

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
PIROT, KNJAŽEVAC, ZAJEČAR

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

U poslednjih nekoliko godina došlo je do značajnih pomeranja tržišta nekretnina u Pirotu. Sve je veća potražnja za kupovinom novih stanova, a isti su podigli i cene stanova u starogradnji, čime se utiče i na veći promet nekretnina u gradu. Glavni razlog sve veće potražnje i samog rasta cena jeste činjenica da Pirot kao grad ima industrijsku razvijenost. Što se tiče Zaječara i Knjaževca, aktivnost na tržištu nekretnina je slabija iz razloga što se radi o nerazvijenim područjima i odlivom stanovništva u veće gradove.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Miroslav Mančić PR MOJ STAN 010 Pirot	Završen	5.714	Ugao ul. Koste Abraševića i Bogojavljska, Pirot
2	ARHITEKTUM DOO	U izgradnji	2.300	Ćirilia i Medotija br.86, Pirot
3	PD „DENSI“ DOO Pirot	Završen	3.055	Ul. Vojvode Mišića BB, Pirot
4	PD „DENSI“ DOO Pirot	I faza	Cca 3.000	Ul. Vojvode Mišića BB, Pirot
5	DOO „PEMAG INŽENJERING“ Pirot	Završen	2.295	Ul. Save Kovačevića 30a,30b, Pirot
6	SZR „UKRAS“ Zaječar	Završen	Cca 1.700	Ul. Miloša Velikog, Zaječar

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova u Pirotu

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
750	900

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
400	700

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova u Zaječaru

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	650

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
350	500

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova u Knjaževcu

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
-	-

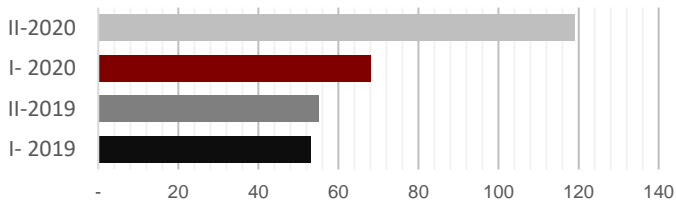
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
250	450

Izvor: DATA istraživanje

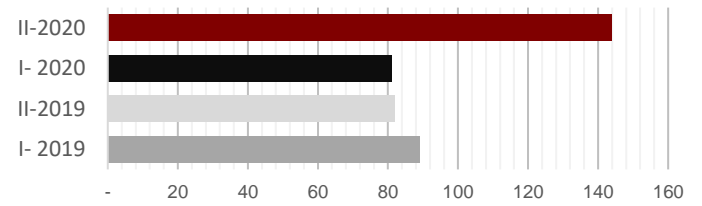
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima u Pirotu (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

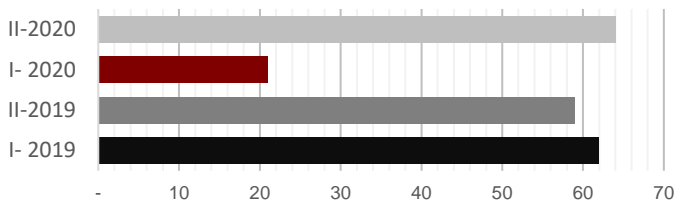
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

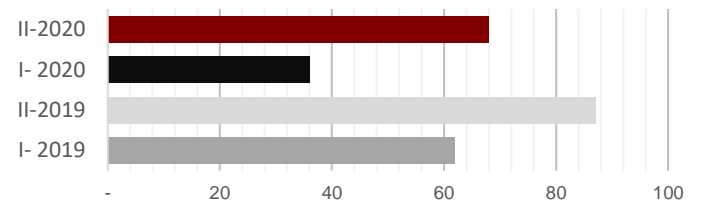
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima u Zaječaru (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

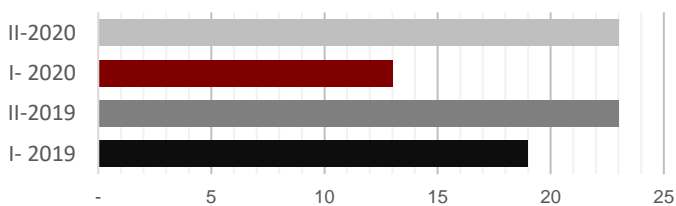
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

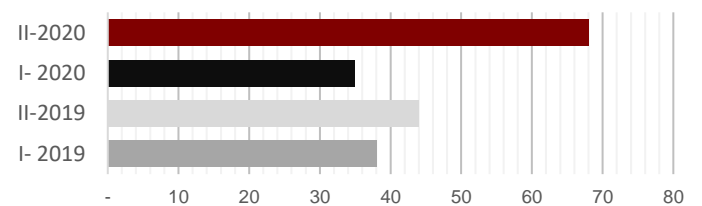
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima u Knjaževcu (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori u Pirotu, Zaječaru i Knjaževcu su uglavnom namenjeni trgovini i uslužnim delatnostima i najveći broj ih se nalazi u samom centru naselja uz najprometnije ulice. Na teritoriji ovih opština zastupljenost poslovnih objekata kancelarijskog tipa je mala. Na tržištu postoji mali broj dostupnih oglašanih kancelarijskih prostora i lokala za izdavanje, a oglašene cene rente najviše zavise od lokacije, izloženosti, površine i kvaliteta.

