

**ANALIZA**  
**TRŽIŠTA**  
NEKRETNINE SRBIJA  
SUBOTICA

## TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

U poslednjih nekoliko godina došlo je do značajnijih promena na tržištu nekretnina u Subotici. U protekle dve godine započeta je izgradnja velikog broja kako stambenih, tako i stambeno – poslovnih objekata. Potražnja nekretnina je i dalje veća od ponude. Novi stanovi se prodaju još u izgradnji, a isti su podigli i cene stanova u starogradnji, čime se stvara uticaj i na veći promet nekretnina u gradu. Jedan od razloga potražnje stanova predstavlja i činjenica da se Subotica, kao industrijski grad, sve više razvija usled blizine državne granice i rekonstrukcije pruge Beograd - Budimpešta, čime se jugoistok Evrope povezuje sa centralnom i zapadnom Evropom.

### Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	Vostok investments	II faza	7.460 m <sup>2</sup>	Ul. Lajoša Joa, Prozivka, Subotica
2	Razvoj-Janić	Završen	2.079 m <sup>2</sup>	Ul. Dragiše Mišovića, Prozivka, Subotica
3	Dunav coop	U izgradnji	2.231 m <sup>2</sup>	Somborski put 29/a, Subotica
4	City building	II faza	4.008 m <sup>2</sup>	Ul. Kireška 90L, Kertvaroš, Subotica
5	SU-PROSPECT	U izgradnji	3.022 m <sup>2</sup>	ugao Ulica Vase Stajića i Vuka Karadžića, Subotica
6	SU-PROSPECT	Završen	2.343 m <sup>2</sup>	Ul. Jo Lajoša br. 44-46, Prozivka, Subotica
7	SU-PROSPECT	Završna faza	4.324 m <sup>2</sup>	Ul. Jo Lajoša br. 52-54, Prozivka, Subotica
8	BOMAX	U izgradnji	2.018 m <sup>2</sup>	Ul. Matije Gupca, Centar III, Subotica
9	BOMAX	U izgradnji	2.139 m <sup>2</sup>	Ul. Huga Badalića, Centar III, Subotica
10	DaKriSo	I faza	4.403 m <sup>2</sup>	Ul. Ognjena Price, Dudova Šuma, Subotica
11	SU-PROSPECT	Završen	994 m <sup>2</sup>	ugao Ulica Vuka Karadžića i Pančevačke, Centar II, Subotica
12	City building	I faza	4.645 m <sup>2</sup>	ugao Ulica Arsenija Čarnojevića i Sterijine, Subotica
13	Cenzar	I faza	4.319 m <sup>2</sup>	Ul. Prvomajska, Subotica
14	Cenzar	Završna faza	2.659 m <sup>2</sup>	Ul. Lajoša Joa, Prozivka, Subotica
15	DG company	I faza	4.643 m <sup>2</sup>	Ul. Braće Radić, Centar III, Subotica

### Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
850	1.150

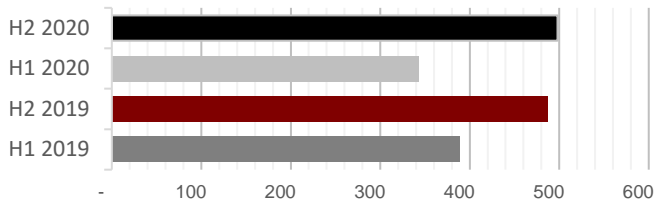
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
450	800

Izvor: DATA istraživanje

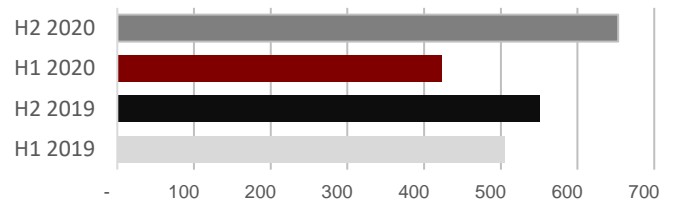
## Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

### STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

### KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

## TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Tržište poslovnog prostora u posljednjih nekoliko godina prati izgradnju novih stambenih objekata, čime se javlja i potražnja za istim. Poslovni prostori su većim delom pozicionirani u već izgrađenim stambeno – poslovnim objektima, a u toku je i izgradnja, kao i planiranje novih stambeno – poslovnih objekata sa velikom površinom poslovnog prostora. Najčešći zakupci u objektima novogradnje su trgovački lanci. Veliki uticaj na razvoj tržišta poslovnog prostora ima i sve veći broj novootvorenih fabrika u Subotici, kao i samo formiranje industrijske zone u neposrednoj blizini grada. Subotica je, zahvaljujući svom geografskom položaju i marljivim žiteljima, tokom vremena postala najznačajniji administrativno-upravni, industrijski, trgovački, saobraćajni i kulturni centar u severnoj Bačkoj, a obližnje Paličko jezero je čini i turističko-rekreativnim centrom šireg područja.

