

Немања Костић¹
Ивана Штрбац²
Теодора Костић³

УРБАНИСТИЧКИ И ИНСТИТУЦИОНАЛНО-ПРАВНИ ОКВИР КАО ФАКТОР ТРЖИШНЕ ДИНАМИКЕ: КВАНТИТАТИВНА АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОГЛАШЕЊА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НОВОГ БЕОГРАДА ЗА ПРОСТОРНО-КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКУ ЦЕЛИНУ

URBAN AND INSTITUTIONAL-LEGAL FRAMEWORK AS A FACTOR OF MARKET DYNAMICS: QUANTITATIVE ANALYSIS OF THE EFFECTS OF DESIGNATING THE CENTRAL ZONE OF NEW BELGRADE AS A SPATIAL CULTURAL-HISTORICAL ENTITY

РЕЗИМЕ: Централна зона Новог Београда, коју чини девет симетрично распоређених стамбених блокова (21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 и 30) смештених између улица Милентија Поповића и Булеvara уметности и Булеvara Михајла Пупина и Милутина Миланковића, представља један од најзначајнијих примера модернистичког урбанизма у региону. Укупне површине 192 хектара, ова зона чини површински највећу заштићену модернистичку целину у Београду, а и у Србији. Настала као резултат дуготрајног послератног планирања, она представља реализацију визије града „сунца, простора и зеленила“, пројектованог од стране реномираних архитеката друге половине 20. века. Одлуком објављеном у Службеном гласнику РС, бр. 6/2021, Централна зона Новог Београда утврђена је за просторно културно-историјску целину, чиме је постала 15. заштићена просторно-историјска целина у Београду. Средишња три блока, 24, 25 и 26, која нису реализована према првим детаљним урбанистичким плановима, данас чине заштићену околину просторне културно-историјске целине. На тај начин је успостављен институционално-правни оквир који је увео специфична регулаторна ограничења и потенцијално утицао на динамику и вредновање непокретности у обухваћеном простору. Полазећи од тога, рад анализира утицај наведеног режима заштите на тржиште станова кроз квантитативно испитивање тржишних трансакција пре и након доношења одлуке о заштити. Основни циљ истраживања је да се утврди да ли, и у којој мери, статус културног добра и регулаторна ограничења која из њега произлазе утичу на вредност стамбених непокретности. Резултати рада доприносе ширем разумевању економских ефеката заштите урбаног наслеђа и отварају простор за даље разматрање примене економских инструмената у политици очувања културног наслеђа у Србији и региону.

Кључне речи: културно добро, Централна зона Новог Београда, цене станова, урбано наслеђе, тржишна динамика.

ABSTRACT: The Central Zone of New Belgrade, consisting of nine symmetrically arranged residential blocks (21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, and 30) situated between Milentija Popovića Street, Boulevard of Art, Mihajlo Pupin Boulevard, and Milutin Milanković Boulevard, represents one of the most significant examples of modernist urbanism in the region. Covering a total area of 192 hectares, this zone constitutes the largest protected modernist ensemble by surface area in Belgrade, as well as in Serbia. Emerging as a result of extensive post-war planning, it embodies the realization of the vision of a city of "sun, space, and greenery," designed by renowned architects of the second half of the 20th century. By a decree published in the Official Gazette of the Republic of Serbia, No. 6/2021, the Central Zone of New Belgrade was designated as a Spatial Cultural-Historical Unit, making it the 15th protected spatial-historical entity in Belgrade. The central three blocks—24, 25, and 26—which were not implemented according to the initial detailed urban plans, today constitute the protected surroundings (buffer zone) of the spatial cultural-historical unit. This established an institutional and legal framework that introduced specific regulatory constraints and potentially influenced the dynamics and valuation of real estate within the covered area. Building upon this, this paper analyzes the impact of the aforementioned protection regime on the housing market through a quantitative examination of market transactions before and after the protection decree. The primary objective of the research is to determine whether, and to what extent, the status of a cultural monument and the resulting regulatory restrictions affect the value of residential properties. The results of the study contribute to a broader understanding of the economic effects of urban heritage protection and open the floor for further consideration of the application of economic instruments in cultural heritage preservation policies in Serbia and the region.

Keywords: cultural heritage, Central Zone of New Belgrade, apartment prices, urban heritage, market dynamics.

