

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
JAGODINA, PARAĆIN, ČUPRIJA

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Od sedamdesetih godina prošlog veka veliki broj radno sposobno aktivnog stanovništva iseljavao se iz Jagodine, Paraćina i Čuprije na rad u inostranstvu. Stečeni kapital uglavnom investiraju u Srbiju, tj. u rodnom kraju, ulažući u nekretnine, te otuda i povećana potražnja za novoizgrađenim stambenim objektima. Ukupan broj ostvarenih transakcija posebnih delova po gradovima u periodu od 2019-2020. godine u Jagodini iznosi 421, Paraćinu 154 i Čupriji 72 kupoprodaje. Uticaj pandemije korona virusa početkom i tokom 2020. godine osetio se na tržištu nepokretnosti. Na području Pomoravlja početak pandemije prouzrokovao je određene oscilacije na tržištu nekretnina. To se ogleda u smanjenom prometu posebnih delova u Jagodini i to čak za 28% u odnosu na I-2019. godine. Slična situacija zabeležena je i u Paraćinu, gde je promet tokom I-2020. godine doživeo pad, a u II-2020. godine je ostvario porast od 17% u odnosu na isti period prethodne godine. Na teritoriji grada Čuprija uočen je negativan trend prometa stambenih nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu. Iz priložene statistike može se zaključiti da se tržište stambenih nepokretnosti najbrže oporavilo u Paraćinu, a da broj kupoprodaja ujednačeno raste u Jagodini i Čupriji tokom 2020. godine.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	S-TIM Invest 035	U izgradnji	2.500	Podnarednika Ljube, Jagodina
2	Sportski centar Crnjanski DOO Jagodina	U izgradnji	8.600	Čočetova, Jagodina
3	PUT DOO Jagodina – K kompleks	U izgradnji	16.000	Stevana Ivanovića (Vuka Bojovića), Jagodina
4	VIVO living PARK	II faza	2.300	Vladimira Đorđevića, Jagodina
5	Pro-Art – stambena zgrada V5	U izgradnji	3.000	Vojvode Mišića, Paraćin
6	Pro-Art - kompleks Ada Nova	I faza	2.222	Živke Petrović, Paraćin
7	Ljuba Invest	Završen	8.500	Kralja Petra I, Paraćin
8	ASING Invest doo Čuprija	U izgradnji	7.900	Rade Končara, Čuprija

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova - Jagodina

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	950

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
450	700

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova - Paraćin

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	750

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
400	550

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova - Čuprija

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	700

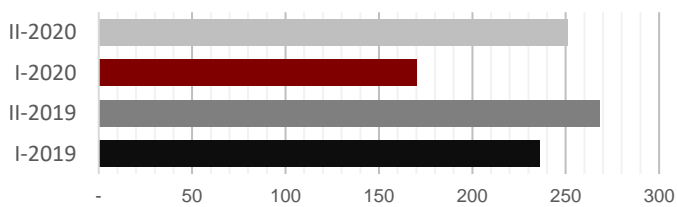
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
400	650

Izvor: DATA istraživanje

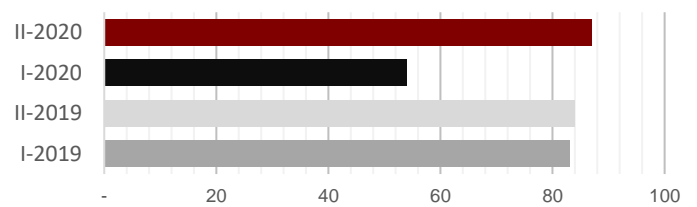
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2020. i 2019. godini polugodišnji - Jagodina (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

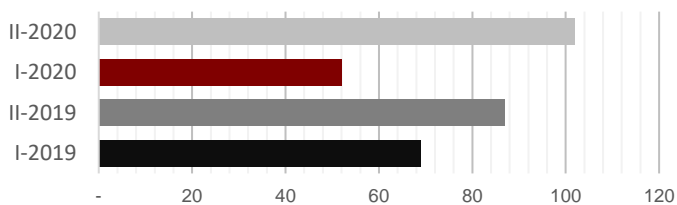
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

