

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
NOVI BEOGRAD I ZEMUN

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Novi Beograd je jedina od 17 beogradskih opština i nalazi se na levoj obali Save. Zemun se nalazi u jugoistočnom delu Srema na desnoj obali Dunava, nedaleko od ušća Save u Dunav. Dugi niz godina Zemun je bio odvojen od Beograda i na taj način se razvijao, sve ono što postoji u centru Beograda nalazi se i u Zemunu koji je i fizički odvojen kao deo grada. Svi ostali delovi su delovi Beograda, a Zemun kao deo je praktično grad u Beogradu.

Prema podacima RGZ-a, tržište stanova je najrazvijenije podržište nepokretnosti u Republici Srbiji. Primetan je značajan broj aktivnih gradilišta, kako većih stambenih kompleksa, tako i pojedinačne gradnje manjeg obima. Na Novom Beogradu se razvijaju moderni stambeni kompleksi, gde osim kvaliteta gradnje se izdvaja i broj sadržaja koji doprinose kvalitetu života stanara, dok u Zemunu su aktuelni i manji kompleksi, naročito u blizini reke, koji su bazirani na konceptu urbanih vila, a čije jedinične cene premašuju prosek stanogradnje na drugim lokacijama u Beogradu. Trend cena na ove dve lokacije je u porastu. U protekloj godini, usled posledica pandemije, zabeležen je niži broj ukupnih transakcija nego u 2019. godini, pri čemu cene konstantno beleže rast.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	West 65 Tower/ PSP-Farman Holding	U toku	40.346	Omladinskih brigada 86, Blok 65, NBg
2	Wellport	U toku	50.000	Tadije Sondermajera, NBg
3	Savada 3 / Neimar-V	U toku	26.302	Tošin bunar bb, NBg
4	Park 11 / Energoprojekt	Završen	29.000	Aleksinačkih rudara, NBg
5	Sakura Park / Goldberg Real Estate	U toku	37.500	Savski nasip bb, NBg
6	ZepTerra / 265 Project Development	U toku	75.000	Tadije Sondermajera i Tošin bunar, NBg
7	The One / Aleksandar Group	U toku	91.000	Omladinskih brigada i Đorđa Stanojevića, NBg
8	New Minel / Galens Invest	U toku I faza	61.000	Tošin bunar 272, Novi Beograd
9	Kennedy Residence / Merin Asset Management	U toku	38.000	Palmira Toljatija, NBg
10	Petica , Građevinska direkcija Srbije	U toku	60.000	Jurija Gagarina i Nehruova, Blok 63. NBg
11	Taurunum XXI, Aleksandar Group	U toku	75 stanova	22. oktobra br. 7, Zemun
12	Zelena Avenija, Montex	U toku po fazama	35.000	Petra Kočića i Vase Pelagića, Zemun
13	Tri nove, Merin Asset Management	U toku	22.740	Novogradska 67, Zemun

Prosečne cene stanova - Novi Beograd

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2.200	4.000

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.400	2.300

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova - Zemun

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.300	2.600

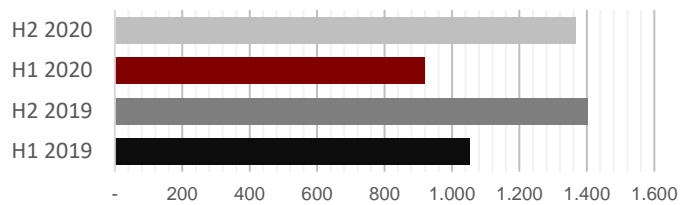
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.000	2.000

Izvor: DATA istraživanje

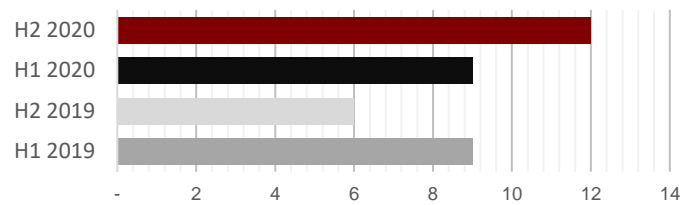
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

STANOVI - NOVI BEOGRAD



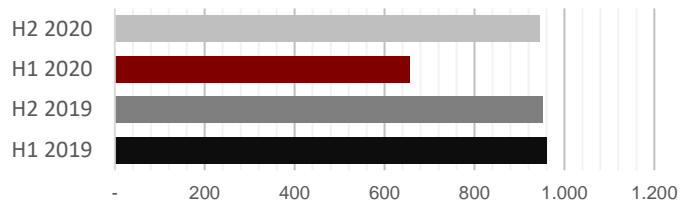
Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE - NOVI BEOGRAD



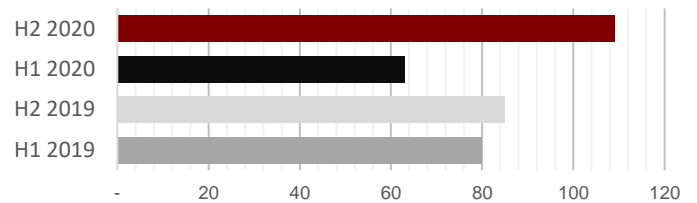
Izvor: Republički geodetski zavod

STANOVI - ZEMUN



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE - ZEMUN



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Na teritoriji Novog Beograda i Zemuna, poslovne zgrade kancelarijskog tipa su dominantne isključivo na teritoriji prve pomenute opštine, pri čemu prednjači poslovna zona Ulice Milutina Milankovića, kao i lokacija Tošinog bunara. Na osnovu istraživanja tržišta, utvrđeno je da je manje sklopljenih ugovora o izdavanju kancelarijskog prostora u 2020. godini u odnosu na period pre, što je posledica situacije nastale pojavom korona virusa i aktuelne pandemije. Pored ovih kancelarijskih prostora, na teritoriji obe opštine se izdaju ili su izdati poslovni prostori, kako u poslovnim zgradama (pojedinačne kancelarije ili cele zgrade), tako i zasebne kancelarije na nezavisnim lokacijama. Stopa kapitalizacije je na nivou od 8-8,5%, dok je stopa upražnjenosti kancelarijskog prostora u odnosu na prethodni period na neznatno višem nivou u odnosu na stopu upražnjenosti koja je bila dominantna u godinama koje prethode 2020. godini.