¹ Немања Костић, студент завршне године Факултета за Примењени Менаџмент, Економију и Финансије, nemanja.kostic@rgz.gov.rs

² Ивана Штрбац, дипл. геод. инж, Републички геодетски завод, Сектор за развој и иновације, Одељење за процену и вођење вредности непокретности, Београд, e-mail: ivana.strbac@rgz.gov.rs

³ Теодора Костић, студент завршне године Електротехничког Факултета, e-mail: teodora.kostic@rgz.gov.rs

1. УВОД

Централна зона Новог Београда представља један од најамбициознијих и најдоследније спроведених урбанистичких подухвата у послератној Европи. Пројектована као административно и стамбено тежиште нове престонице, ова зона од 192 хектара, коју чини девет симетричних блокова (21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 и 30), данас се препознаје као врхунски домет модернистичког урбанизма. Утемељена на постулатима Атинске повеље и визији „града сунца, простора и зеленила“, Централна зона није само просторни оквир за становање, већ материјализована идеологија прогреса и колективног стандарда друге половине 20. века.

Институционални статус овог простора фундаментално је измењен доношењем “Одлуке о утврђивању Централне зоне Новог Београда за просторно културно-историјску целину” (Службени гласник РС, бр. 6/2021), у даљем тексту Одлука. Овим чином, држава је препознала архитектонску и друштвену вредност модернистичког наслеђа, стављајући га под највиши степен правне заштите. Међутим, док је са становишта заштите културне баштине овај корак био неопходан за очување интегритета визуре и урбаног ткива, он је истовремено унео нове параметре у економску једначину локалног тржишта непокретности.

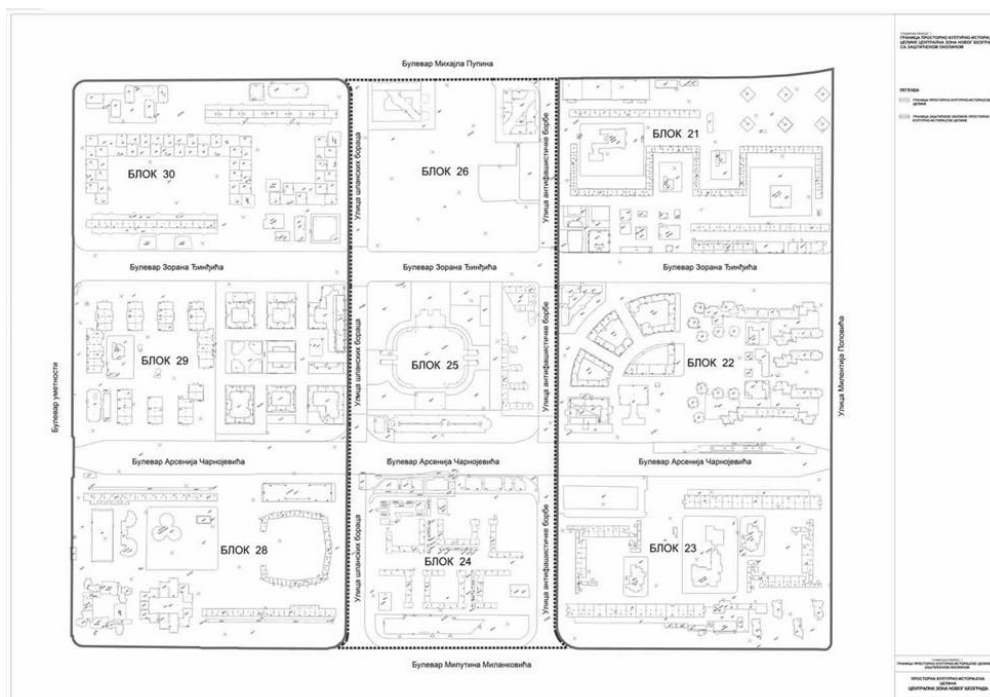
Проглашење за културно добро са собом носи низ регулаторних ограничења. Строги услови чувања, одржавања и забрана интервенција које би нарушиле аутентичност објеката и јавних простора директно утичу на флексибилност коришћења непокретности. У теорији урбане економије, овакве рестрикције могу деловати двосмерно: с једне стране, престиж и гарантовано очување окружења могу подићи вредност некретнина (тзв. *heritage premium*), док с друге стране, трошкови одржавања и ограничења у адаптацији могу деловати као дестимулативни фактор за инвеститоре и купце.

