоје тржишни „мехурови“ и да тржиште само што није доживело колапс услед превисоких цена. Стога ћемо настојати да кратко анализирамо ова питања, указујући на факторе високих цена станова, поредећи цене некретнина у Београду и престоницама околних (суседних земаља), а навешћемо и могуће предлоге на који начин би цене станова могле да буду јефтиније и шта је потребно урадити у ланцу: држава – инвеститор – банке – купци да би станови били јефтинији и цене приступачније.

Одмах треба рећи да су цене некретнина у Београду високе и да настављају раст без обзира на чињеницу да куповна моћ грађана не може да прати тако висок раст цена. При томе су станови веома скупи у Београду (нарочито у централним градским општинама) и у Новом Саду, док су у остатку Србије цене станова знатно ниже. Табела 1 показује ова кретања.

Као што се може видети из табеле, највише цене су на топ-локацијама у Београду (Савски венац, Врачар, Стари град), док поједине ексклузивне локације достижу цену квадрата од 6.000 евра до чак 10.000 евра по квадрату. Цене на периферији Београда су од 1.500 до 2.000 евра по квадрату, мада расту у последње време, а релативно високе су и цене некретнина у Новом Саду. Високе цене некретнина бележе и веома посећене туристичке дестинације (Златибор), док су у остатку Србије знатно ниже (Ниш и Крагујевац чак два пута), а мањи градови у Србији имају цене некретнина које су у просеку ниже и 4–5 пута по квадратном метру стана.

Одмах треба рећи да су цене некретнина у Београду високе и да настављају раст без обзира на чињеницу да куповна моћ грађана не може да прати тако висок раст цена

Ограничићемо се првенствено на Београд, јер ту су највећа градња, највећа тражња и највише цене некретнина. Који је први и најважнији фактор високих цена станова? Увек и свуда, знатно виша тражња од понуде станова је основни узрочник високих цена. Знамо из поглавља о Гезелу, да она страна која је економски јача, увек настоји да значајно материјализује ту своју предност, а инвеститори станова су у знатно повољнијем положају од купаца станова. Ево једне кључне чињенице: већ годинама, тражња за становима у Београду на годишњем нивоу креће се у распону од 12.000 до 20.000 хиљада нових станова, а годишње се изгради од 7 до 9 хиљада нових станова, што значи да постоји мањак од 10.000 станова! Док год је овакав однос, цене станова ће константно расти и бити врло високе. Стога је кључни задатак државе да, уколико је у могућности, повећа понуду и доступност станова.

Ево још неких фактора који утичу на вишу цену станова у Србији и пре свега у Београду:

- Виши трошкови градње (цене грађевинског материјала и енергије, недостатак радне снаге, висока цена градског грађевинског земљишта, високе накнаде, доприноси и таксе за уређење градског грађевинског земљишта, дуго чекање на грађевинске дозволе);

- Кредитне олакшице (висока доступност банкарских кредита, субвенционисани стамбени кредити за младе, што све повећава тражњу за становима);

- Регионални статус (Београд постаје значајан регионални центар, а још увек је јефтинији од Беча, Прага, Будимпеште, Љубљане);

- Тржишни фактори (знатно виша тражња од понуде станова);

- Макроекономски фактори (инвестициона куповина станова ради даљег издавања,

Табела 1 – Цене станова у Београду и већим градовима Србије

Град / Локација	Просечна цена продатог квадрата	Стање тржишта
Београд (просек)	2.800 € – 3.400 €	Стабилно високе цене
Београд (топ локације)	4.000 € – 15.000 €+	Стабилно високе цене луксузних станова
Нови Сад	Око 2.300 €	Раст тражње и стабилна продаја
Београд (просек)	2.800 € – 3.400 €	Стабилно високе цене
Ниш и Крагујевац	1.200 € – 1.700 €	Умерен раст, мања разлика понуде и тражње
Остатак Србије	Испод 1.000 € (просечно знатно ниже)	Стабилно нижа цена

Извор података у табели: Републички геодетски завод (Регистар цена непокретности); РСЗ (Цене станова у новоградњи); портали 4zida (Kalkulator cena); CeneNekretnina.rs, CeneStanova.com





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Ekonomija

Autori: Bojan Dimitrijević

Teme: Grad Beograd

Napomena:

Površina: 3081



Naslov: TRŽIŠTE NEKRETNOSTI U SRBIJI

Strana:

ЕКОНОМИЈА УСЛОВНОСТ

куповина за кеш – готов новац, инфлација као оправдање за подизање цене стана од стране инвеститора током градње, ланчана тражња, где продавац стана који није у новоградњи, купује два мања стана после продаје већег породичног стана);

- Локацијски и инфраструктурни фактори (атрактивна локација, центар, породична инфраструктура у близини, близина капиталних пројеката – EXPO, Belgrade Waterfront, метро);

- Микрофактори (карактеристике зграде – паркинг место или гаража, квалитетна новоградња или реновиране старе зграде, спратност и лифт, врста грејања, структура и величина стана – већим становима опада цена по квадрату).

