

# ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA

ZVEZDARA, STARI GRAD, ČUKARICA

**TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI - NOVOGRADNJA**

U narednoj tabeli su prikazani rezidencijalni projekti na teritorijama opština Zvezdara, Stari grad i Čukarica. Na teritoriji opštine Stari grad izdvajaju se dva velika stambeno – poslovna kompleksa - “K-Distrikt” i “Novi Dorćol”, dok su na teritorijama opština Zvezdara i Čukarica pretežno zastupljeni manji stambeno – poslovni objekti. Ono što karakteriše izgradnju na teritoriji opštine Stari grad jeste fazna izgradnja, s obzirom da su u pitanju veliki stambeno – poslovni kompleksi. U skladu sa fazom izgradnje, jedinična cena nepokretnosti se razlikuje i cene konstantno beleže rast.

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	GP “Zlatibor-gradnja Beograd” AD	Izgrađen	2.137	Đevđelijska 17, Đeram
2	SEVEN INVEST DOO	U izgradnji	9.976	Bulevar kralja Aleksandra, Zeleno brdo
3	DOMIL DOO	Izgrađen	-	Čelopečka 7, Vukov spomenik
4	GRANIT INVEST DOO	Izgrađen	-	Čelopečka 22, Vukov spomenik
5	PARTNER GRADNJA ZND	Izgrađen	10.161	Ugao Gospodara Vučića i Ravaničke, Lion
6	SKILLSET DOO	Izgrađen	1.543	Podujevska 17-19, Učiteljsko naselje
7	MOJ KROV DOO – BULEVAR PLAZA	U izgradnji	4.285	Bulevar kralja Aleksandra i Živka Karabiberovića
8	GREDA BUILDING BGD	Izgrađen	1.955	Vojvode Dobrnjca, Botanička bašta
9	DOBRA GRADNJA DOO	Izgrađen	2.367	Dunavska 70, Donji Dorćol
10	DORĆOL CENTAR	U izgradnji	-	Cara Dušana, Donji Dorćol
11	PRIME HOME – KALEMEGDAN PARK	U izgradnji	-	Ulice Uzun Mirkova, Cincar Jankova, Cara Uroša i Pjarona De Mondezira
12	DEKA INŽENJERING – NOVI DORĆOL	U izgradnji	45.416	Venizelosova 29, Donji Dorćol
13	AFNS INVEST I PINNACLE – K DISTRIKT	U izgradnji – B faza	80.000	Donji Dorćol
14	DABAR GRADNJA DOO	U izgradnji	1.130	Rajka Ružića, Žarkovo
15	SUPERIOR GRADNJA DOO	U izgradnji	1.093	Mirosavljeva 6, Hipodrom
16	ROYAL STROJ GROUP DOO	Izgrađen	1.336	Nodilova 15, Hipodrom
17	SIDROS DOO	Izgrađen	1.223	Nedeljka Čabrinovića 55, Banovo brdo
18	DLD-PRO DOO	Izgrađen	-	Kraljice Katarine, Banovo brdo

Izvor: DATA istraživanje

Novogradnja - Zvezdara	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.800	2.700

Izvor: DATA istraživanje

Novogradnja - Čukarica	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.600	2.400

Izvor: DATA istraživanje

Novogradnja – Stari grad	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2.600	6.000

Izvor: DATA istraživanje

**TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI - STAROGRADNJA**

S obzirom na teritorijalni obuhvat analiziranih opština, prilikom istraživanja tržišta starogradnje definisano je nekoliko najznačajnijih naselja koja su uzeti u obzir prilikom analize tržišta.

Prosečne cene stanova:

Starogradnja – Vukov spomenik, Đeram, Lion	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.700	2.300

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja - Cvetkova pijaca, Učiteljsko naselje	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.400	1.700

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Cvetanova ćuprija, Veliki mokri lug	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
800	1.100

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja - Mirijevo	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
950	1.150

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Dorćol	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.800	3.000

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Obilićev i Kosančićev venac	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2.200	4.000

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Botanička bašta	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.500	2.200

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Čukarička padina	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.100	1.700

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Banovo brdo	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.200	1.800

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Cerak	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
950	1.350

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Žarkovo	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
950	1.350

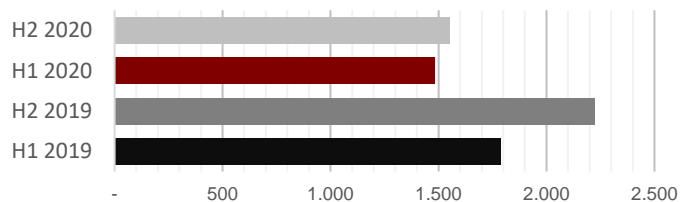
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Železnik	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
700	1.050