Предмет овог истраживања је анализа економских импликација које је статус заштићене зоне извршио на тржиште станова у Централној зони Новог Београда. Посебан фокус биће усмерен на две просторно културно-историјске целине: целину А коју представљају блокови 21, 22 и 23 и целину Б коју представљају блокови 28, 29 и 30.

Циљ рада је да се кроз квантитативну анализу купопродајних уговора у периоду пре и након 2021. године утврди постојање корелације између правне заштите и динамике цена. Полазећи од дефинисаног циља, формулисане су следеће истраживачке хипотезе:

- Хипотеза 1: Након успостављања режима заштите, у заштићеним целинама није уочен релативно неповољнији тренд кретања просечних цена станова у односу на изабране контролне блокове.
- Хипотеза 2: У посматраном периоду не уочавају се јасне дескриптивне индикације негативне повезаности статуса заштите и просечних цена станова.
- Хипотеза 3: Кретање просечних цена станова у блоку 24, као заштићеној околини, показује сличну динамику као у заштићеним целинама.

Полазна претпоставка рада није да докаже узрочно-последични ефекат режима заштите, већ да на основу расположивих података пружи дескриптивно утемељен увид у могућу повезаност институционално-правног оквира и тржишне динамике. У том смислу, рад има истраживачки и индикативни карактер и представља основу за даља, методолошки сложенија испитивања.



Слика бр. 1: Приказ изгледа културно-историјске целине централне зоне Новог Београда (Службени гласник РС, бр. 6/2021)

2. МЕТОДОЛОГИЈА

Статистика цена станова, утврђена је на основу обраде посматраних података из уговора о купопродаји закључених у периоду од 2019-2025. године који су се догодили на претходно поменутих просторним целинама, а у којима је евидентиран промет станова.

Услови за обраду података су: да је стан прометован у целости (удео 1/1), да се стан налази у објекту који је регистрован као стамбена зграда за колективно становање, да је позната цена непокретности по квадратном метру и да је површина већа од 16 м². Отклањање утицаја који нису последица тржишта већ представљају појединости специфичне за трансакцију врши се анализом унапред одређеног Z скорa. Одређивање Z скорa се врши на следећи начин:

$$Z = (x - \mu) / \sigma$$

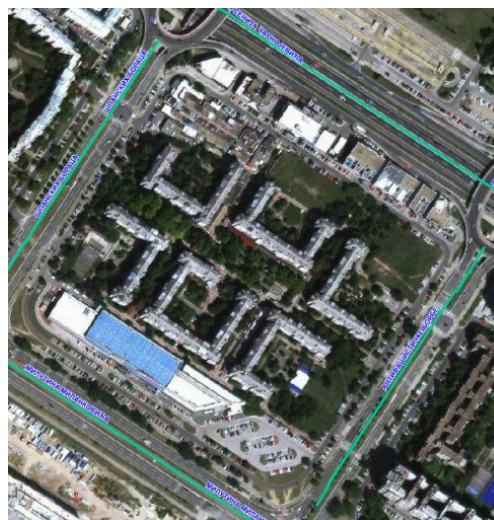
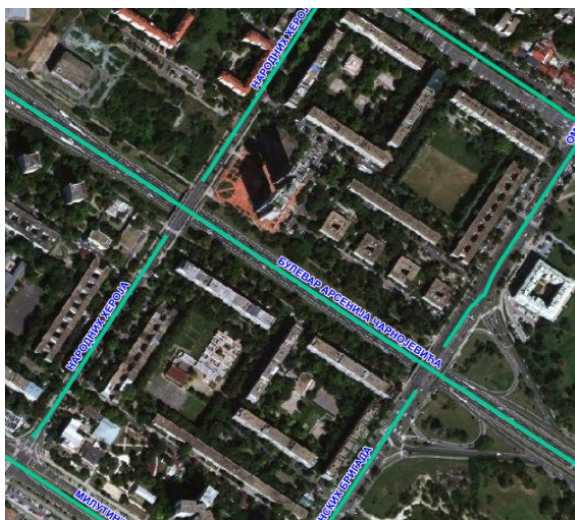
Где x представља појединачну вредност (у овом случају купопродајну цену), μ представља средњу вредност узорка, а σ представља стандардну девијацију.