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora u Pirotu

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	6

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora u Zaječaru

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	4

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora u Knjaževcu

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	4

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
15	30

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Poseidon Group, Capitol park	Završen	20.000	Čupićeva br.2, Zaječar
2	„AB MARKET“ Piro, Prodajni prostor	U izgradnji	8444	Vojvode Mišića BB, Piro

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora u Pirotu

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	20

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora u Zaječaru

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	15

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora u Knjaževcu

Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	10

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Na teritoriji Pirota glavna industrijska zona jeste „Slobodna Zona Pirot“ koja je u 2020. godini proglašena za najbolju u Evropi, a dobila je i četiri nagrade prestižnog ekonomskog magazina „Financial Times“. U samoj zoni se nalazi nekoliko kompanija za proizvodnju pneumatika svetskih standarda, a za izgradnju u ovoj industrijskoj zoni korisnici su oslobođeni plaćanja određenih naknada. Zona se prostire na 103 ha infrastrukturno opremljenog zemljišta. Na teritoriji Zaječara i Knjaževca stanje je lošije, ali se predviđa izgradnja fabrike američko-irskog giganta „Aptiv“ u Zaječaru i proširenje kompanije „Tel-kabl“ koji će znatno podići ekonomski standard ovih gradova.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora u Pirotu

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

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

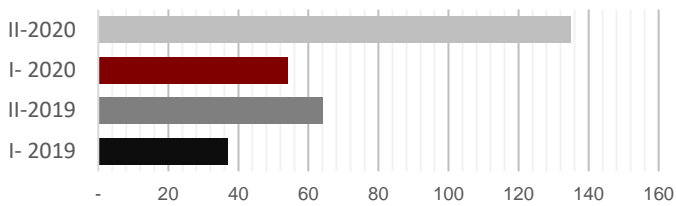
Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 Tigar tyres	Završen	-	Nikole Pašića 213, Pirot
2 Aptiv	U izgradnji	30.000	Industrijska zona „Zapad“, Zaječar
3 Tel-kabl	U izgradnji	5.000	Industrijska zona „Zapad“, Zaječar

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

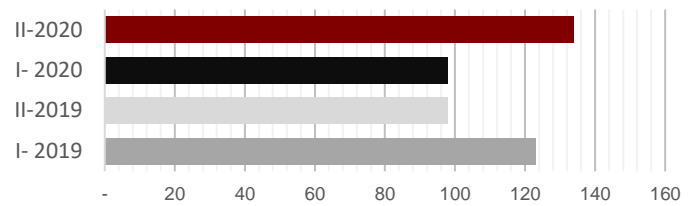
Pregled prometa zemljišta u 2019. i 2020. godini po polugodištima u Pirotu (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

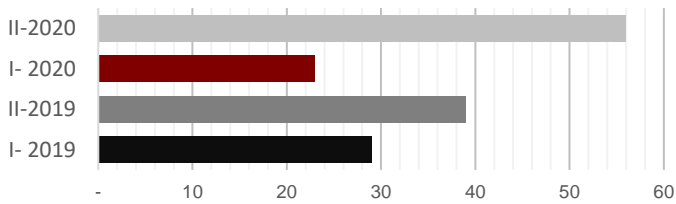
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

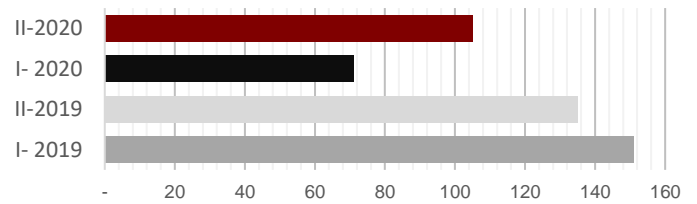
Pregled prometa zemljišta u 2019. i 2020. godini po polugodištima u Zaječaru (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

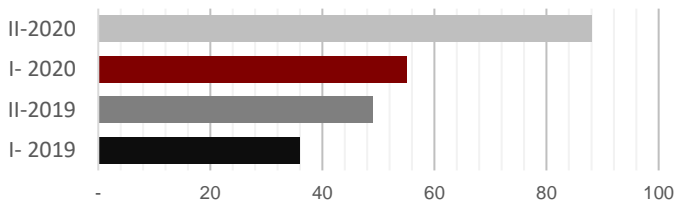
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

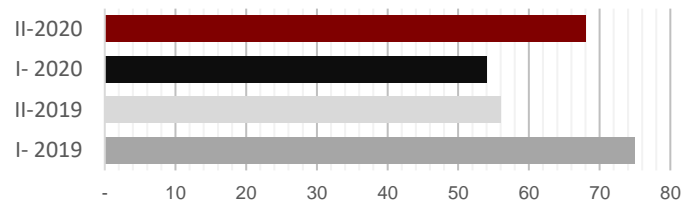
Pregled prometa zemljišta u 2019. i 2020. godini po polugodištima u Knjaževcu (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta u Pirotu

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)
0,3	0,8

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta u Zaječaru

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
8	+30

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,3	0,6

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta u Knjaževcu

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)
0,3	0,6

Izvor: DATA istraživanje