Izvor: DATA istraživanje

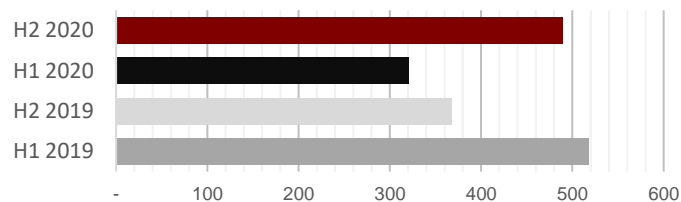
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2019. i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

**STANOVI - ZVEZDARA**



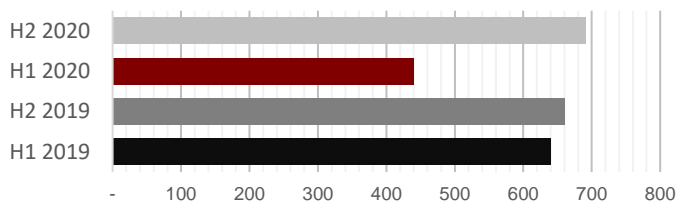
Izvor: Republički geodetski zavod

**STANOVI – STARI GRAD**



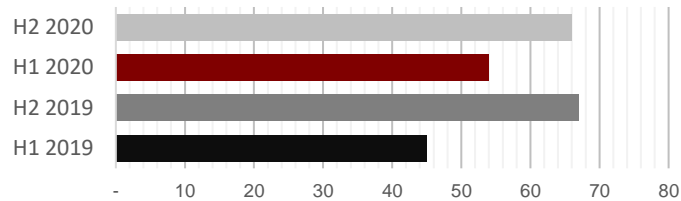
Izvor: Republički geodetski zavod

**STANOVI – ČUKARICA**



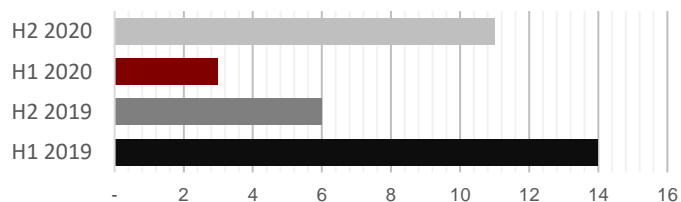
Izvor: Republički geodetski zavod

**KUĆE - ZVEZDARA**



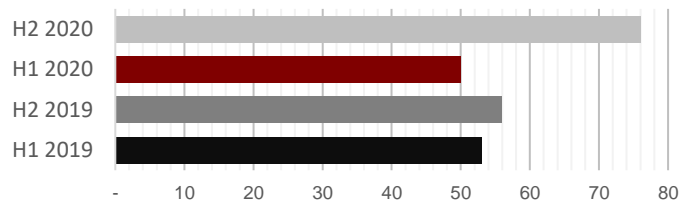
Izvor: Republički geodetski zavod

**KUĆE – STARI GRAD**



Izvor: Republički geodetski zavod

**KUĆE - ČUKARICA**



Izvor: Republički geodetski zavod

## TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Prikazani poslovni prostori predstavljaju kancelarijske prostore A klase sa svim savremenim tehničkim i arhitektonsko – građevinskim rešenjima. U narednim tabelama dat je prikaz značajnijih kancelarijskih prostora za izdavanje, kao i retail prostori za izdavanje i kupovinu u sklopu stambeno – poslovnih kompleksa:

### Kancelarijski prostor

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	Marera Properties – Bulevar 79	Završen	3.475	Bulevar kralja Aleksandra 79, Beograd
2	SEVEN INVEST DOO	U izgradnji	9.976	Bulevar kralja Aleksandra 452, Zeleno brdo
3	Marera Properties – M44	Završen	4.203	Makedonska 44, Beograd
4	Granit Invest – Mia Dorćol	Završen	2.500	Braće Baruh 26, Beograd
5	Marera Properties – Kalemegdan biznis centar	Završen	21.186	Bulevar Vojvode Bojovića 6-8, Donji Dorćol
6	Biznis Centar 29	Planirana rekonstrukcija	3.507	Bulevar despota Stefana, Stari grad

Izvor: DATA istraživanje

### Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

A klase	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
14	17

Izvor: DATA istraživanje

B klase	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
9	13

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
6,00	12,00

Izvor: DATA istraživanje

### Oglašene prodaje lokala:

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	DEKA INŽENJERING – NOVI DORĆOL	U izgradnji	45.416	Venizelosova 29, Donji Dorćol
2	AFNS INVEST I PINNACLE – K DISTRIKT	U izgradnji – B faza	80.000	Donji Dorćol
3	MOJ KROV DOO	U izgradnji	4.285	Bulevar kralja Aleksandra i Živka Karabiberovića

Izvor: DATA istraživanje

U okviru novih velikih stambeno – poslovnih kompleksa vrši se isključivo prodaja lokala od strane investitora. Ponuđena cena za prodaju lokala se kreće od 3.000 – 3.500 evra po m<sup>2</sup>.