За идентификацију екстремних вредности примењен је Z скор приступ, при чему су као аутлајери третиране опсервације са вредношћу $|Z| > 3$. Наведени праг је дефинисан унапред и примењен конзистентно на све посматране скупе података. Процент искључених података остао је на ниском нивоу и није значајно утицао на уочене трендове. Након тога се приступа израчунавању аритметичке средине преосталог дела узорка.

Уз просечне цене остварене у купопродајним уговорима, анализираће се и процењене вредности посматраних непокретности. Процењене вредности засноване су на линеарној хедоничкој регресији и резултат су модела масовне процене Републичког геодетског завода и креиране су у складу са методологијом доступном на сајту РГЗ-а⁴. Процењене вредности обрачунате су за четврто тромесечје 2025. године и помоћу РГЗ индекса цена станова су израчунате и за остале временске периоде.

2.1. Одабир целина

Како би се адекватно испитале потенцијалне промене у ценама станова који се налазе на просторним целинама А и Б неопходно је одабрати квалитетан контролни скуп који не подлеже мерама донетим на основу Одлуке. С обзиром на специфичности блокова који се налазе око централне зоне Новог Београда која се огледа у постојању великог броја пословних објеката и посебних делова објекта, а малог броја стамбених непокретности, за контролни скуп су узета два просторно најближа блока (блок 33 и блок 38) која су окарактерисана као претежно стамбеног карактера. Поменути блокови представљају целину оивичену улицама: Булевар Зорана Ђинђића на североистоку, Омладинских бригада на југоистоку, Милутина Миланковића на југозападу и Народних хероја на северозападу. Такође ће бити посматран и блок 24, који, иако захваћен Одлуком, не представља културно-историјску целину, већ њену околину. Ова 2 контролна скупа даће јасне индикације промени тренда кретања цена на просторним целинама А и Б, као и природу тих промена у односу на остале новобеоградске блокове који се налазе у непосредној близини.



Слика бр. 2. (лево) Блокови 33 и 38; Слика бр. 3. (десно) Блок 24 (Геосрбија);

⁴ Методологија израде модела масовне процене:

<https://www.rgz.gov.rs/%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%98%D0%B0-%D0%B8%D0%B7%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B5-%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B0-%D0%BC%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B5-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0->

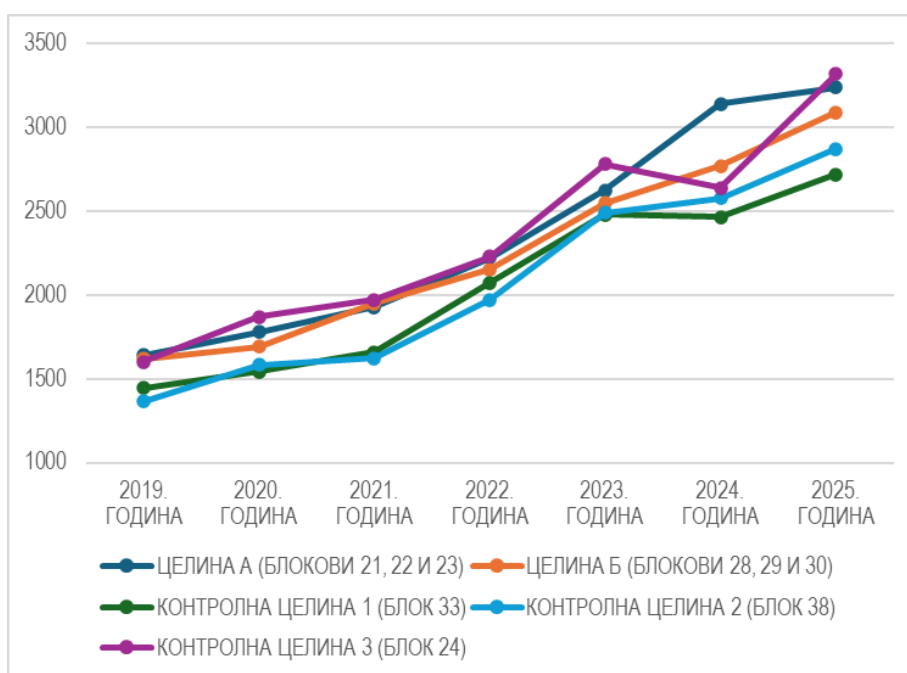
Ови блокови, поред свог претежно стамбеног састава поседују и друге карактеристике које су разматране приликом њиховог одабира. Наиме, сви поменути блокови поседују приближну процентуалну покривеност зеленим површинама, што се може уочити са приложених слика 2 и 3, такође поседују образовне установе (вртиће и школе) у свом саставу, или у непосредној близини, као и значајан број пословних објеката и непокретности у непосредној околини стамбених непокретности. Контролни блокови су такође блиско повезани са културно-историјским целинама по врсти градње, где већина стамбених непокретности припада већ постојећим непокретностима („Староградња“). Ови блокови се такође једним својим делом граниче са Булеваром Арсенија Чарнојевића који представља главну саобраћајницу у овом делу Београда. Све ове карактеристике омогућују упоређивање културно-историјске целине са контролним подручјима, као и доношење крајњих закључака на основу анализе просечних цена стамбених непокретности које се налазе на њима. Блок 24 се у овој анализи не третира као класична контролна група, већ као специфичан случај заштићене околине. Његова улога је да омогући увид у потенцијалне просторне ефекте заштите на непосредно окружење.