За потребе наше анализе биће врло корисно да покажемо како су се цене станова кретале у Београду и Србији у протеклих 10 година, јер показују константни раст цена и константни вишак тражње у односу на понуду станова, као што видимо у Табели 2.

У протеклих годину дана цена квадратног метра стана порасла је за 8%, док је цена укупног стамбеног простора порасла чак за 18%, што значи да горе побројани фактори и даље условљавају непрестани и континуирани раст цена. Из табеле се види да су цене у Београду порасле са 1.500 евра у просеку на више од 3.000 евра и дуплирале се за протеклих



10 година. Ова разлика је реално још већа, јер прва табела указује на просечну цену некретнина од 3.500 евра, док атрактивније локације иду од 4.000 евра па навише. То је раст од 2,3 до 3 пута, мада последња колона табеле показује да је просечни раст цена био 10%–15% годишње, што је раст бржи од раста инфлације, просечних плата и БДП. Чак и раст изван Београда био је у просеку између 8% и 14% годишње.

Читав период прошао је кроз три фазе:

1. умерени раст у периоду 2016–2019. са просечним растом цена некретнина од 5%–8% годишње;

2. „прегревање и експлозија“ у периоду 2020–2023. година, због инфлације, пандемије, енергетске кризе, раста цена грађевинског материјала, доласка Руса и Украјинаца на подручје Србије (услед рата у Украјини);

3. 2024–2026. извесно успоравање и стабилизација са просечним растом цена око 6% годишње, али са убрзаним растом цена током 2026. године.

Највише су поскупеле тзв. премијум локације, где је цена у просеку 4.700 евра по квадрату и више, затим мањи станови, гарсоњере и станови на периферији (Земун, Борча, Мистријево, Панчево), услед previsoke цене станова у центру Београда. Главни узроци раста цена, као што смо већ нагласили, јесу: мањак понуде станова, инвестициона куповина

Табела 2: Кретање просечне цене квадрата стана у Србији у периоду 2016–2026. године

Град	Просечна цена квадрата (2016)	Просечна цена квадрата (2026)	Укупни раст - процена
Београд	~1.400 € – 1.500 €	~3.180 €	+110% do +130%
Нови Сад	~1.100 € – 1.200 €	~2.225 €	+85% do +100%
Ниш	~700 € – 800 €	~1.750 €	+120% do +140%
Крагујевац	~750 € – 850 €	~1.540 €	+80% do +100%

Извор података у табели: РГЗ (Регистар цена непокретности); 4zida (Indeks cena); CeneNekretnina.rs





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Ekonomija

Autori: Bojan Dimitrijević

Teme: Grad Beograd

Napomena:

Površina: 3081



Naslov: TRŽIŠTE NEKRETNOSTI U SRBIJI

Strana:

(уместо улагања у тржиште капитала, хартије од вредности, банке) и изражена куповина за кеш (60%–70% свих станова), што повећава и отпорност на промене (снижавање) каматних стопа у банкама.

Већ годинама тражња за становима у Београду на годишњем нивоу креће се у распону од 12.000–20.000 нових станова, а годишње се изгради од 7.000–9.000 нових станова, што значи да постоји мањак од 10.000 станова

Сада ћемо упоредити податке о ценама станова у Београду у односу на неколико главних градова у окружењу – Загреб, Љубљана, Будимпешта, Атина и Софија. Наравно, реч је о земљама ЕУ, зато што је цена станова у Београду сигурно виша од упоредивих станова у Сарајеву, Подгорици, Скопљу и Тирани. То можемо видети у Табели 3.

Градови су очигледно ранжирани према цени станова по м² површине и види се да су станови најскупљи у Љубљани и Будимпешти, док је Београд у рангу са Загребом у другој половини табеле. Љубљана има највише цене станова због високе тражње и мање понуде, као и због високе куповне моћи становника. Будимпешта има високе цене станова у топ и премијум зонама, налик Београду. Загреб је по ценама практично у нивоу Београда, док Атина и Софија имају ниже цене станова од Београда. Ако се овој анализи додају куповна моћ становништва и просечна плата, онда су Београд и Атина у најнеповољнијем положају,

ОДНОС ИЗМЕЂУ ЦЕНЕ СТАНА И КИРИЈЕ

Да ли су цене некретности у Београду „надуване“ и прецењене, какав је однос између кирија и цена станова? За потребе наших читалаца упустићемо се у једну малу анализу.

