

## Stambeni kredit: Kupiti stan po sadašnjim tržišnim uslovima ili ne?

Iz baze podataka sa portala [Banke:online/](http://Banke.online/) preuzeti su podaci za cene kredita a iz drugih izvora ([www.NekretnineSrbije.com/](http://www.NekretnineSrbije.com/), [www.nekretnine-srbija.info/](http://www.nekretnine-srbija.info/), [www.nekretnine-beograd.com/](http://www.nekretnine-beograd.com/), [www.nekretnineusrbiji.com/](http://www.nekretnineusrbiji.com/), [imovina.net/](http://imovina.net/)) prikupljeni su podaci o cenama stanova kao i cene iznajmljivanja stanova koje su trenutno aktuelne za isti tip stanova u istim delovima grada.

Sagledavajući situaciju na tržištu kao i finansijske mogućnosti građana Srbije stambeni krediti su i dalje nepovoljni, a sa druge strane nije isplativo ni plaćati rentu u dužem vremenskom periodu. Prednost kupovine stana je očigledna jer svaki mesec pri uplaćivanju rate kredita pojedinac je bliži trajnom rešenju stambenog pitanja, što pri plaćanju kirije, odnosno rente nije slučaj. I u jednom i u drugam slučaju neminovno je da se za krov nad glavom određeni iznos mora izdvajati mesečno.

Ukoliko se donese odluka o kupovini stana putem kredita u većini primera je trend da taj stan bude što veći, što ne mora značiti da je takva odluka i ispravna. Iz tih razloga najjednostavnije i najispravnije je „uzeti papir i olovku“ i izračunati.

Kada su stanovi u gradu u pitanju, možda je bolje zadužiti se i kupiti stan koji je malo dalje od samog centra grada jer su i cene stanova na takvim lokacijama niže. Stanovi u Novom Sadu i Beogradu su za većinu građana skupi ali su zato kuće u okolnim mestima mnogo povoljnije i pristupačnije. U svakom slučaju pri jednostavnoj računici isplativije je kupiti kuću u okolini grada i automobile za sve članove porodice nego jedan stan u većem gradu. Ovo je samo jedan primer rešenja stambenog pitanja za one koji nisu u situaciji da sebi obezbede stambeni kredit od 80.000 evra pa na više. Pri dobroj računici može se izvesti zaključak da je sve bolje od plaćanja kirije u periodu od 30 godina: sredstva koja se izdvajaju za otplatu kredita će možda banci kupiti manju nekretninu ali i vi ćete u ovom slučaju posedovati nekretninu dok sredstva za kiriju završe samo u džepu stanodavca.

Veliki je broj građana koji još uvek imaju strah i ne odlučuju se za stambeni kredit zbog većih kamata u odnosu na kamate koje su bile prošle godine. Međutim, treba uzeti u obzir da su se cene stanova drastično smanjile.

U tabeli u nastavku nalaze se proračuni za kupovinu stana po tržišnim uslovima od pre godinu dana i po tržišnim uslovima koji su važili u junu 2009. Kada se uporedi kupovina stana putem kredita po najpovoljnijim uslovima iz ove i prošle godine, na osnovu datih primera povoljnije je i više se isplati kupiti stan po trenutnim tržišnim uslovima. Treba uzeti u obzir i mogućnost da će nakon finansijske krize banke sniziti kamatne stope što se može iskoristiti za refinansiranje kredita po mnogo povoljnijim uslovima od trenutka kada cene stanova neće pasti u odnosu na postojeće.

Na portalu <http://banke.online.rs> su Vam u svakom momentu dostupni trenutno aktuelni podaci o kamatnim stopama za stambene kredite kao i ostali podaci za sve bankarske proizvode. Takođe Vam je na raspolaganju i veliki broj različitih kreditnih kalkulatora za izračunavanje Vaših konkretnih potreba.