3. АНАЛИЗА ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА

С обзиром на то да је Одлука донета током 2021. године, та година је третирана као транзициона и није укључена у интерпретацију налаза пре–после режима заштите, иако је приказана у табеларном прегледу. Разлог за такав приступ лежи у чињеници да 2021. година обухвата трансакције закључене и пре и након доношења Одлуке, што ограничава могућност јасног раздвајања претходног и накнадног периода у оквиру годишње агрегације.

Табела бр. 1: Просечне цене станова по посматраним целинама на основу купопродајних уговора у €/м²

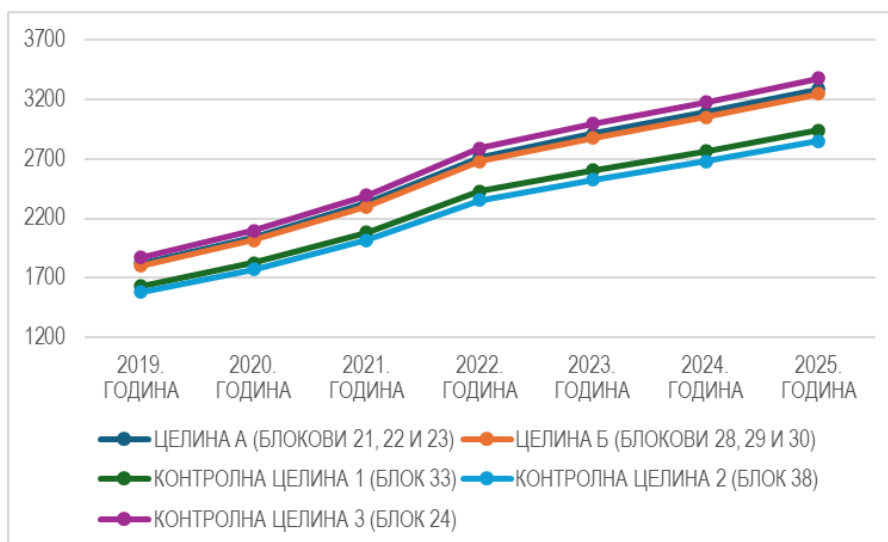
Просечне цене станова у посматраним целинама	2019. ГОДИНА	2020. ГОДИНА	2021. ГОДИНА	2022. ГОДИНА	2023. ГОДИНА	2024. ГОДИНА	2025. ГОДИНА
ЦЕЛИНА А (БЛОКОВИ 21, 22 И 23)	1642	1780	1928	2221	2625	3139	3239
ЦЕЛИНА Б (БЛОКОВИ 28, 29 И 30)	1621	1692	1950	2152	2548	2771	3088
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 1 (БЛОК 33)	1447	1543	1659	2074	2480	2465	2719
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 2 (БЛОК 38)	1366	1584	1624	1970	2489	2577	2871
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 3 (БЛОК 24)	1601	1870	1970	2228	2780	2641	3319



