

PODIŽE LI METRO CENU KVADRATA?

Gradnja metroa trebalo bi da počne 2020. godine i to u Železniku. Kako bi ovaj veliki projekat mogao da utiče na cenu nepokretnosti u Beogradu?

TEKST *Filip Leskaroski, FinMedia Investments*

Francuska kompanija Egis završila je generalni projekat i prethodnu studiju opravdanosti za dve linije metroa u srpskoj prestonici, a gradska Komisija za sprovođenje izgradnje metroa prihvatila je i finalni izveštaj u vezi sa projektom.

Egis je uradio studiju tražnje transportnih zahteva, predlog urbane integracije metroa i povezivanja sa drugim vidovima gradskog, prigradskog i međugradskog saobraćaja (voz, BG voz, tramvaj, autobus, trolejbus) na osnovu Smart plana iz 2016. godine i dodatnih informacija od javnih komunalnih preduzeća.

Prva deonica, odnosno Linija 1 od Železnika do Mirijeve, biće dugačka 21.3 kilometra i imaće 23 stanice: Železnik, Ranžirna, Makiš, Žarkovo i Bele vode, Trgovačka, Požeška, Pijaca Banovo Brdo, Most na Adi, Sajam, Petlja Mostar, Palata pravde, Savski Trg, Trg Republike, Francuska, Luka Beograd, Dunav stanica, Pančevački most, Železnička stanica Karaburma, Diljska, Višnjička, Mirijeovski bulevar, VII gimnazija i Mirijevo.

Linija 2 spajaće Zemun i Mirijevo trasom od 19.2 km i 20 stanica: Mirijevo, Ustanička, Mite Ružića, Cvetkova pijaca, Vojislava Ilića, Šumatovačka, Maksima Gorkog, Makenzijeva, Manjež, Savski trg, Sava centar, Arena, Merktor, Opština Novi Beograd, Aleksandra Dubčeka, Senjski trg, Stadion Zemun, Filipa Višnjića, Novi novosadski put, Železnička stanica Zemun.

Prema informacijama kompanije Egis, u prvoj fazi radova bi se verovatno gradio deo Linije 1 od Železnika do Karaburme. Dve linije bi se ukrštale i imale podzemne stanice na Savskom Trgu, gde bi bio omogućen prelaz putnika sa jedne na drugu. U Mirijevo bi postojale takođe paralelne stanice za obe linije, a predviđen je i tunel ispod Save za Liniju 2.

Kakav bi uticaj početak gradnje i eventualni završetak radova na prvoj trasi metroa mogao da ima na cenu nekretnina? Koji su mogući efekti kada govorimo iz ugla investicija u nepokret-



nosti? Možda se najbolji zaključci mogu izvući ako se pogledaju istraživanja koja govore baš o sličnim investicijama u tri veoma različite države: Čileu, Italiji i Finskoj.

**ŠTO JE
METRO LINIJA
PROMETNIJA I ŠTO
JE NEKRETNINA
BLIŽA STANICI
LINIJE, UTICAJ
NA VREDNOST
NEKRETNINE JE
VEĆI**

PRIMER SANTJAGA

najveći porast cena pored stanica

Iako je veoma teško izmeriti direktan uticaj izgradnje metroa na cenu nekretnina u Beogradu i uporediti sa gradovima gde su linije izgrađene znatno ranije u 20. veku i kasnije samo razvijane, određena paralela se može povući među pomenutim mestima.

Kada govorimo o izgradnji nove metro linije 4 u čileanskoj prestonici Santjagu, koja je počela sa radom 2005. godine, možemo slobodno reći da je doprinela promenama na tržištu nekretnina koje su i empirijski potvrđene istraživanjem sa Univerziteta u Čileu.

Podaci kažu da je prosečna cena stanova porasla između 4.1% i 7.9% nakon objavljivanja početka radova na metrou ili između 3.9% i 5.4% posle objavljivanja tačnih lokacija stanica.

Autor istraživanja dodaje važan podatak da porast cena nije raspoređen ravnomerno, već da je najviše zavisio od udaljenosti stanova od najbliže metro stanice.

Analiza je urađena na osnovu ukupnog broja transakcija između prodavaca i kupaca nekretnina u široj oblasti Santjaga između 2000. i 2004. godine (dakle, nekoliko godina pre puštanja nove linije u promet), što bi se moglo samo približno uporediti sa trenutnom fazom izgradnje beogradskog metrao.

Najveći rast cene nekretnina u Santjagu bio je u periodu posle objavljivanja početka radova i to na 200 metara od stanica – skok vrednosti nekretnina na tim lokacijama bio je 7.4%.

Trend sporijeg rasta cena primetan je sa približavanjem početka radova na izgradnji i udaljavanjem od stanica više od 800 metara.

NAPULJ

samo visokofrekventne linije imaju uticaj na cene

Ako pogledamo dodatna istraživanja u Evropi i svetu, geografski (ne istorijski) nešto bliži primer može se naći u južnoj Italiji, tačnije u Napulju. Naime, podaci nešto drugačijeg istraživanja sa Univerziteta u Rimu donose veoma interesantne činjenice.

Rezultati kažu da samo visokofrekventne metro linije imaju značajniji uticaj na cenu nekretnina, dok manje prometne trase metrao i



Najveći rast cene nekretnina u Santjagu bio je u periodu posle objavljivanja početka radova i to na

200

metara od stanica metrao

linija autobusa ne doprinose приметnom uticaju na cenu nepokretnosti.

Rezultati u Napulju su pokazali da je uticaj na cenu nekretnina značajan, doprinoseći visokoj korelaciji između vrednosti nekretnine i prometnosti trase metrao.

Tačnije, što je metro linija prometnija i što je nekretnina bliža stanici linije, uticaj na vrednost nekretnine je veći. Napulj je inače najveći grad u južnom delu Italije, sa blizu milion stanovnika i glavni je grad regiona Kampanja.

HELSINKI

Potvrda pretpostavke „lokacija, lokacija, lokacija“

Još jedno istraživanje o uticaju metrao na cenu nepokretnosti može se analizirati na Univerzitetu Alto u Finskoj. Studija koja je urađena govori o pripremi tržišta nekretnina (rastom cena) u finskoj prestonici Helsinkiju na početak funkcionisanja zapadne linije metrao.

Preciznije rečeno, stanovi koji su u krugu od 800 metara od novih metro stanica, gde je ujedno i najveći uticaj na pokretnost ljudi, zabeležili su porast cene od 4% čak i pet godina pre početka rada linije koja je puštena u promet krajem 2017. godine.

Dodatni zaključak ovog istraživanja kaže da prilikom razmišljanja o uticaju izgradnje metrao na nepokretnosti treba uzeti u obzir širu perspektivu i indirektno efekte na cene, kao i na stambeno okruženje delova grada kroz koje trasa prolazi.

Neke od pozitivnih indirektnih karakteristika jesu razvoj tih delova grada putem naseljavanja novih stanovnika i dolazak novih uslužnih delatnosti koje dovode do porasta atraktivnosti određene lokacije.

Sa druge strane, na stambeno okruženje može negativno uticati veliki broj novih stanara u određenom kvartu ako to dovodi do većih gužvi ili više stope kriminala oko stanica.