Постоји врло једноставан метод за утврђивање да ли су цене станова „надуване“, односно, да ли постоји „балон-мехур“ на тржишту некретности. Метод је објаснио Тома Пикети у својој књизи *Капитал за 21. век*, а потиче од Гезелове дугорочне природне каматне стопе од 5%. Наиме, годишњи принос од станарине треба да буде у нивоу од 5% вредности стана, што значи да 20 годишњих станарина или 240 месечних станарина треба да одговара цени стана. Уколико је цена стана виша, постоји мехур, јер је стан прецењен, и обрнуто. Што је разлика у корист цене стана у односу на 240 кирија већа, већи је и мехур, тј. цене станова су више надуване. То се може изразити и на други начин:

Цена стана $\times 12$ / куповна цена стана.

Уколико је однос 6% и више, ради се о доброј инвестицији, јер је приход од станарина током 20 година већи него цена стана. Уколико је однос 5%, ради се о равнотежној цени и цена стана је реална. Уколико је годишњи принос 3% и ниже, цена стана је превисока и ради се о израженом мехуру на тржишту некретности. Пример карактеристичан за тржиште станова у Београду, даје оријентационо следећу рачуницу: просечан двособни стан (око 60 м²) који није у центру Београда, кошта око 2.500 евра по квадрату или 150.000 евра; станарина се креће на нивоу од око 500 евра месечно или 6.000 евра годишње. То даје стопу приноса од 4% и такав стан вреди 300 месечних станарина, односно, може се исплатити за 25 година. То је станарина на граници исплативости и указује на постојање мехура на тржишту некретности, који „не пуца“, као што смо рекли, јер је тражња знатно изнад понуде станова. Уколико је просечна станарина ипак око 600 евра месечно, или 7.200 евра годишње, стопа приноса је 4,8% и стан се може исплатити за приближно 21 годину, што значи да није прецењен.

Ако се од бруто станарине одбију трошкови амортизације, одржавања стана, пореза на имовину и празан ход (известан број месеци у којима се стан не издаје), онда се стопа приноса додатно смањује и повећава број година за повраћај средстава уложених у куповину стана. Груби одговор на питање да ли је боље купити стан или га изнајмљивати стога би могао да гласи: ако је период отплате 15 година, увек је боље купити стан. Ако је период отплате до 21 године, вероватно је боље купити стан (јер остајете у власништву некретности), мада треба узети у обзир планове о дужини боравка у једном месту и услове кредита. Уколико период отплате премашује 21 годину, вероватно је боље изнајмљивати стан, а новац инвестирати у друге послове. Ипак, треба узети у обзир још неколико чињеница: цене станова расту, по правилу, брже од цена кирија, јер кирије узимају у обзир ниво плата које расту спорије од цена станова. Такође, у Србији постоји разлика између цена станова који се нуде и цена станова који су продати. Цене понуђених станова су 10%–15% више од цена продатих станова, јер продавци прецењују своје станове и остављају извесан простор за ценкање.



**ЕКОНОМИЈА**
УСИМОНЕ

Софија у најповољнијем положају, а повољан однос цене и плате има и Загреб. Ево кључних података који омогућавају ову врсту поређења. Ако се узме просечна величина стана од 70 квадрата који није у центру, онда је у Београду, с обзиром на величину нето плате на годишњем нивоу, за такав стан потребно радити 14-15 година, у Атини око 14 година, у Будимпешти 12-13 година, у Загребу око 10-12 година и у Софији тек 8-9 година. Анализе показују да Загреб има најбољи однос између цене и плате, а да у Будимпешти цене станова расту приближно као и плате. Тржиште Атине је под притиском страних инвеститора у овој области, док је Софија најповољнија за купце станова, што смо већ нагласили. Занимљивости ради, најмање приступачни градови (имајући у виду, пре свега, цену стана) јесу Амстердам, Праг и Атина, а најприступачнији градови су Торина, Оденсе у Данској и Манчестер,

Табела 3: Преглед просечних цена станова у еврима по м2 у неколико главних градова земаља у окружењу

Град	Шири центар / Периферија	Центар и новоградња
Љубљана	€4.000 – €4.500	€5.500 – €6.500+
Будимпешта	€2.800 – €3.400	€4.000 – €5.000+
Загреб	€2.700 – €3.200	€4.000 – €5.000+
Београд	€2.300 – €2.800	€3.500 – €5.500+
Атина	€2.000 – €2.500	€3.200 – €4.200+
Софија	€1.800 – €2.300	€2.800 – €3.800+

Извор табеле: Портал Numbeo (Property Prices Index) (прати цене станова за ужи центар свих главних градова у Европи); Deloitte (Property Index) (консултантска кућа редовно прати цене некретности и садржи податке о поменутиим градовима); Statista (European Real Estate Reports): глобална статистичка платформа која обједињује податке локалних (националних) завода за статистику и садржи упоредне податке о ценама некретности великих градова у Европи.

