

# OSVRTI

## Osvrt 1. Trendovi na tržištu stambenih nekretnina u Srbiji i svetu

Radivojević Aleksandar<sup>1</sup>

### Uvod

Cene stambenih nekretnina u Srbiji u porastu su još od 2013. godine, kada je poslednji put zabeležen njihov pad. Situacija na dva velika tržišta, Evropske unije i Sjedinjenih Američkih Država u velikoj meri odgovara situaciji u Srbiji. Značajan rast na sva tri pomenuta tržišta ostvaren je u poslednje dve godine. Od druge polovine 2020. godine stope rasta beleže rekorde nivoa.

Povoljni ekonomski trendovi i niske kamatne stope svakako su doprineli rastu tražnje, ponude i cena. Nakon par godina niskih kamatnih stopa na stambene kredite, niske inflacije, ekonomskog rasta, rasta zaposlenosti, i drugih povoljnih ekonomskih pokazatelja, dolazi do promene ekonomske stvarnosti koja bi mogla da se prenese i na tržište nekretnina. Prema prvim dostupnim podacima za drugu polovinu 2022. godine, promene su očigledne. U kojoj meri će doći do smanjivanja rasta ili pada cena nekretnina u Srbiji i drugim tržištima zavisice u mnogome od generalnih ekonomskih kretanja do kraja ove godine i tokom početka 2023. godine.

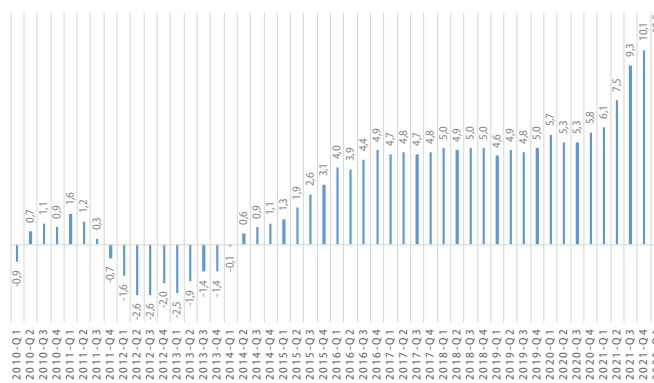
### Trendovi na tržištu stambenih nekretnina u Evropskoj uniji

Cene nekretnina za stanovanje (stambenih nekretnina)<sup>2</sup> na nivou Evropske unije u Q1 2022. godine nastavile su da beleže istorijski rekordne stope rasta (Grafikon 1). Cena stambenih nekretnina u Q1 2022 bila je za 10,5% viša od zabeleženih cena u istom kvartalu prethodne godine (Q1 2021). Ovo je ujedno i najviša stopa rasta u jednom kvartalu na godišnjem nivou u poslednjih više od 10 godina.

Povoljni uslovi na tržištu stambenih kredita svakako su jedan od razloga iza rekordnih stopa rasta cena nekretnina u EU. Kao posledica monetarne relaksacije u cilju podsticanja privrednog rasta tokom i nakon pandemije, realna kamatna stopa počevši od Q2 2021. godine pa sve do danas, beleži negativne stope (Grafikon 2). Na kraju prve polovine 2022. godine prosečna kamatna

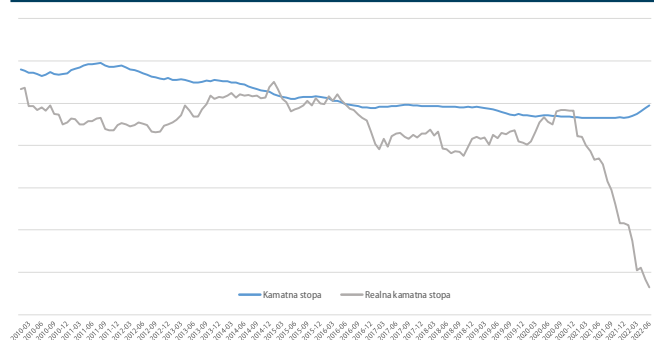
stopa na stambene kredite u Evrozoni iznosila je 1,9% dok je u istom mesecu inflacija u EU iznosila 8,6%, a realna kamatna stopa na stambene kredite -6,7%.