## Novi Sad

	Kamatna stopa	Iznos kredita u EUR	Učešće u EUR	Mesečna rata u EUR	Troškovi obrade kredita, premije osiguranja i slično	Godišnja kamata	Ukupan iznos za otplatu kredita	Mesečna renta	Godišnja renta	Iznos rente za 30 godina
<b>Novi Sad</b>	<b>Cene stanova i najpovoljnija kamata u junu 2009. ( NLB Banka )</b>									
30m2 – centar	5,20	48.690	4.869	<b>240</b>	2324	2.887	<b>88.951</b>	185	2.220	<b>66.600</b>
30m2- nova detelinara	5,20	41.865	4.186	<b>206</b>	1999	2482.8	<b>76.483</b>	155	1.860	<b>55.800</b>
50m2- centar	5,20	77.650	7.765	<b>383</b>	3947	4.605	<b>142.097</b>	290	3.480	<b>104.400</b>
50m2 – nova detelinara	5,20	62.525	6.252	<b>309</b>	2985	3.708	<b>114.225</b>	225	2.700	<b>81.000</b>
50m2 – novo naselje	5,20	55.675	5.567	<b>275</b>	2658	3.301	<b>101.712</b>	200	2.400	<b>72.000</b>
<b>Novi Sad</b>	<b>Pre godinu dana- Cene stanova i najpovoljnija kamata u 2008. ( Piraeus Banka )</b>									
30m2 – centar	4,22	55.500	5.550	244	3.205	2.938	<b>91.351</b>	185	2.220	<b>66.600</b>
30m2- nova detelinara	4,22	43.500	4.350	191	2.512	2.302	<b>71.599</b>	155	1.860	<b>55.800</b>
50m2- centar	4,22	92.500	9.250	408	5.341	4.896	<b>152.250</b>	290	3.480	<b>104.400</b>
50m2 – nova detelinara	4,22	72.500	7.250	319	4.186	3.838	<b>119.332</b>	225	2.700	<b>81.000</b>
50m2 – novo naselje	4,22	70.000	7.000	308	4.042	3.705	<b>115.217</b>	200	2.400	<b>72.000</b>

<b>Beograd</b>										
	Kamatna stopa	Iznos kredita u EUR	Učešće u EUR	Mesečna rata u EUR	Troškovi obrade kredita, premije osiguranja i slično	Godišnja kamata	Ukupan iznos za otplatu kredita	Mesečna renta	Godišnja renta	Iznos rente za 30 godina
<b>Beograd</b>	<b>Cene stanova i najpovoljnija kamata u junu 2009. ( NLB Banka )</b>									
30m2-dorćol	5,20	82.065	8.207	<b>405</b>	3.918	4.866	<b>149.920</b>	200	2.400	<b>72.000</b>
50m2-dorćol	5,20	150.000	15.000	<b>741</b>	7.162	8.895	<b>274.030</b>	450	5.400	<b>162.000</b>
30m2-novi bg	5,20	71.100	7.110	<b>351</b>	3.395	4.216	<b>129.891</b>	350	4.200	<b>126.000</b>
50m2-novi bg	5,20	119.575	11.958	<b>540</b>	5.709	6.491	<b>200.448</b>	500	6.000	<b>180.000</b>
<b>Beograd</b>	<b>Pre godinu dana- Cene stanova i najpovoljnija kamata u 2008. ( Piraeus Banka )</b>									
30m2-dorćol	4,22	82.065	8.207	<b>362</b>	4.736	4.344	<b>135.070</b>	200	2.400	<b>72.000</b>
50m2-dorćol	4,22	150.000	15.000	<b>661</b>	8.662	7.941	<b>246.892</b>	450	5.400	<b>162.000</b>
30m2-novi bg	4,22	75.000	7.500	<b>330</b>	4.331	3.970	<b>123.448</b>	350	4.200	<b>126.000</b>
50m2-novi bg	4,22	125.000	12.500	<b>551</b>	7.218	6.617	<b>205.744</b>	500	6.000	<b>180.000</b>

<b>Niš</b>										
	Kamatna stopa	Iznos kredita u EUR	Učešće u EUR	Mesečna rata u EUR	Troškovi obrade kredita, premije osiguranja i slično	Godišnja kamata	Ukupan iznos za otplatu kredita	Mesečna renta	Godišnja renta	Iznos rente za 30 godina
<b>Niš</b>	<b>Cene stanova i najpovoljnija kamata u junu 2009. ( NLB Banka )</b>									
45m2 – palilula	5,22	37.823	3.783	186	1.805	2.243	<b>69.097</b>	190	2.280	<b>68.400</b>
45m2 – centar	5,22	44.325	4.433	219	2.114	2.628	<b>80.974</b>	190	2.280	<b>68.400</b>
<b>Niš</b>	<b>Pre godinu dana- Cene stanova i najpovoljnija kamata u 2008. ( Piraeus Banka )</b>									
45m2 – palilula	4,22	40.500	4.050	178	2.337	2.144	<b>66.660</b>	190	2.280	<b>68.400</b>
45m2 – centar	4,22	45.000	4.500	198	2.598	2.382	<b>74.069</b>	190	2.280	<b>68.400</b>

Banke:online/ ( [banke.online.rs](http://banke.online.rs) )