## Retail prostor u glavnim pešačkim zonama

U okviru zone Knez Mihailove ulice, maloprodajni prostori čija je površina manja od 100 m<sup>2</sup> mogu da dostignu rentu veću od 100 EUR/m<sup>2</sup>, dok ista proporcija važi i za ostale analizirane retail pešačke zone posmatrajući u odnosu na prosečne zakupnine koje se mogu ostvariti na datim lokacijama. Cene izdavanja lokala u Bulevaru kralja Aleksandra zavise od položaja i strane na kojoj se nalaze lokali. S obzirom da je parna strana Bulevara kralja Aleksandra pešački frekventnija u odnosu na neparnu, ovi lokali postižu značajnu veću rentu.

### Prosečne cene izdavanja lokala u pešačkim zonama

Oglašene cene za izdavanje lokala – Bul. kralja Aleksandra	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
20	100

Izvor: DATA istraživanje

Oglašene cene za izdavanje lokala – Terazije, Kralja Milana	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
20	70

Izvor: DATA istraživanje

Oglašene cene za izdavanje lokala – Knez Mihailova	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
40	120

Izvor: DATA istraživanje

Oglašene cena za izdavanje lokala - Požeška	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
10	40

Izvor: DATA istraživanje

### Tržni centri i retail parkovi:

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	MPC Properties – Beo Shopping Center	Završen	43.000	Vojislava Ilića, Zvezdara
2	Aviv Arlon – Aviv Park Zvezdara	Završen	11.500	Živka Davidovića 86, Zvezdara
3	Rajićeva Shopping Centar	Završen	15.300	Rajićeva, Stari grad
4	Ada Mall	Završen	34.000	Radnička 9, Čukarica
5	Capitol Park Rakovica	Završen	23.000	Patrijarha Dimitrija 14, Rakovica

Izvor: DATA istraživanje

Svi tržni centri koji se nalaze na analiziranim lokacijama, pretežno su pozicionirani u gusto naseljenim područjima i pešačkim zonama i novijeg su datuma izgradnje. U skladu sa time predstavljaju nove reperi predmetnih područja.

## TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Na području opština Zvezdara i Čukarica većina industrijskog prostora se nalazi na područjima i naseljima oboda ovih opština, dok je raspoloživost industrijskih prostora u opštini Stari grad ograničena.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2,5	5

Izvor: DATA istraživanje

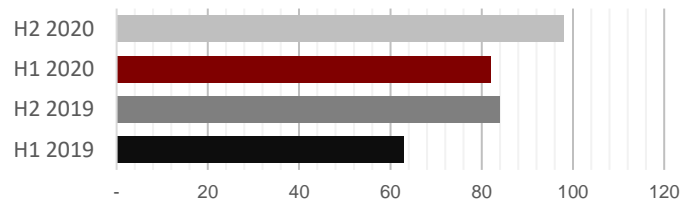
Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

## TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

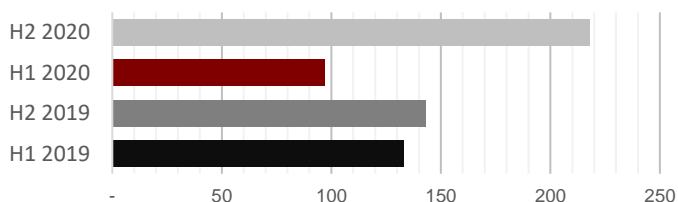
Pregled prometa građevinskog zemljišta u 2019. i 2020. godini po polugodištima (broj transakcija)

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZVEZDARA



Izvor: Republički geodetski zavod

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ČUKARICA



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta

Građevinsko zemljište - Zvezdara	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> GBA kapaciteta)
150	+ 150

Izvor: DATA istraživanje

Građevinsko zemljište – Stari grad	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
300	+ 250

Izvor: DATA istraživanje

Građevinsko zemljište – Čukarica	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
10	+ 150

Izvor: DATA istraživanje