### Grafikon 1. Rast cena stambenih nekretnina EU, Q1 2010 - Q1 2022, međugodišnja stopa rasta



Izvor: Eurostat - House price index

### Grafikon 2. Kretanje nominalnih i realnih kamatnih stopa na stambene kredite u evrozoni



Izvor: ECB, Euro Area Statistics, Loan for house purchase

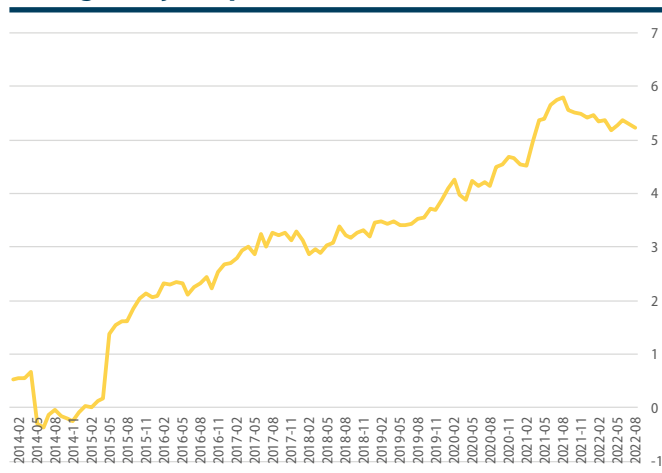
Realnu kamatnu stopu definišu dva faktora, kamatna stopa i stopa inflacije. I mada je tokom većeg dela 2021. godine negativna realna kamatna stopa bila posledica niske kamatne stope i relativno niske inflacije, u 2022. godini realna kamatna stopa posledica je rastućih kamatnih stopa na stambene kredite i visokih stopa inflacije.

Negativna realna kamatna stopa u uslovima niske inflacije dovela je do ubrzanog rasta mase stambenih kredita u evrozoni početkom 2021. godine. Najviša stopa rasta zabeležena je upravo krajem 2021. godine, kada su i stope rasta mase stambenih kredita beležile rekord. Međutim, stope rasta mase stambenih kredita usporene su početkom 2022. godine, u uslovima kada je realna kamatna stopa znatno niža nego tokom 2021. godine (Grafikon 3). Glavni razlog iza ovakvih kretanja je upravo činjenica da su ovako niske realne kamatne stope posledica visoke inflacije koja umanjuje raspoloživi dohodak, time i rizik zaduživanja za stambene kredite čak i u uslovima veoma niskih realnih kamatnih stopa.

<sup>1</sup> FREN, Ekonomski fakultet Univerziteta u Beogradu

<sup>2</sup> Indeks cena nekretnina (HPI) meri inflaciju na tržištu stambenih nekretnina. HPI beleži promene cena svih vrsta stambenih nekretnina koje kupuju domaćinstva (stanovi, kuće, i sl.), kako novih tako i postojećih. Uzimaju se u obzir samo tržišne cene.

### Grafikon 3. Rast mase stambenih kredita, evrozona, međugodišnje stope rasta



Izvor: ECB, Euro Area Statistics, Banks balance sheet, house loans

Evropska centralna banka (ECB) je još u maju 2022. godine, u okviru publikacije Pregled finansijske stabilnosti, upozorila da će trenutak kada kamratne stope budu rastle brže od inflacije verovatno biti prekretnica na tržištu nekretnina.<sup>3</sup> Vrlo je verovatno da će se takvi uslovi ostvariti tokom 2023. godine, kada stope rasta inflacije uspire rast, a kamratne stope nastave da rastu. Stope rasta mase stambenih kredita prikazane u Grafikonu 3, ukazuju i na znatan rast zaduženosti stanovništva EU, što svakako, pored visoke inflacije, umanjuje njihov raspoloživi dohodak, što će posebno doći do izražaja u narednom periodu pod uticajem rasta kamratnih stopa.

Mada cene i dalje rastu primetan je pad broja prodatih nekretnina. Već u Q1 2022. godine, od 12 posmatranih EU zemalja, za koje postoje zvanični podaci<sup>4</sup>, čak 8 zemalja zabeležilo je smanjenje u broju prodatih nekretnina na godišnjem nivou u odnosu na Q1 2021. Čak 9 od 12 posmatranih zemalja zabeležilo je pad broja prodatih nekretnina u odnosu na prethodni kvartal (Q4 2021).