Слика бр. 4: Просечне цене станова по посматраним целинама на основу купопродајних уговора у €/м²

Табела 2: Просечне цене станова по посматраним целинама на основу линеарне хедоничке регресије у €/м²

Процењене вредности станова у посматраним целинама	2019. ГОДИНА	2020. ГОДИНА	2021. ГОДИНА	2022. ГОДИНА	2023. ГОДИНА	2024. ГОДИНА	2025. ГОДИНА
ЦЕЛИНА А (БЛОКОВИ 21, 22 И 23)	1823	2045	2330	2718	2914	3093	3289
ЦЕЛИНА Б (БЛОКОВИ 28, 29 И 30)	1800	2019	2301	2683	2877	3054	3247
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 1 (БЛОК 33)	1630	1828	2083	2429	2605	2765	2940
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 2 (БЛОК 38)	1580	1772	2020	2356	2526	2681	2851
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 3 (БЛОК 24)	1874	2101	2395	2793	2995	3179	3380



Слика бр. 5: Просечне цене станова по посматраним целинама на основу линеарне хедоничке регресије у €/м²

Табела 3: Међугодишње стопе промена просечних цена станова на основу купопродајних уговора по посматраним целинама у %

Процентуалне промене цена станова у посматраним целинама у односу на претходну годину	2019. ГОДИНА	2020. ГОДИНА	2021. ГОДИНА	2022. ГОДИНА	2023. ГОДИНА	2024. ГОДИНА	2025. ГОДИНА
ЦЕЛИНА А (БЛОКОВИ 21, 22 И 23)	11,81	8,40	8,31	15,20	18,19	19,58	3,19
ЦЕЛИНА Б (БЛОКОВИ 28, 29 И 30)	9,25	4,38	15,25	10,36	18,40	8,75	11,44
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 1 (БЛОК 33)	12,79	6,63	7,52	25,02	19,58	-0,60	10,30
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 2 (БЛОК 38)	11,88	15,96	2,52	21,30	26,34	3,54	11,40
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 3 (БЛОК 24)	5,35	16,80	5,35	13,10	24,78	-5,00	25,67

Табела 4: Број података разматраних приликом анализе

Број података	2019. ГОДИНА	2020. ГОДИНА	2021. ГОДИНА	2022. ГОДИНА	2023. ГОДИНА	2024. ГОДИНА	2025. ГОДИНА
ЦЕЛИНА А (БЛОКОВИ 21, 22 И 23)	105	108	137	124	77	98	99
ЦЕЛИНА Б (БЛОКОВИ 28, 29 И 30)	104	107	136	111	97	95	97
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 1 (БЛОК 33)	19	21	27	24	14	26	32
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 2 (БЛОК 38)	32	21	35	29	17	19	28
КОНТРОЛНА ЦЕЛИНА 3 (БЛОК 24)	15	12	13	10	8	7	12

Компаративна анализа потврђује да стамбене јединице у Централној зони Новог Београда конзистентно остварују више јединичне цене у поређењу са контролним групама (блокови 33 и 38). Резултати додатно указују на специфичну тржишну позицију блока 24 који, иако формално припада заштићеној околини, ценовно конвергира вредностима забележеним унутар самих културно-историјских целина. Коначно, висока корелација између реализованих купопродајних цена и вредности добијених моделом линеарне хедоничке регресије потврђује поузданост коришћене методологије и указује на рационално понашање тржишта.

Када су у питању трендови кретања цена, примећује се сличност у свим наведеним подручјима где једини изузетак и потенцијално позитиван закључак дају купопродајни уговори из 2024. године. Док се у осталим годинама трендови кретања просечних цена станова крећу у распону од 5-20% уз поједине изузетке, у 2024. години се уочава да су станове из целина А и Б наставиле да бележе порасте цена од преко 5% насупрот осталим посматраним подручјима где је забележено значајно успорење раста или благи пад просечних цена.

4. АНАЛИЗА ПОЧЕТНИХ ХИПОТЕЗА

- Потврда Хипотезе 1 (Одсуство негативног ефекта): Резултати демантују претпоставке да би институционална заштита и пратећа административна ограничења могли негативно утицати на вредност некретнина. Динамика цена у заштићеним зонама наставила је да прати, а у појединим сегментима и да превазилази опште тржишне трендове Београда након 2021. године.