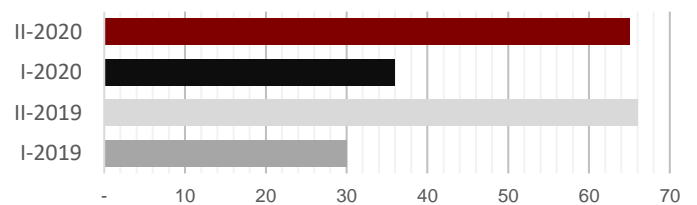
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2020. i 2019. godini polugodišnji - Paraćin (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

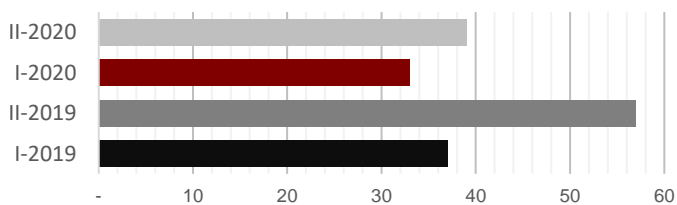
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

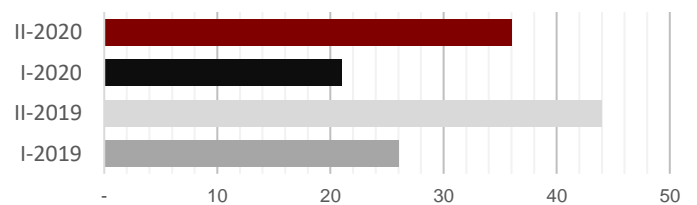
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2020. i 2019. godini polugodišnji - Čuprija (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Na lokaciji analizirana 3 grada ne postoje kancelarijski objekti. Kancelarije se organizuju na način da se vrši prenamena stanova u kancelarijske prostore. Tražene lokacije za kancelarije su u blizini državnih ustanova. Na tržištu ovog grada postoji mali broj oglašanih prodaja i zakupa kancelarijskih prostora, a nešto više ima lokala. Upraznjenost lokala je najmanja u glavnoj ulici gde je izloženost najveća. Lokali u ovom delu grada se vrlo brzo iznajme, dok se za manje atraktivne i manje vidljive lokacije teže nalaze zakupci. Slična situacija tržišta poslovnih prostora je i u Paraćinu. Stanovi se iznajmljuju kao poslovni prostori jer poslovne zgrade ne postoje. Kancelarijski prostori su uglavnom popunjeni. Kontaktom sa agentima dobijena je informacija da se kriza izazvana pandemijom nije osetila kod ovog tipa objekta, kancelarije koje su bile zakupljene pre vanrednog stanja, ostale su u zakupu. Uočena je potražnja za lokalima veće površine. Lokali koji su upražnjeni su lokali manje površine i lokali izvan centralnog gradskog jezgra. U Jagodini takođe ne postoje kancelarijski objekti. Poslovni prostori su skoncentrisani u centru i dominantna namena jeste uslužna delatnost i trgovina. Lokali na ovoj lokaciji u gradu su popunjeni. Poslovni prostori su zastupljeni i u objektima novogradnje čija je namena stambeno-poslovna. Jagodina je jedini od tri analizirana grada koji poseduje retail park i to VIVO shopping PARK koji je pozicioniran na atraktivnoj lokaciji izvan centralnog gradskog jezgra, nadomak Akva parka i Zoo vrta. Građenjem retail parka dolazi do gravitacije ka istom, što je izazvalo veću upražnjenost lokala koji se ne nalaze u širem gradskom jezgru.

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Jagodina

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2,5	5

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora - Paraćin

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1,5	4

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Čuprija

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	4

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
10	30

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori - Jagodina

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 VIVO shopping PARK	Završen	10.000	Vuka Bojovića bb, Jagodina

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora - Jagodina, Čuprija, Paraćin

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	20

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tokom 2020. godine oformljena je i treća industrijska zona u Jagodini. Ukupna površina sve tri industrijske zone je 824,01 ha. U proteklom periodu na teritoriji Jagodine otvoreno je nekoliko fabrika, a nekoliko se još uvek gradi ili su u planu da se izgrade. Cilj otvaranja velikog broja fabrika jeste da se na ovaj način zaposle mladi kadrovi i smanji odliv stanovništva u inostranstvo. Industrijske zone su infrastrukturno opremljene i dobro su tlo za strane kompanije, kako u Jagodini, tako i u Paraćinu. U Paraćinu se razvija industrijska zona Zmič površine od 48,24 ha. Na teritoriji Paraćina i Jagodine postoji veliki broj stranih kompanija koje su prepoznale prednosti ulaganja u ovim opštinama.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	3,5