Raspoloživi podaci u Q2 2022. ukazuju na još snažnije pogoršanje na tržištu nekretnina u EU. Prema istraživanju Evropske centralne Banke, koje obuhvata 153 banke čak 62% banaka prijavilo je snažno zaoštavanje kreditnih uslova za dobijanje stambenih kredita. Prema istom istraživanju, u Q3 2022. godine očekuje se dalje zaoštavanje kreditnih uslova za dobijanje stambenih kredita.

Treba napomenuti da je svega 55% banaka prijavilo samo umereno pogoršanje uslova za potrošačke kredite i ostale kredite usmerene građanima, što jasno ukazuje da se snažno pogoršanje uslova za stambene kredite pre

svega odnosi na percepciju rizika na tržištu nekretnina s obzirom na karakteristike ove vrste kredita (dug rok otplate, visoka vrednost kredita, neizvesno kretanje cena nekretnina, i drugo).

Od anketirane 153 banke, u prethodna četiri kvartala rast odbijenih zahteva za stambene kredite prijavilo je 74 banaka u Q3 2021, 75 u Q4 2021, 76 u Q1 2022 i čak 98 u Q2 2022. godine.

Pored porasta banaka koje prijavljuju rast odbijenih zahteva za stambene kredite, po prvi put u poslednjih godinu dana veći broj anketiranih banaka prijavio je pad zahteva za kreditna sredstva za kupovinu nekretnina. U predviđanjima za Q3 2022. godine čak 74 posto anketiranih banaka očekuje snažno smanjenje zahteva za stambenim kreditima.

Ukoliko se procene banaka za Q3 2022. godine obistine, to bi predstavljalo najveći pad tražnje za stambenim kreditima još od poslednjeg kvartala 2008. godine, ukoliko isključimo period kovid pandemije u kojem je i kretanje građana bilo ograničeno. Takođe, ukoliko isključimo period pandemije, ovo je prvi put da prema percepcijama banaka uslovi na tržištu nekretnina ne utiču pozitivno na tražnju za kreditima još od 2013. godine.

Uočeni pad prometa u velikom broju EU zemalja, za koje postoje raspoloživi podaci, praćen padom tražnje za stambenim kreditima, predstavljaju jasan signal da dolazi do promena na tržištu stambenih nekretnina u Evropskoj uniji. Usporevanje rasta cena nekretnina u zemljama EU gotovo da je izvesno u narednom periodu. Da li će doći do njihovog pada zavisice od većeg broja faktora, a podaci za naredni kvartal (kada budu dostupni pružice nam jasniju sliku o mogućem padu cena stambenih nekretnina u EU.

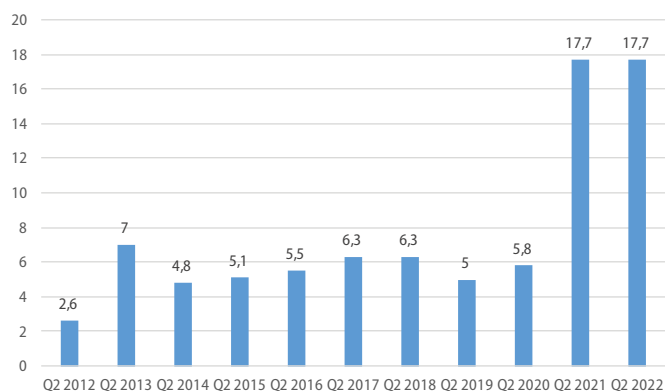
### Trendovi na tržištu stambenih nekretnina u Sjedinjenim Američkim Državama

Međugodišnja stopa rasta cena nekretnina u SAD u Q2 iznosila je 17.7%, koliko je iznosila i u Q2 2021. godine (Grafikon 4). Ovako visoke stope rasta u prethodne dve godine u skladu su sa visokim stopama rasta cena nekretnina u SAD na mesečnom nivou u prethodne dve godine.