- Потврда Хипотезе 2 (Тржишна валоризација наслеђа): Специфична стабилност цена забележена током 2024. године у заштићеним целинама А и Б иде у прилог тези да гарантовани урбанистички идентитет и заштита од неконтролисаних интерполација нових објеката представљају економску предност коју купци препознају и награђују премијом.
- Потврда Хипотезе 3 (Резилијентност заштићене околине): Анализа кретања цена у Блоку 24, који формално ужива статус заштићене околине, показује готово идентичну тржишну динамику као и примарне заштићене целине (А и Б). Чињеница да Блок 24 у 2025. години бележи највишу просечну цену у целом узорку (3.380 €/m²) указује на то да тржиште перципира заштиту као интегралну вредност ширег просторног контекста, а не само појединачних објеката. Овим се потврђује да се позитивни ефекти институционалног очувања идентитета ефикасно преливају и на контактне зоне, чиме се додатно учвршћује стабилност вредности некретнина у читавом обухвату Централне зоне Новог Београда.

5. ЗАКЉУЧАК

Сprovedено истраживање имало је за циљ да испита потенцијалне ефекте проглашења Централне зоне Новог Београда за просторно културно-историјску целину на динамику тржишта станова. Анализа заснована на подацима о купопродајним трансакцијама у периоду 2019–2025. године, као и процењених вредности добијених на основу линеарних хедоничких модела, указује да је у посматраном периоду уочен стабилан и константан раст цена непокретности у посматраним просторним целинама који прати тренд кретања цена станова у Београду.

Резултати показују да заштићене целине (А и Б) током читавог посматраног периода задржавају релативно стабилну и у појединим годинама израженију ценовну позицију у односу на упоредиве контролне блокове. Такође, кретање цена у заштићеној околини (блок 24) у великој мери прати динамику цена у самим заштићеним целинама, што може указивати на постојање широк просторних ефеката повезаних са статусом заштите и квалитетом урбаног окружења.

Добијени налази су конзистентни са теоријским претпоставкама да очуваност урбане структуре, просторни идентитет и институционално гарантован квалитет окружења могу бити тржишно валоризовани. Истовремено, уочени трендови указују на значајан утицај ширег тржишног контекста, посебно општег раста цена непокретности у Београду након 2021. године, који може делимично објаснити динамику кретања цена у свим посматраним зонама.

Имајући у виду да је анализа заснована на дескриптивно-компаративном приступу и агрегираним показатељима, добијене резултате треба тумачити као индикацију постојања повезаности између статуса заштите и тржишне динамике, а не као коначан доказ узрочно-последичне везе.

Добијени налази су конзистентни са теоријским моделима који очуваност урбане структуре и институционално гарантован квалитет окружења посматрају као тржишну вредност. Ипак, важно је нагласити да је снажан раст цена након 2021. године делом последица и широк макроекономских фактора у Републици Србији.

📖 РЕФЕРЕНЦЕ

- Одлука о утврђивању Централне зоне Новог Београда за просторно културно-историјску целину (Службени гласник РС, бр. 6/2021);
- РГЗ, Индекс цена станова;
- РГЗ, Методологија израде модела масовне процене станова Републичког геодетског завода;
- РГЗ, Регистар цена непокретности;
- Ahlfeldt, G. M., & Mastro, A. (2012). Valuing iconic design: Frank Lloyd Wright architecture in Oak Park, Illinois. *Housing Studies*, 27(8), 1079–1099.
- Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly harmless econometrics: An empiricist's companion*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Coulson, N. E., & Leichenko, R. M. (2001). The internal and external impact of historical designation on property values. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 23(1), 113–124.
- *Le Corbusier. (1943). The Athens Charter. Paris: Plon.*
- Mood, A. M., Graybill, F. A., & Boes, D. C. (1974). *Introduction to the theory of statistics. McGraw-Hill.*
- Noonan, D. S. (2007). Finding an impact of preservation policies: Price effects of historic landmark designation. *Journal of Urban Economics*, 61(1), 57–67.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.
- Throsby, D. (2001). *Economics and culture*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.