

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
ZRENJANIN, KIKINDA

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Zrenjanin je najveći grad srpskog dela Banata i njegov je politički, privredni, kulturni i sportski centar. Zrenjanin je, po površini teritorije koja mu administrativno pripada (1.326 km²), najveći grad u Autonomnoj pokrajini Vojvodini i drugi u Republici Srbiji, a u njemu živi oko 130 hiljada stanovnika i više od 20 nacija. Kikinda je grad Severnobanatskog okruga. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, u Kikindi je bilo 38.065 stanovnika.

Prema podacima RGZ-a, tržište stanova je najrazvijenije podtržište nepokretnosti u Republici Srbiji. Broj registrovanih kupoprodaja u kojim su učestvovali stanovi na teritoriji grada Zrenjanina u 2020. godini iznosio je 433, od čega 322 kupoprodaja, 98 kupovina od investitora, 7 prodaja između pravnih lica i dr. U poslednjih par godina intenzivirala se izgradnja višeporodičnih stambenih objekata. U odnosu na ostatak Srbije, u Zrenjaninu je primetan veliki promet stanova preko stambenih kredita i tražnja za novogradnjom je u velikom porastu. Pored ispod navedenih najznačajnijih projekata, trenutno je u izgradnji još desetak stambeno-poslovnih zgrada čiji su investitori uglavnom iz Zrenjanina. Broj registrovanih kupoprodaja u kojim su učestvovali stanovi na teritoriji grada Kikinda u 2020. godini iznosio je 114, od čega 112 kupoprodaja, 2 kupovina od investitora i dr. Tržište stanogradnje u Kikindi je male aktivnosti, ne postoji novogradnja u gradu, tj. ne grade se novi višeporodični-stambeni objekti.

Novi rezidencijalni projekti

| | Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| 1 | Maksimović Gradnja | U izgradnji po fazama | 17.500 | Gundulićeva, naselje Mala Amerika, Zrenjanin |
| 2 | Bio Električ | Završen | 6.830 | Jug Bogdana, naselje Lesnina, Zrenjanin |
| 3 | Gik Intergradnja Banat | I faza | 6.038 | Pavla Aršinova, Naselje 4.Jul, Zrenjanin |
| 4 | Keramika Jovanović | U izgradnji | 6.339 | Obilićeva, Centar, Zrenjanin |

Izvor: DATA istraživanje

Cene stanova - Zrenjanin

| Novogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 1.000 | 1.250 |

Izvor: DATA istraživanje

| Starogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 450 | 800 |

Izvor: DATA istraživanje

Cene stanova - Kikinda

| Novogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 650 | 750 |

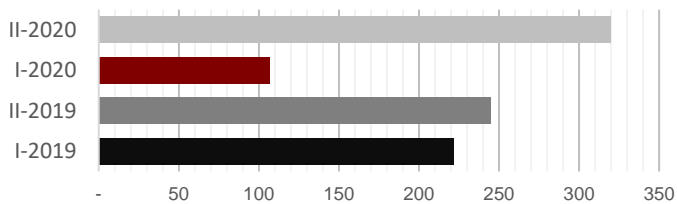
Izvor: DATA istraživanje

| Starogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 350 | 600 |

Izvor: DATA istraživanje

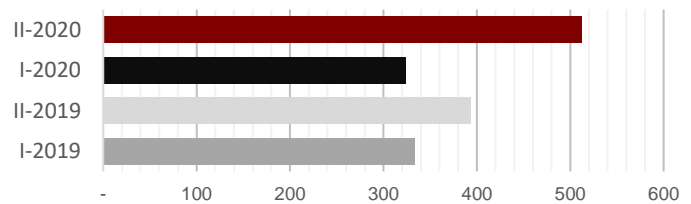
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

STANOVI - ZRENJANIN



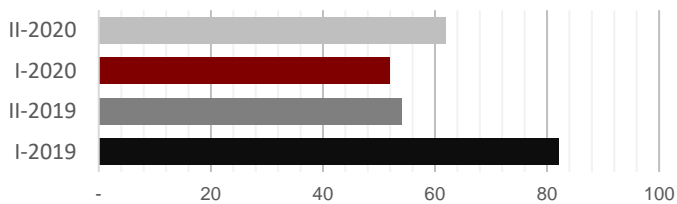
Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE - ZRENJANIN



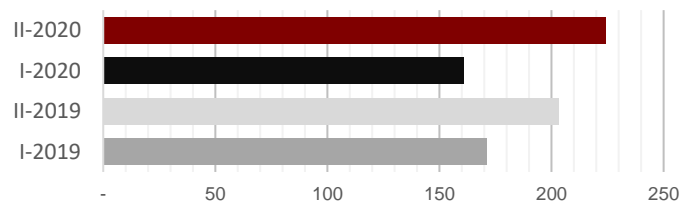
Izvor: Republički geodetski zavod

STANOVI - KIKINDA



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE - KIKINDA



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Tržište poslovnog prostora na teritoriji grada Zrenjanina i Kikinde male je aktivnosti. Od kraja osamdesetih godina prošlog veka nije izgrađena ni jedna poslovna zgrada kancelarijskog tipa u ovim gradovima. Ponuda je ograničena kancelarijskim prostorima u širem centru za koje ne postoji veliko interesovanje. Zgrada „vodotornja“ u strogom centru Zrenjanina je pre 10 godina delimično adaptirana, ali je i dalje nivo popunjenosti na malom nivou. Po pitanju uličnih poslovnih prostora u oba grada, u centralnoj zoni je nivo popunjenosti na zadovoljavajućem nivou, dok u širem centru grada postoji priličan broj lokala u ponudi.