<sup>3</sup> ECB, Financial Stability Review, May 2022

<sup>4</sup> House sales index of number of transactions (2015=100) - quarterly data [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hpi\\_hsnq/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_hsnq/default/table?lang=en)

#### Grafikon 4. Rast cena nekretnina za stanovanje, desezonirani kvartalni podaci

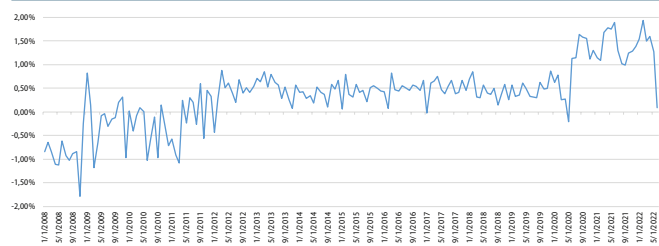


Izvor: FHFA House Price Index (HPI) Quarterly Report

Stope rasta cena nekretnina u Sjedinjenim Američkim Državama na mesečnom nivou od juna meseca 2020. godine sve do maja meseca 2022. godine prelazile su 1% (24 meseci za redom), a ukupno u tom periodu za 38%, a od 2012. kumulativno za 117%. Stope rasta od preko 1% na mesečnom nivou zabeležene su u samo 4 meseca u 30 godina (odnosno 360 meseci) koje prethode ovom periodu.

Ali, kao i na tržištu EU, globalna ekonomska nesigurnost, uz visoke cene nekretnina, rastuće kamatne stope i visoke stope inflacije dovodi do usporavanja na tržištu nekretnina. U junu mesecu 2022. godine mesečna stopa rasta cena nekretnina u SAD iznosila je svega 0,08% (Grafikon 5).

#### Grafikon 5. Mesečne stope rasta cena nekretnina u SAD



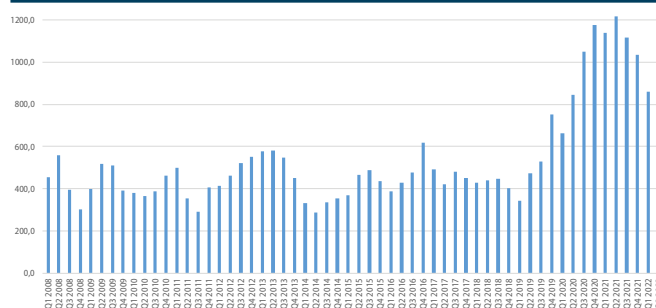
Izvor: Federalna Agencija za Stanovanje Vlade Sjedinjenih Američkih Država, Monthly FHFA House Price Index

Pored toga, podaci o broju prodatih stambenih jedinica ukazuju na usporavanje tržišta stambenih nekretnina. Prema podacima Odeljenja za stambeni i urbanistički razvoj Vlade Sjedinjenih Američkih Država<sup>5</sup> broj prodatih novoizgrađenih stambenih jedinica u julu mesecu 2022. godine niži je za 12,6% u odnosu na prethodni mesec, i čak 29,6% niži u odnosu na isti mesec 2021. godine. Broj prodatih postojećih stambenih jedinica niži je za 5,9% u julu mesecu u odnosu na jun 2022. godine, i 20,2% niži u odnosu na jul 2021. godine.

5 <https://www.hud.gov/>

Uz usporeni rasta cena nekretnina i pad broja novoizgrađenih jedinica u SAD je došlo do pada novih kredita za nekretnine u 2022. godini. Ukupni iznos novoodobrenih kredita za kupovinu nekretnina u Q2 iznosio je 758 milijardi dolara, što je za čak 38% manje u odnosu na isti period prethodne godine (Grafikon 6). Nakon ostvarenih rekordnih kvartalnih iznosa u 2021. godini, u 2022. godini očekuje se dalje smanjivanje vrednosti novoodobrenih kredita za kupovinu nekretnine, i smanjivanje ukupne godišnje vrednosti sa 4505 milijardi dolara na 2700 milijardi dolara (pad od 40%).

#### Grafikon 6. Vrednost novoodobrenih kredita za nekretnine u SAD, po kvartalima



Izvor: Federal Reserve Bank of New York Household Debt and Credit Developments in 2022Q2

Federalna hipotekarna korporacija za stambene kredite SAD-a, Freddie Mac, u najnovijem istraživanju tržišta<sup>6</sup> ukazuje da je poverenje građana u tržište stambenih nekretnina po prvi put na nivou ispod 50% od marta 2020. godine, odnosno početka COVID19 pandemije. Poverenje opada od početka 2022. godine i u septembru mesecu 2022. godine je na nivou od 46%.