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

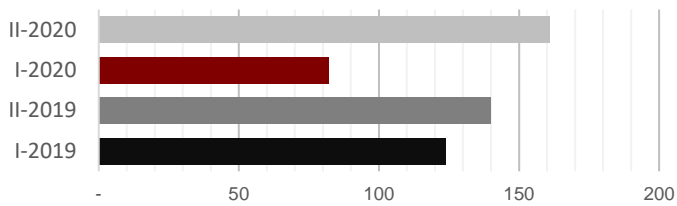
Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 Visokogradnja inženjering DOO	Završen	2.300	Vinorača bb, Jagodina
2 SCHIEBEL COMPONENTS DOO Jagodina	U izgradnji	1.300	Kočino Selo, Jagodina
3 Visokogradnja inženjering DOO	Završen	4.000	Vinorača bb, Jagodina
4 PHARMANIMA VET DOO Paraćin	Završen	1.200	Industrijska zona Zmič, Paraćin

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

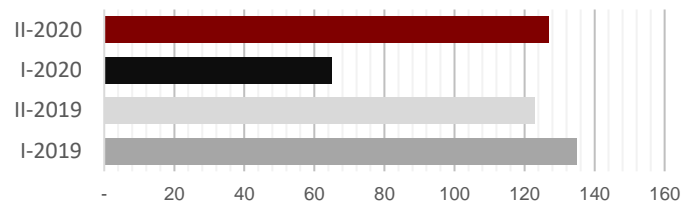
Pregled prometa zemljišta u u 2020. i 2019. godini polugodišnji - Jagodina (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

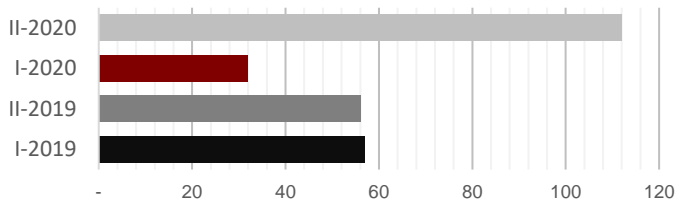
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

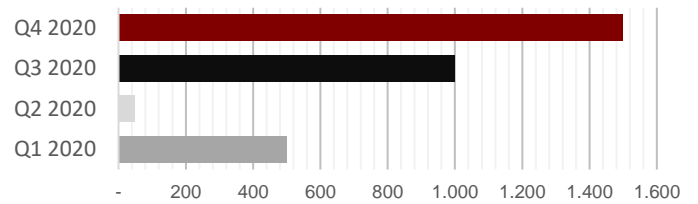
Pregled prometa zemljišta u 2020. i 2019. godini polugodišnji - Paraćin (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

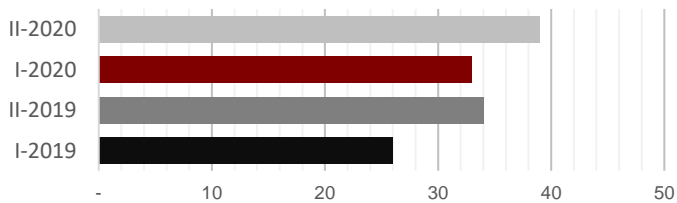
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

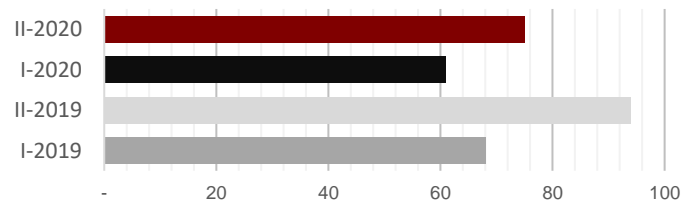
Pregled prometa zemljišta u 2020. i 2019. godini polugodišnji - Čuprija (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta - Jagodina

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
8	+50

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	1,5

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Paraćin

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
6	+50

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	1,5

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Čuprija

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	+30

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	1,0

Izvor: DATA istraživanje