Kancelarijski objekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	NCR	U toku	30.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBg
2	Ušće Kula 2 / MPC	Završen	22.000	Bulevar Mihajla Pupina, NBg
3	Green Heart / GTC	Završen	46.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBg
4	West 65 Tower	U toku	40.346	Omladinskih brigada 86, Blok 65, NBg
5	Navigator 2 / MPC	Završen	27.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBg
6	Green Escape / IMEL Group	U toku	65.000	Autoput za Zagreb, Blok 51, NBg
7	Sirius / ERSTE Group Immorent	II faza	10.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBg
8	GTC Forty One	Završen	28.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBg
9	Delta House	U toku	23.000	Blok 19, NBg

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

A klase	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
15	16,5

Izvor: DATA istraživanje

B klase	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
9	13

Izvor: DATA istraživanje

Poslovni prostori komercijalnog tipa na najatraktivnijim lokacijama - u pešačkim zonama, big box-ovima i tržnim centrima, su izdati u zakup, a upražnjenost tržnih centara je minimalna, pri čemu u najvećim tržnim centrima postoje i liste čekanja.

Cene izdavanja lokala na datim lokacijama variraju zavisno od lokacije, stanja samih prostora, izloženosti i drugih karakteristika ovog tipa nepokretnosti. U kondominijumima i novijim rezidencijalnim kompleksima, cene zakupa lokala se kreću u rang od cca. 20-45 eur/m², dok se prosečni lokali na manje atraktivnim lokacijama opština Novi Beograd i Zemun kreću u rang od 5-15 eur/m². Oni poslovni prostori koji su pozicionirani na lokacijama koje nisu atraktivne za odvijanje širokog spektra delatnosti, jer svojom izloženošću se ne mogu ponuditi velikom broju potencijalnih zakupaca, ostvaruju minimalnu zakupninu prikazanu u tabelama koje slede.

Retail prostori

	Šoping centri	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Lokacija
1	Ušće šoping centar	2009.	47.000	Milentija Popovića, NBg
2	Delta City	2007.	30.000	Jurija Gagarina, NBg
3	West 65 Mall	U toku	15.300	Omladinskih brigada 86, Blok 65, NBg
4	Zemun Park / Mivne Group	2015	77.000 ceo kompleks	Autoput za NS, Zemun
5	Zmaj Shopping Centar	2015	60.000 ceo kompleks	Autoput, NBg

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora

Šoping centri
Prosečna zakupnina (EUR/m ²)
20-28

Izvor: DATA istraživanje

Lokali	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	45

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
6	10

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Uvodne informacije - Industrijski i proizvodni objekti su većinom smešteni u industrijskim zonama u Zemunu, gde se nalaze i skladišno/logistički objekti. U ovim zonama dominiraju pojedinačni objekti koji se nalaze u vlasništvu, pri čemu se napominje da atraktivnije zone predstavljaju naselja u blizini Beograda i to Šimanovci, Krnješevci, Stara i Nova Pazova, gde je zastupljenije investiranje kompleksa datog tipa i gde je prisutno veće ulaganje, što domaćeg, što inostranog kapitala. U Zemunu su zastupljeni i objekti novogradnje i starogradnje, dok su na Novom Beogradu objekti ovakvog tipa smešteni na pojedinačnim lokacijama i nisu grupisani, već pojedinačno raspoređeni. Ovakve lokacije na Novom Beogradu nisu najatraktivnije, za razliku od Zemun polja. Prime stopa prinosa iznos 9-9,5%.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora - Novi Beograd i Zemun

Industrijski prostor	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2,5	5

Izvor: DATA istraživanje

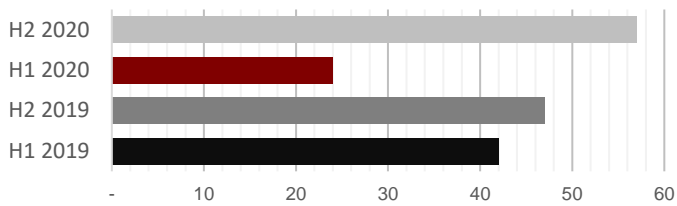
Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

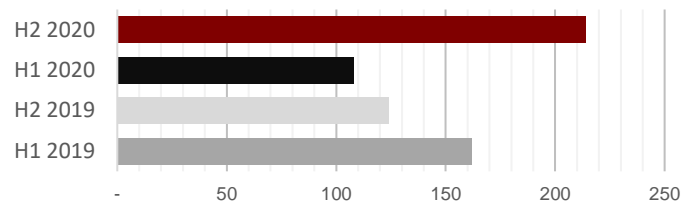
Pregled prometa zemljišta u 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - NOVI BEOGRAD



Izvor: Republički geodetski zavod

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZEMUN



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta

Građevinsko zemljište - za stambenu i poslovnu gradnju	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ² GBA kapaciteta)
20	+250

Izvor: DATA istraživanje

Građevinsko zemljište - industrija	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
20	130

Izvor: DATA istraživanje