Prema prognozama finansijskih institucija, privatnih i javnih<sup>7</sup>, stopa rasta cena nekretnina u SAD u 2022. godini trebalo bi da iznosi između 10-12%, dok su prognoze rasta za 2023. godinu od 0-4%.

#### Trendovi na tržištu stambenih nekretnina u Srbiji

Obim novčanih sredstava na tržištu nepokretnosti u Srbiji u prvom polugodištu 2022. godine iznosio je 3,6 milijardi evra, 25% više nego u prvom polugodištu 2021. godine.<sup>8</sup> Ovaj rezultat pre svega je posledica rasta cena nekretnina, jer je zabeležen rast broja prodatih nepokretnosti u istom periodu porastao za svega 4%.

Da je reč o usporavanju tržišta nekretnina govori i podatak da je rast broja prodatih nepokretnosti između prve polovine 2021. godine i 2020. godine iznosio čak

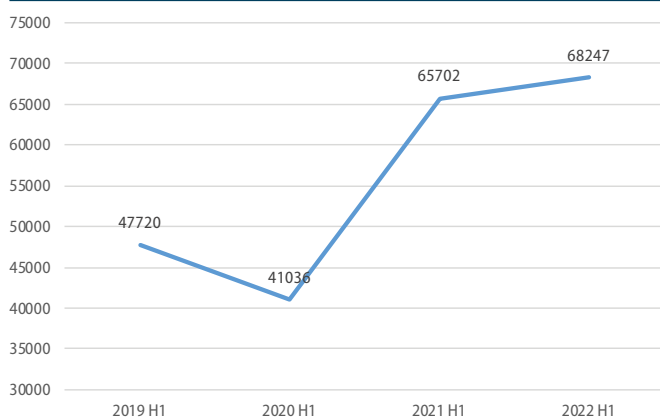
6 <https://www.freddiemac.com/research/consumer-research/20220921-housing-sentiment-third-quarter-2022>

7 Freddie Mac, Morgan Stanley, Goldman Sachs

8 <https://www.rgz.gov.rs/content/Datoteke/masovna%20procena/2022/Pologodisnji%20izvestaj%20za%20profesionalce.pdf>

60%. S obzirom da je reč o pandemijskoj 2020. godini, ovaj podatak ne prikazuje realnu sliku jer je u 2020. godini ostvaren pad u odnosu na 2019. godinu. Ukoliko uzmemo 2019. godinu kao uporedivu videćemo da je broj ugovora o kupoprodaji nekretnina u prvoj polovini 2021. godine bio za 37% veći od onog u prvoj polovini 2019. godine.

**Grafikon 7. Broj kupoprodaja u Srbiji, H1 2019 – H1 2022**



Izvor: Republički geodetski zavod

Još jedan pokazatelj da tržište nekretnina u Srbiji prati usporavanje, koje je evidentno na nivou Evropske unije i SAD, jeste smanjivanje učešća kreditnih sredstava u kupovini nekretnina u Srbiji.

**Tabela 1. Učešće kreditnih sredstava u kupovini nekretnina u Srbiji, I 2017 – I 2022**

Godina	2017 H1	2018 H1	2019 H1	2020 H1	2021 H1	2022 H1
<b>Nekretnine</b>	11%	12%	13%	15%	16%	12%
<b>Stanovi</b>	/	/	28%	33%	36%	28%

