

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
PANČEVO, VRŠAC

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Broj registrovanih kupoprodaja u kojim su učestvovali stanovi na teritoriji Grada Pančeva u 2020. godini iznosio je 811, od čega 527 kupoprodaja, 229 kupovina od investitora, 5 prodaja između pravnih lica i dr, dok je za Grad Vršac broj registrovanih kupoprodaja iznosio 168, od čega 123 kupoprodaja, 43 kupovina od investitora, 1 prodaja između rođaka.

Tržište nekretnina u Pančevu doživelo je ekspanziju u poslednjih godinu dana, zahvaljujući novim investicijama u Severnoj industrijskoj zoni, dolasku velikih inostranih kompanija, kao i benefitima koje Grad Pančevo ima zahvaljujući svom geostrateškom položaju, odnosno blizini prestonice. Za godinu dana cena novogradnje je porasla za 400 evra po kvadratu i sada je prosečna cena stanova u novogradnji 1.200 evra po kvadratu.

U narednom periodu trend rasta bi mogao da se očekuje i u Vršcu, obzirom da je počela izgradnja nove industrijske zone „Sever“, sa povećanjem tražnje za stanovima, doći će i do povećanja cena nepokretnosti.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	CENTRAL - PROBANAT-IZGRADNJA DOO BEOGRAD	U izgradnji	3.414,31	Ul. Vojvode Radomora Putnika, Centar, Pančevo
2	DOO KUTKO PANČEVO	U izgradnji	759,38 (Objekat u Ul. Serdara Janka Vukotića) 1.993,77 (Objekat u Ul. Braće Jovanovića)	Ul. Miloša Trebinjca, Pančevo Ul. Serdara Janka Vukotića, Pančevo Ul. Braće Jovanovića, Pančevo
3	UPTOWN93 – NOTOS DEVELOPMENT	U izgradnji	1.764,73	Margita, Pančevo
4	PAN BAU - MAX DOO	U izgradnji	1.788,04	Ul. Lava Tolstoja, Pančevo Ul. Braće Jovanovića, Pančevo
5	CASA BEKA	U izgradnji	4.304,22	Ul. Moše Pijade, Pančevo Ul. Karađorđeva, Pančevo
6	BAZ INVEST 013	U izgradnji	1.600,13	Ul. Stevice Jovanovića, Pančevo
7	DRAGAN ĐORĐEVIĆ	U izgradnji	253	Ul. Gavrila Principa br. 27, Vršac
8	TEHNIKA AD VRŠAC	U izgradnji	1.954	Ul. Branka Radičevića br. 22 i 22a, Vršac
9	GP09INVEST DOO Padina	Završen	836	Ul. Vojvode Petra Bojovića, Pančevo
10	SMART BLOCK	Završen	2.128,74	Ul. Veljka Vlahovića, Pančevo

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova - Pančevo

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.100	1.550

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
650	1.000

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova - Vršac

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
900	1.200

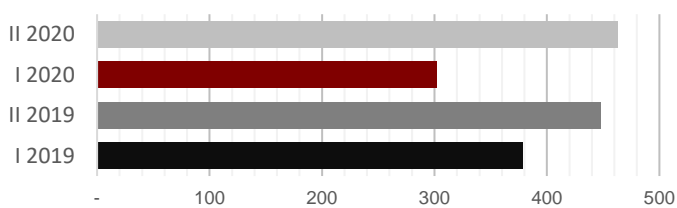
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
500	850

Izvor: DATA istraživanje

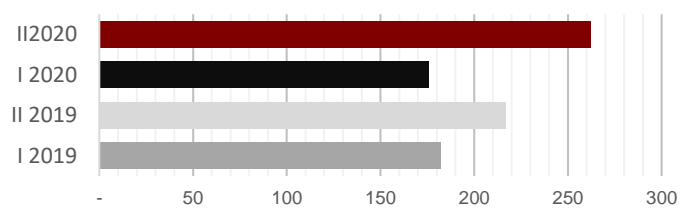
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini u Pančevu (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

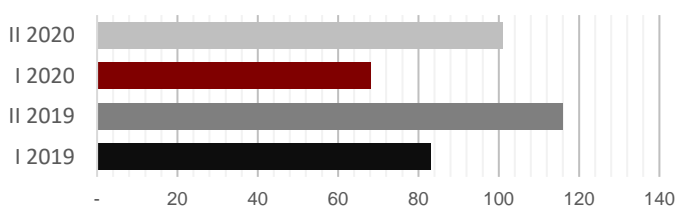
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

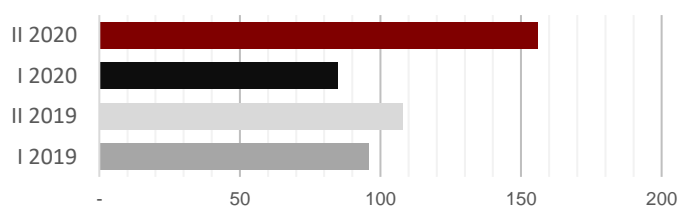
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini u Vršcu (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Centralna zona Pančeva i Vršca predstavlja najatraktivniju lokaciju za prodaju i izdavanje lokala i kancelarijskog prostora, a pretežna namena je uslužna i komercijalna. Oba grada imaju ritejl parkove koji se nalaze u širem centru grada.

