

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA

NIŠ

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Početak 2020. godine, tržište nekretnina u Nišu je bilo veoma aktivno. Pojava virusa COVID-19 i uvođenje vanredne situacije u martu 2020. godine doveli su do zastoja tržišta nekretnina, kao i svih drugih tržišta u Srbiji. S obzirom na novonastalu situaciju, očekivao se pad cena stambenih nepokretnosti. Međutim, uvođenjem vanrednog stanja na teritoriji Republike Srbije i ograničenja kretanja, umesto pada primetan je bio zastoj prometa u martu, aprilu i delom u maju mesecu, jer usled navednih razloga nije bilo tražnje za stambenim nepokretnostima. U datom periodu su realizovane samo prodaje dogovorene u prvom tromesečju 2020. godine. Popuštanjem mera krajem maja, dolazi do potpunog stabilizovanja tržišta stambenih nepokretnosti. Cene su nastavile da rastu, ponuda i tražnja su takođe u konstantnom porastu, te je pored turbulentnih dešavanja 2020. godina bila godina rasta tržišta stambenih nepokretnosti. Najveće interesovanje vlada za stanove strukture 40-60 m², a što se tiče lokacije najveće interesovanje vlada za stanovima u centru grada, Bulevaru Nemanjića (blizu DELTA PLANET) i na teritoriji opštine Pantelej, gde se gradi veliki broj stambenih objekata.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Stabil projekt	II faza	Cca. 6.000	Vojvode Mišića bb
2	Vagres city	II faza	Cca. 5.000	Zetska bb
3	Doveal	I faza	Cca. 5.000	Dušanova
4	Winners	I faza	Cca. 5.000	Dušanova
5	Petrović gradnja TD	II faza	Cca. 6.800	Stevana Nemanje
6	Petrović gradnja TD	Završen	Cca. 9.000	Radoja Domanovića
7	Fizičko lice	I faza	Cca. 4.500	Oblačića Rada
8	Eurolux gradnja	I faza	Cca. 6.000	Bulevar Nemanjića
9	Trigemini	II faza	Cca. 4.500	Somborski bulevar
10	Tončev gradnja	II faza	Cca. 5.000	Somborski bulevar

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
850	1.500

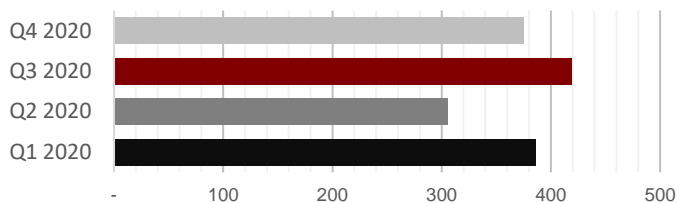
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
550	1.300

Izvor: DATA istraživanje

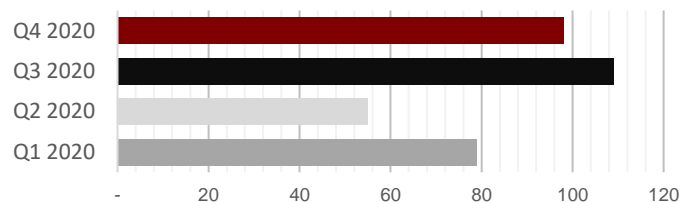
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2020. godini po kvartalima (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Pojava virusa COVID-19 u martu 2020. godine može se reći da je najviše uticala na tržište poslovnog prostora. Uvođenje vanrednog stanja i ograničenja kretanja dovelo je do toga da su mnoge kompanije uvele „rad od kuće“ i skoncentrisale se na on-line poslovanje, dok su ugostiteljski objekti bili ograničeni na rad u baštama i dostavu. Ova pojava nije dovela do pada rente, već do veće upražnjenosti poslovnih prostora na manje atraktivnim lokacijama gde su zakupci bili manje kompanije. Što se tiče poslovnih prostora na najatraktivnijim lokacijama, u pešačkoj zoni, TC DELTA PLANET, TC FORUM, Retail Park STOP SHOP, parku na Bulevaru Nemanjića, upražnjenost je minimalna, pri čemu čak postoje i liste čekanja za komercijalne prostore u tržnim centrima. Evidentan je i porast izgradnje poslovnih zgrada u naselju Duvanište, gde se očekuje povećana tražnja za poslovnim prostorom.

Kancelarijski objekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Dušanov bazar	Završen	Cca. 8.000	Centar
2	TC Kalča	Završen	Cca. 20.000	Centar
3	TC Ambassador	Završen	Cca. 4.000	Centar
4	Naučno-tehnološki park	Završen	10.625 nadzemno	Bulevar Nikole Tesle

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
7	11

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	8

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Delta planet	Završen	37.000	Bulevar Nemanjića
2	Forum shopping centar	Završen	13.000	Obrenovićeve
3	TC Roda Centar	Završen	Cca. 20.000	Vizantijski bulevar
4	Stop Shop	Završen	13.500	Bulevar Medijana

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
20	45-55 (Delta Planet)

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
6	25

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

S obzirom da se industrijske nepokretnosti većim delom grade za sopstvene potrebe, u 2020. godini ovo tržište je bilo uglavnom stabilno. Beleži se rast tražnje za logističkim centrima. s obzirom da je tokom 2020. godine, pojavom COVID 19 virusa, došlo do ekspanzije on-line trgovine.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

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

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

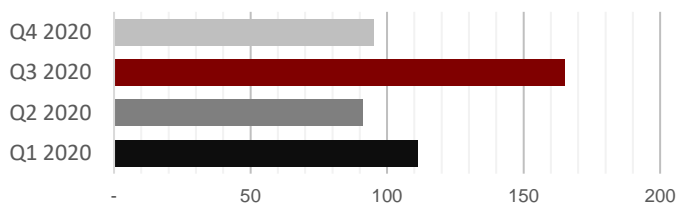
	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Leoni	Završen	Cca. 20.000	Dimitrija Tucovića
2	IMI	Završen	Cca. 14.000	Bulevar Svetog Cara Konstantina
3	Šin Von	Završen	Cca. 14.000	Radna zona Donje Međurovo
4	Xingyu	II faza	Cca. 47.000	Dimitrija Tucovića
5	Zumtobel	Završen	Cca. 30.000	Elektronska kolonija

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

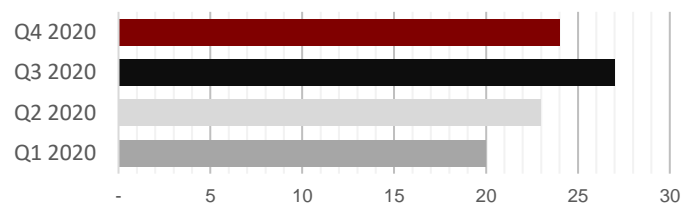
Pregled prometa zemljišta u 2020. godini po kvartalima (broj transakcija)

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)
15	300+

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1,5	4

Izvor: DATA istraživanje