Izvor: Republički geodetski zavod

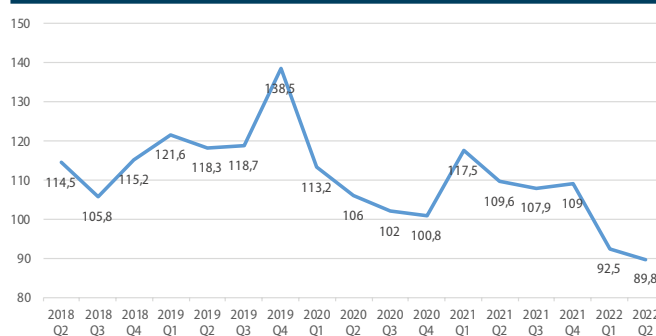
Stabilan rast učešća kreditnih sredstava u kupovini nekretnina, podstaknut povoljnim uslovima zaduživanja i rastom prosečnih plata u evrima doprinio je bržem rastu tražnje i pritisku na cene nekretnina u Srbiji. Uz ograničeni obim ponude, uprkos intenzivnoj gradnji, rast tražnje uticao je i na rast cena nekretnina. Smanjivanje učešća kreditnih sredstava u kupovini nekretnina u prvoj polovini godine, uz očekivano dalje smanjivanje u drugoj polovini 2022. godine i tokom cele 2023. godine definitivno će imati uticaj na smanjivanje tražnje za nepokretnostima u Srbiji.

Prema podacima RZS-a vrednosti izvedenih građevinskih radova u Srbiji u stalnim cenama u Q2 2022. godine niža je za 8,8% u odnosu na Q2 2021. godine. Vrednost izvedenih građevinskih radova na zgradama niža je za čak 10,2%. U prethodnom kvartalu, Q1 2022, vrednosti izvedenih građevinskih radova u Srbiji u stalnim cenama u Srbiji u odnosu na isti kvartal

prethodne godine (Q1 2021) bila je niža za 5,9% za sve aktivnosti, dok je za zgrade bila niža za 7,5%. Pad vrednosti izvedenih radova, uz rast cena implicira da je pad količina izvedenih radova još veći.

Ovo su ujedno i jedina dva kvartala u poslednje 4 godine u kojima je zabeležen pad vrednosti izvedenih radova na zgradama u Srbiji, uključujući u analizu čak i pandemijsku 2020. godinu.

**Grafikon 8. Indeksi vrednosti izvedenih građevinskih radova u stalnim cenama na zgradama u Srbiji, međugodišnji indeksi**



Izvor: Republički zavod za statistiku

## Očekivanja na tržištu stambenih nekretnina u Srbiji

Snažnije usporavanje privrede u Srbiji očekuje se u drugoj polovini godine. Procene relevantnih institucija rasta BDP-a Srbije na nivou cele 2022. godine niže su u odnosu na ostvareni rast u prvoj polovini godine, pa je usporavanje privrede u drugoj polovini godine skoro izvesno. Uz postojeću visoku inflaciju, koja se očekuje i u narednom periodu, a koja umanjuje raspoloživi dohodak domaćinstava i pojedinaca, usporavanje BDP-a svakako će uticati na smanjivanje tražnje za nekretninama.

Takođe, kamatne stope u Evropskoj uniji značajno su povećane tokom poslednjih nekoliko meseci, a njihov dalji rast očekuje se do kraja ove godine, kao i tokom prve polovine naredne godine. Primera radi, šestomesečni Euribor u januaru mesecu 2022. godine iznosio je -0,535% dok je 26og septembra iznosio 1,803%. Treba napomenuti i da je najviša stopa Euribor u poslednjih 10 godina iznosila je 0,472% u septembru mesecu 2012. godine. Ovakva promena, i dalji rast, svakako će uticati na kamatne stope na stambene kredite u Srbiji koji su vezani za Euribor.

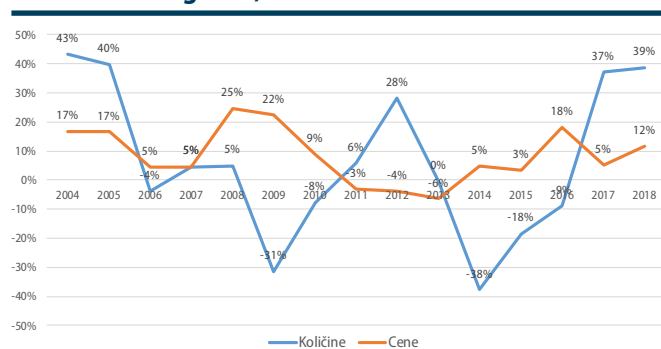
Usporavanje privrednog rasta, rast kamatnih stopa i visoke stope inflacije svakako će u određenoj meri uticati na smanjenje tražnje za stanovima u Srbiji. Međutim, usporavanje tražnje na tržištu nekretnina verovatno neće uticati na značajnije smanjenje cena, odnosno ne treba očekivati njihovo vraćanje na pretrkrizni nivo. Pored činjenice da su troškovi rada i materijala

potrebnih u građevinarstvu znatno povećani u odnosu na pretrkrizni nivo, po pravilu, tržište nekretnina aktivnost prilagođava kretanju cena, pa se u neposrednoj budućnosti pre svega može očekivati smanjivanje broja izgrađenih nekretnina, pre nego značajniji pad cena.