### Poslovni prostor u novim stambeno-poslovnim objektima

	Investitor	Faza	Površina posl. prostora (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	Vostok gradnja	II faza	1.600	Ul. Blaška Rajića 26, Prozivka, Subotica
2	Razvoj Janić	Završen	415	Ul. Dragiše Mišovića, Prozivka, Subotica
3	City building	U izgradnji	450	Ul. Arsenija Čarnojevića, Dudova šuma, Subotica
4	SU-PROSPECT	U izgradnji	395	ugao Ulica Vase Stajića i Vuka Karadžića, Subotica
5	SU-PROSPECT	Završen	54	Ul. Jo Lajoša br. 44-46, Prozivka, Subotica
6	SU-PROSPECT	Završen	119	ugao Ulica Vuka Karadžića i Pančevačke, Centar II, Subotica
7	DG company	I faza	836	Ul. Braće Radić, Centar III, Subotica

Izvor: DATA istraživanje

### Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
5	8

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2	6

Izvor: DATA istraživanje

## Retail objekti

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	STOP SHOP (Shoppi)	Završen	10.000	Ul. Segedinski put 88a, Subotica
2	Kineski tržni centar Peking	Završen	2.500	Ul. Vuka Karadžića, Centar I, Subotica

Izvor: DATA istraživanje

## Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
6	25

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2	8

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost retail prostora	
Min (%)	Max (%)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

## TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Subotica, zahvaljujući svom geografskom položaju predstavlja jedan od glavnih industrijskih gradova u Republici Srbiji. U blizini grada je i uključanje na Autoput E-75 koji Suboticu povezuje sa Mađarskom na severu i južnom Evropom, preko Beograda, na jugu. Takođe, Subotica je železnički povezana sa celom Evropom. U Subotici postoji nekoliko industrijskih zona, od kojih se kao najrazvijenija izdvaja industrijska zona „Mali Bajmok“, sa kompletnom infrastrukturnom opremljenošću, dok je najveća površina u industrijskoj zoni na jugu Subotice. Pored ovih zona, postoji i industrijska zona u naselju Zorka, pri čemu su ona i zona na jugu grada manje razvijene, što podrazumeva i ograničenost u smislu infrastrukturne opremljenosti. Otvaranje fabrika i industrijskih prostora, pored povećanja broja radnih mesta, znači i dovođenje novih tehnologija i znanja, što utiče na sigurnost i bolji životni standard.

## Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1,5	4

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

## Izvedeni i planirani industrijski objekti i kompleksi

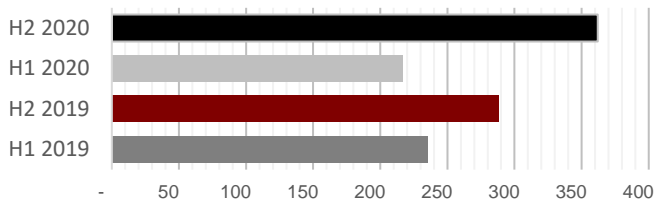
	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	Siemens	Završen	12.699	Ul. Batinska 94, Mali Bajmok, Subotica
2	Calzedonia	Završen	11.574	Ul. Nova 2, Mali Bajmok, Subotica
4	Continental ContiTech	Završen	12.000	Industrijska zona, Mali Bajmok, Subotica
5	Swarovski	Završen	18.000	Ul. Batinska, Mali Bajmok, Subotica
6	Boysen	Završen	38.000	Industrijska zona, Mali Bajmok, Subotica
7	Ametek	Završen	9.375	Industrijska zona, Mali Bajmok, Subotica

Izvor: DATA istraživanje

## TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

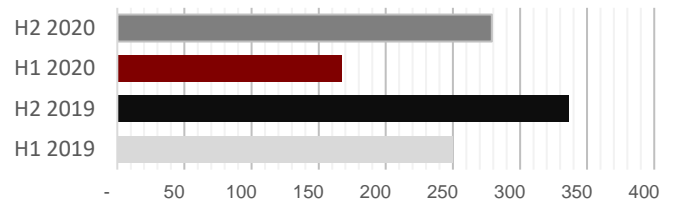
### Pregled prometa zemljišta u 2019. i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

#### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

#### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

### Prosečne cene zemljišta

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
10	+50

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
0,5	1,3

Izvor: DATA istraživanje