где је потребно радити свега око 5 година за куповину стана у ширем подручју града.

Коначно, шта би се дугорочно и у краћем року могло учинити да цене станова у Србији, првенствено у Београду, буду

ниже и примереније животном стандарду и величини просечних плата? Има неколико могућих група мера:

Прво – најважнија група мера односила би се на повећање понуде станова у





Datum: 13.08.2026

Medij: Kompas

Rubrika: Ekonomija

Autori: Bojan Dimitrijević

Teme: Grad Beograd

Napomena:

Površina: 3081



Naslov: TRŽIŠTE NEKRETNOSTI U SRBIJI

Strana:

оквиру једног средњорочног или дугорочног програма иза којег би морала стајати држава; то је модел масовне и јефтине градње станова који би покренула држава, укључујући субвенције за младе брачне парове, масовност која обара фиксне трошкове станоградње, убрзање и дигитализацију издавања грађевинских дозвола и смањење доприноса и накнада за уређивање градског грађевинског земљишта, што значи да би се држава и локалне самоуправе морале одрећи доброг дела прихода по овом основу. То би, по својој природи, била непрофитна изградња станова која би могла да значајно повећа понуду и обори цене станова у Београду и широм Србије.

Друго – пореска политика путем повећања пореза на имовину и нарочито прогресивни раст пореских стопа за физичка лица која поседују више од једног стана који користе за изнајмљивање, а не за становање. Опорезивање празних станова или плаћање казних такси натерало би власнике да изнајмљују станове, а не да чекају повољнију цену и вештачки повећавају тражњу за становима. Ограничавање платформи за краткорочни закуп станова, што би довело до издавања станова претежно у дугорочном или закупу на дужи низ година, што такође обара цену станова и кирија.

Треће – обавезна реформа пројектног финансирања у банкама са циљем смањења банкарских маржи, профита и ограничавање висине каматних стопа за стамбене кредите.

Четврто – строжа контрола приликом куповине за кеш са циљем утврђивања порекла новца, што би нарочито у великим куповинама могао да буде један од фактора „испумпавања“ више цене станова.

Пето – фиксирање цена у предуговорима и онемогућавање индексирања цена током градње, што данас у знатној

мери повећава цене станова.

Шесто – државне мере са циљем смањења цена градског грађевинског земљишта, мере за смањење цена грађевинског материјала и мере које би натерале садашње власнике парцела и кућа на атрактивним локацијама да их продају

Годишњи принос од станарине треба да буде у нивоу од 5% вредности стана, што значи да 20 годишњих станарина или 240 месечних станарина треба да одговара цени стана. Уколико је цена стана виша, постоји мехур, јер је стан прецењен, и обрнуто

инвеститорима по знатно нижим ценама него што то раде данас. О овоме је опширније писао и говорио економиста Милорад Илић.

Седмо – у дужем року повећати атрактивност других облика улагања: тржиште капитала, хартије од вредности, камате у банкама, јер данас у куповини станова у Београду доминирају тзв. инвестициони купци.

Осмо – смањење притиска на центар града путем измештања пословних, административних зона и факултета изван центра града; такође, брже саобраћајнице, поуздан и ефикасан градски превоз, изградња метроа, што смањује притисак на живот у центру и скраћује време за долазак на посао.

Девето – развој модуларне градње која доводи до масовне – индустријске градње, обара трошкове градње за 20%-30% и скраћује време градње са 2 године на највише 5-6 месеци. ■

САВЕТИ ЗА СНИЖЕЊЕ ЦЕНЕ СТАНА

На крају, ево и неколико практичних савета како да снизите цену стана приликом куповине:

§ Пронађите објективне мане и скривене трошкове понуђеног стана: да ли је потребно моментално улагање, стање столарије и подова, спратност, лифт, структура стана, стање инсталација и санитарија;

§ Готовина као предност која повећава вашу преговарачку моћ због ефекта ликвидности и брзине продаје стана;

§ Дужина оглашавања: ако се стан продаје дуже од 6 месеци, продавац вероватно има нереално високу цену;

§ Психологија преговарања не сме да покаже да сте слабија страна и да сувише желите да узмете стан; навестите да размишљате у вези неколико понуда;

§ Боље је да ангажујете лиценциране продавце или адвокате, јер вам могу помоћи око правне сигурности, цене и низа других питања у вези продаје стана.