Period svetske ekonomske krize 2008–2009., koju je aktiviralo pucanje balona na tržištu nekretnina u SAD, imalo je značajne posledice na opadanje privredine aktivnosti na nivou celog sveta, pa i u Srbiji. Cena nekretnina u Srbiji zabeležile su pad od svega -3% u 2011., -2% u 2012., i -5% u 2013. godini, odnosno kumulativno samo 9,4%.

Kao tržište reaguje najbolje prikazuje primer novogradnje u Gradu Beogradu tokom perioda krize (Grafikon 9). Neposredno nakon početka svetske ekonomske krize i pored očekivanog usporavanja privrednog rasta, problema u finansijskom sistemu, i ostalih problema do kojih je bilo evidentno da će doći, tržište nekretnina uspeo je da zadrži stopu rasta od 22% u 2009. godini, upravo smanjivanjem ponude novoizgrađenih stanova za čak 31%. Neznatan pad cena novoizgrađenih stanova zabeležen je u 2011., 2012., i 2013. godini od svega -3%, -4% i -6%, respektivno. Kumulativno u trogodišnjem periodu cene su opale za 13%. Tržište je opet reagovalo smanjivanjem ponude novoizgrađenih stanova za čak -38% u 2013. godini, nakon čega cene beleže pozitivne stope rasta.

### Grafikon 9. Kretanje cena i količina novoizgrađenih stanova u Beogradu, 2004–2018.



Izvor: Republički zavod za statistiku

Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina predstavlja dobru priliku za donosiocima odluka u Srbiji da aktivno reaguju na povećanje dostupnosti stanova građanima Srbije, kao i na kvalitet uslova stanovanja. Prvi korak ka rešavanju stambenog problema u jednoj državi jeste uspešno usvajanje i sprovođenje Nacionalne strategije stanovanja (Nacionalne stambene strategije).

## Zaključak

Podaci sa tržišta stambenih nekretnina u Srbiji, kao i u Evropskoj uniji i Sjedinjenim Američkim Državama, ukazuju na početak promene trenda rasta koji je posebno prisutan u poslednje dve godine.

Cene stambenih nekretnina u Evropskoj uniji u Q1 2022 zabeležile su rekordnu međugodišnju stopu rasta od 10,5% u odnosu na isti kvartal prethodne godine (Q1 2021), čime je nastavljen trend veoma visokih stopa rasta započet još u drugoj polovini 2020. godine. Međutim, u Q2 2022. godine dolazi do postepenih promena na tržištu stambenih nekretnina. Primetan je pad broja prodanih nekretnina dok većina banaka prijavljuje snažno zaoštavanje kreditnih uslova za dobijanje stambenih kredita, pad zahteva za kreditna sredstva za kupovinu nekretnina i rast odbijenih zahteva za stambene kredite. Uočene promene, praćene rastom kamatnih stopa na stambene kredite, predstavljaju jasan signal da dolazi do promena na tržištu stambenih nekretnina u Evropskoj uniji.

Slični trendovi prisutni su i SAD. Međugodišnja stopa rasta cena nekretnina u SAD u Q2 iznosila je 17,7%, koliko je iznosila i u Q2 2021. godine. Na mesečnom nivou, od juna meseca 2020. godine sve do maja meseca 2022. godine stope rasta prelazile su 1% (24 meseci za redom). Međutim, u junu mesecu 2022. godine mesečna stopa rasta cena nekretnina u SAD iznosila je svega 0,08%. Broj prodanih novoizgrađenih i postojećih stambenih jedinica u julu mesecu 2022. godine niži je za 29,6% i 20,2%, respektivno, u odnosu na isti mesec 2021. godine. Ukupni iznos novoodobrenih kredita za kupovinu nekretnine u Q2 bio je za čak 38% manji u odnosu na nivo iz istog perioda prethodne godine, dok je poverenje građana u stabilnost tržišta nekretnina po prvi put ispod 50% od perioda početka pandemije.