Trenutno ne postoje kancelarijski objekti u izgradnji, ali Gradske vlasti rade na promociji i razvoju potencijala ovih gradova, s toga se u narednom periodu očekuju investicije, kako domaće, tako i strane.

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora u Pančevu

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	10

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	6

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora u Vršcu

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	7

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
8	20

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	BIG Pančevo	Završen	27.900	Ul. Miloša Obrenovića br. 12, Pančevo
2	STOP SHOP VRŠAC	Završen	8.250	Bulevar Miloša Obilića bb, Vršac

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora - Pančevo i Vršac

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Grad Pančevo spada u industrijski centar srednje kategorije sa 10.000 – 20.000 zaposlenih. Osnovni cilj razvoja industrije je oporavak, povećanje sektorske i teritorijalne konkurentnosti i zaposlenosti obezbeđenjem povoljnih opštih, infrastrukturnih i prostornih uslova, kao i njena ravnomernija prostorna distribucija usklađena sa potencijalom regionalnih, urbanih i ruralnih područja, zahtevima klimatskih promena i smanjenja pritiska na resurse.

U narednom periodu na teritoriji grada Pančeva planirane su industrijske zone i parkovi. Severna industrijska zona je greenfield lokacija obuhvaćena Generalnim urbanističkim planom u okviru koje Grad Pančevo ima 75 hektara zemljišta u svom vlasništvu. Ova zona predstavlja najveći investicioni i razvojni potencijal grada.

U Gradu Vršcu u okviru Južne industrijske zone nalazi se Tehnološki park sa osam investitora koji su izgradili ili grade svoje fabrike, a u narednom periodu planirana je i izgradnja Severne industrijske zone, i to je jedan od najbitnijih faktora koji će pomoći u privlačenju stranih investicija i zapošljavanju radnika. Nalazi se na međunarodnom putnom pravcu ka Rumuniji, na 22 hektara sa mogućnošću proširenja do 200 hektara.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

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

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
5	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

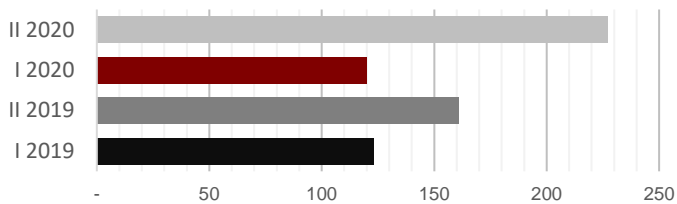
	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	ZF Friedrichshafen AG	Završen	25.000	Severna industrijska zona Pančevo
2	Navala Box-CAL DOO Beograd	U izgradnji	10.000	Severna industrijska zona Pančevo
3	Brose DOO Beograd	U izgradnji	230.000	Severna industrijska zona Pančevo
4	Zelen DATA Centar	Završen	1.772	Tehnološki park Beogradski put bb, Vršac

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

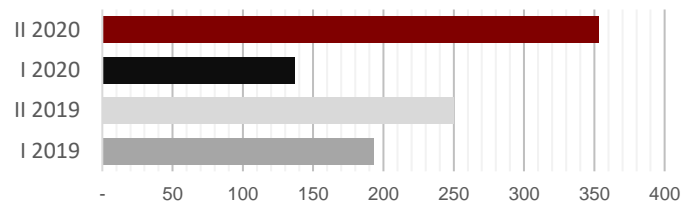
Pregled prometa zemljišta u 2019. godini i 2020. godini u Pančevu (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

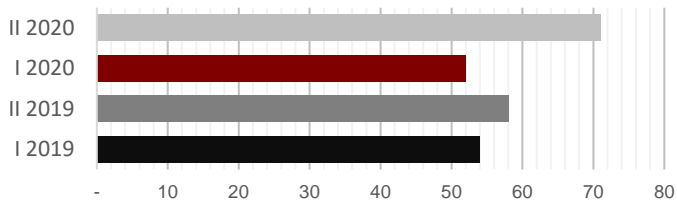
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

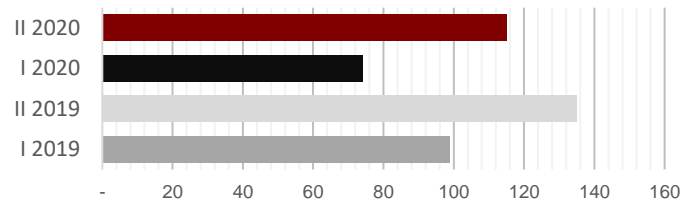
Pregled prometa zemljišta u 2019. godini i 2020. godini u Vršacu (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta u Pančevu

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

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta u Vršcu

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
6	+25

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,3	1,1

Izvor: DATA istraživanje