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora - Zrenjanin

| Centralna zona | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 4 | 8 |

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora - Kikinda

| Centralna zona | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 2 | 5 |

Izvor: DATA istraživanje

| Širi centar | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 1 | 3 |

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

| | Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|---|------------|---------|----------------------------|---|
| 1 | BIG | Završen | 25.000 | Naselje Bagljaš, Zrenjanin |
| 2 | LIDL | Završen | 1.400 | Pere Dobrinovića 37, kod autobuske, Zrenjanin |
| 3 | LIDL | Završen | 1.400 | Bulevar Veljka Vlahovića 64, naselje Bagljaš, Zrenjanin |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora - Zrenjanin

| 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

Prosečne cene izdavanja retail prostora - Kikinda

| Centralna zona | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 5 | 15 |

Izvor: DATA istraživanje

| Širi centar | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 3 | 8 |

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tržište industrijskih nepokretnosti na teritoriji grada Zrenjanina i Kikinde male je aktivnosti. U poslednjih petnaest godina pojavila se nekolicina stranih investitora u Zrenjaninu koji su uglavnom koncentrisali svoja predstavništva u industrijskoj zoni Bagljaš. U toku je izgradnja kompleksa kompanije Ling Long Tyres (ukupna površina objekata cca 391.000 m², na placu površine 100ha u industrijskoj zoni Jugoistok). U ponudi za izdavanje i prodaju su uglavnom objekti starije gradnje za koje su potrebna značajna ulaganja. U poslednjih deset godina nije bilo značajnijih ulaganja u Kikindi. U ponudi za prodaju i iznajmljivanje su uglavnom industrijski objekti u okviru poslovnih kompleksa kompanija koje su u stečaju.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

| Industrijski prostor | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 1 | 3 |

Izvor: DATA istraživanje

| Upražnjenost | |
|--------------|---------|
| Min (%) | Max (%) |
| 10 | 20 |

Izvor: DATA istraživanje

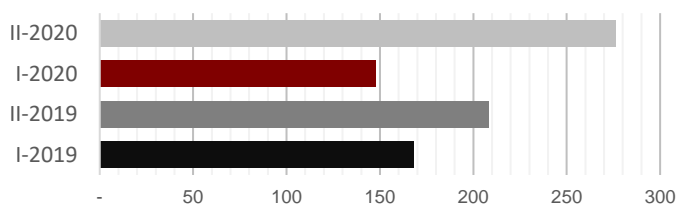
Izvedeni i planirani projekti

| Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|-------------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|
| 1 Ling Long Tyres | U izgradnji | 391.000 | Industrijska zona Jug, Zrenjanin |

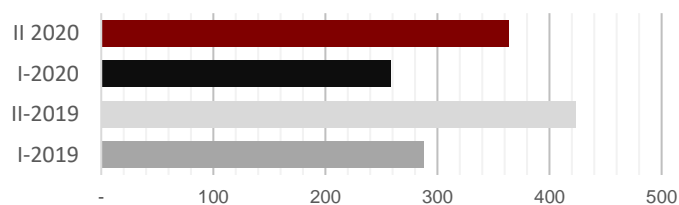
TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

Tržište poljoprivrednog i građevinskog zemljišta na teritoriji Zrenjanina i Kikinde umerene je aktivnosti. Po pitanju građevinskog zemljišta najviše se trguje na lokacijama za porodično i višeporodično stanovanje. Po pitanju poljoprivrednog zemljišta postoje velike razlike u ostvarenim cenama, što prvenstveno zavisi od bonitetnih i lokacijskih karakteristika.

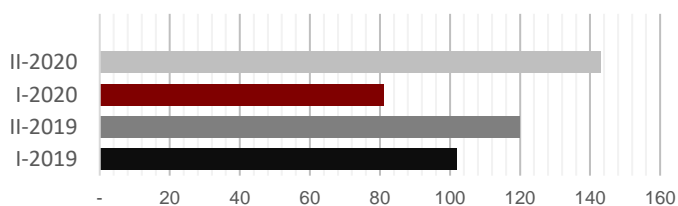
Pregled prometa zemljišta u 2019 i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZRENJANIN


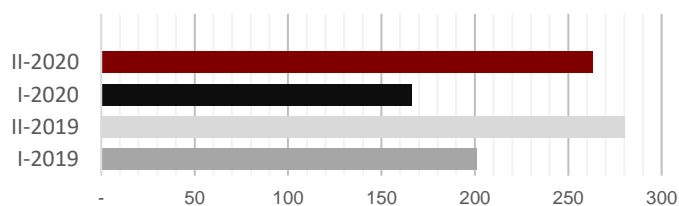
Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZRENJANIN


Izvor: Republički geodetski zavod

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KIKINDA


Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KIKINDA


Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta - Zrenjanin

| Građevinsko zemljište | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 5 | +50 |

Izvor: DATA istraživanje

| Poljoprivredno zemljište | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 0,60 | 1,25 |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Kikinda

| Građevinsko zemljište | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 3 | +25 |

Izvor: DATA istraživanje

| Poljoprivredno zemljište | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 0,50 | 1,20 |

Izvor: DATA istraživanje