U Srbiji, obim novčanih sredstava na tržištu nepokretnosti u Srbiji u prvom polugodištu 2022. godine iznosio je 3,6 milijardi evra, 25% više nego u prvom polugodištu 2021. godine. Međugodišnje stope rasta cena nekretnina u prvoj polovini 2022. godine i dalje su veoma visoke. U skladu sa globalnim ekonomskim trendovima i u Srbiji su prisutni znaci usporavanja tržišta nekretnina. Zabeleženi rast broja prodanih nepokretnosti u prvom polugodištu 2022. godine, u odnosu na prethodnu godinu porastao za svega 4% (u odnosu na stope iz ranijih godina koje su prelazile 35%). Vrednosti izvedenih građevinskih radova u Srbiji u Q2 2022. godine niža je za 8,8% u odnosu na Q2 2021. godine, dok je vrednost izvedenih građevinskih radova na zgradama niža za čak 10,2%. Učešće kreditnih sredstava u kupovini stanova u Srbiji smanjeno je na 28% u prvoj polovini 2022. godine, u odnosu na 36%

iz prve polovine 2021. godine. Usporavanje privrednog rasta, rast kamatnih stopa i visoke stope inflacije svakako će u određenoj meri uticati na smanjenje tražnje za stanovima u Srbiji.

Osnovni problem u Srbiji ne predstavlja cena stambenih nekretnina i njeno kretanje, već odnos cena stambenih nekretnina i zarada koji pristupačnost tržištu nekretnina ograničava na mali segment društva. Proširenje broja ljudi sposobnih da učestvuju na tržištu nekretnina u poslednjih nekoliko godina posledica je i veoma niskih kamatnih stopa, ali se uticaj ovog instrumenta postepeno smanjuje, dok se u narednom periodu može očekivati i njegov uticaj u obrnutom smeru.

Za razliku od zemalja EU, Republika Srbija ne uvodi instrumente kojima bi se dostupnost stanovanja obezbedila širem segmentu društva, pa značajnije pomake na tržištu nekretnina u smislu dostupnosti građanima ne treba očekivati u bliskoj budućnosti. Tako je čak i osnovni instrument delovanja države, aktuelna Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, koja je u određenoj meri trebala da doprinese poboljšanju uslova stanovanja i dostupnosti stanovanja široj populaciji, za skoro 10 godina od predviđenih 400 miliona evra ulaganja u okviru strategije realizovala svega oko 10% ukupno planiranih sredstava.

Nacionalna stambena strategija za period od 2022. do 2032. godine, koja je u procesu usvajanja, trebalo bi da nastavi aktivnosti prethodne Nacionalne strategije socijalnog stanovanja. Međutim, čak i u slučaju potpunog ispunjenja nove strategije, upitno je koliko u obimu u kome je trenutno definisana može imati uticaja na poboljšanje uslova stanovanja građana Srbije.

## Literatura

1. Eurostat - Housing price statistics - house price index, [www.eurostat.eu](http://www.eurostat.eu)
2. European central Bank, Euro Area Statistics, [www.euro-area-statistics.org](http://www.euro-area-statistics.org)
3. European central Bank, The euro area bank lending survey Q3 2021
4. Narodna Banka Srbije, [www.nbs.rs](http://www.nbs.rs)
5. Republički zavod za statistiku, [www.stat.gov.rs](http://www.stat.gov.rs)
6. Republički geodetski zavod, [www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)
7. U.S. Bureau of Labor Statistics, [www.bls.gov](http://www.bls.gov)
8. Federalne agencije za finansiranje stanovanja (FHFA), [www.fhfa.gov](http://www.fhfa.gov)
9. Federalna hipotekarna korporacija za stambene kredite SAD-a, [www.freddiemac.com](http://www.freddiemac.com)
10. Agencija za stanovanje i urbani razvoj SAD, [www.hud.gov](http://www.hud.gov)