

ANALIZA
TRŽIŠTA
NEKRETNINE SRBIJA
NOVI SAD

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Tržište stanogradnje u Novom Sadu i u 2020. godini nastavlja sa ekspanzijom uprkos krizi koja je izazvana usled pojave virusa „COVID 19“. Snažna tražnja za stanovima novogradnje zadržala se i u tekućem periodu, čime su investitori ohrabreni da planiraju nove projekte. U najavi su veći stambeno - poslovni kompleksi duž Futoškog puta i Bulevara Evrope, kao i u neposrednoj blizini Ribarskog ostrva. Takođe u završnoj fazi je i izgradnja stambeno - poslovnog kompleksa Kej Garden Residence i Avenija Garden Residence, investitora Galens. U početnoj fazi je kompleks Vojvođanka koji je pozicioniran duž Futoškog puta i stambeno - poslovna kula investitora City gradnja na Bulevaru Evrope. Trenutno se na tržištu izdvaja nekoliko investitora sa većim stambeni kompleksima za lokalne prilike.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Rapid Invest DOO – Harmony Residence	Završna faza	8.156	Bulevar Evrope
2	Dijagon Invest - Blok D	Završna faza	oko 280 stanova	Bulevar Evrope
3	Zoned - Vojvođanka	U izgradnji	23.500	Futoški put
4	City gradnja	U izgradnji	8.407	Bulevar oslobođenja – Lasla Gala
5	Emerald Hill	U izgradnji	12.362	Detelinara
6	Inobačka	U izgradnji	57.400	Novo Naselje
7	Galens Invest – Avenija Garden Residence	Završna faza	oko 550 stanova	Bulevar Evrope – Kružni tok
8	Galens Invest – Kej Garden	Završna faza	276 stanova	Kej

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.200	2.000

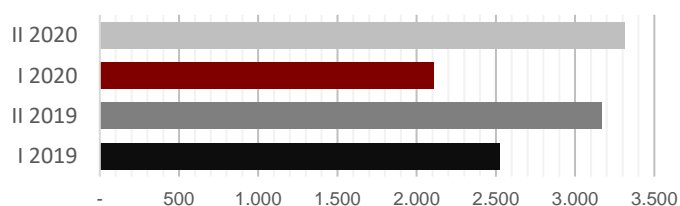
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
900	1.300

Izvor: DATA istraživanje

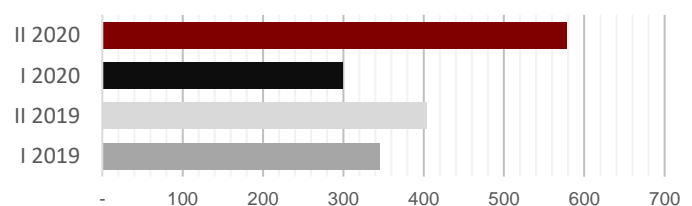
Pregled prometa stambenih nepokretnosti po polugodištima (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Novi Sad predstavlja privredni, ekonomski, kulturni i studentski centar AP Vojvodine, a takođe se pozicionirao se kao ozbiljan IT centar i to ne samo u Srbiji, već i u regionu. Pozitivni pomaci i stalni rast u IT industriji kao jednoj od vodećih u Novom Sadu, mogli bi nagovestiti povećanje tražnje za objektima ovog tipa. Tržište kancelarijskog prostora i tokom 2020. godine nije doživelo značajnija pomeranja, s tim da se naziru neke pozitivne tendencije u narednom periodu, uzimajući u obzir najavljene projekte koji su trenutno u toku realizacije, kao i projekte koji su u fazi planiranja. Svakako je bitno istaći dolazak američke kompanije „Epic Games“ u Novi Sad, koja ima u planu izgradnju poslovne zgrade koje će predstavljati evropski centar ove kompanije. Takođe još jedna kompanija iz IT sektora kupila je poslovnu zgradu Radničkog univerziteta koja je oštećena u požaru, a u toku su radovi na idejnom rešenju objekta koji se kompletno rekonstruiše.

Kancelarijski objekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Rapid Invest	U izgradnji	2.157	Bulevar oslobođenja
2	Bulevar Invest - Panorama Centar	U izgradnji	9.568	Bulevar kralja Petra I
3	Galens Invest - Zgrada Dnevnika	U planu	3Po+P+M+12	Bulevar oslobođenja
4	Epic Games	U planu	Po+Pr+10	Stari grad -Radnička ulica
5	Vega IT – Zgrada Radničkog univerziteta	Kompletna rekonstrukcija	6.463	Centar
6	Mat Real Estate	U planu	5.000	Rumenački put

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
8	11

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	7

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	NEPI - Promenada	Završen	152.322	Bulevar oslobođenja
2	Old Mill Centar - BIG	II faza proširenje	8.269	Sentandrejski put

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
12	40+

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
8	15

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tokom prethodnih nekoliko godina zabeležen je rast razvojne aktivnosti u industrijskom i logističkom sektoru, uglavnom kao rezultat podrške centralnih i lokalnih vlasti i njihovih privlačnih podsticaja za investitore. Tržište logistike u Srbiji je i dalje poprilično nerazvijeno, sa malim brojem modernih logističkih centara. Svakako su vidljivi pozitivni pomaci u ovom segmentu nepokretnosti, a jedan od argumenata koji potvrđuje ovu konstataciju jeste i činjenica da lokalne vlasti nude mnoge podsticajne programe i olakšice potencijalnim investitorima kako bi ih privukli da ulažu svoj kapital u Srbiju. Zbog svog odličnog strateškog položaja, blizine Autoputa E-75, administrativnog centra AP Vojvodina, blizine Beograda, velikog broja inostranih kompanija, razvijene industrijske zone i infrastrukturne opremljenosti, Novi Sad predstavlja atraktivno mesto za investitore.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	4

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
7	10

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

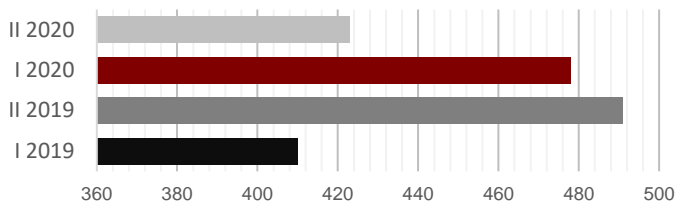
	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Barry Callebaut	Završen	14.777	Industrijska zona
2	SAVACOOP	Završen	24.557	Industrijska zona
3	CTP Invest	Završen	24.200	Industrijska zona
4	NIDEC corporation	U planu	cca 26.000	Industrijska zona

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

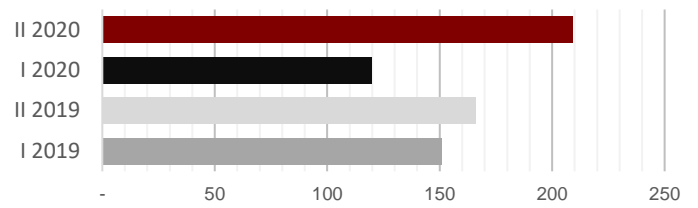
Pregled prometa zemljišta u 2020. godini po kvartalima (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
40	150+

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,8	1,8

Izvor: DATA istraživanje