

2023 SERBIA
REAL ESTATE
MARKET
REPORT

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Novi Beograd je jedina od 17 beogradskih opština i nalazi se na levoj obali Save. Zemun se nalazi u jugoistočnom delu Srema na desnoj obali Dunava, nedaleko od ušća Save u Dunav. Dugi niz godina Zemun je bio odvojen od Beograda i na taj način se razvijao, sve ono što postoji u centru Beograda nalazi se i u Zemunu koji je i fizički odvojen kao deo grada i praktično je grad u Beogradu.

Prema podacima RGZ-a, tržište stanova je najrazvijenije podržište nepokretnosti u Republici Srbiji. Primitan je značajan broj aktivnih gradilišta, kako većih stambenih kompleksa, tako i pojedinačne gradnje manjeg obima. Na Novom Beogradu se gotovo isključivo razvijaju moderni stambeni kompleksi veće površine, gde osim kvaliteta gradnje se izdvaja i broj sadržaja koji doprinose kvalitetu života stanara, dok su Zemunu rasprostranjeni i manji kompleksi odnosno pojedinačni objekti „novogradnje“, naročito u blizini reke, koji su bazirani na konceptu urbanih vila, a čije jedinične cene često premašuju prosek cena stnova u „novogradnji“ na drugim lokacijama u Beogradu. Trend cena na ove dve lokacije je u stagnaciji, a broj sotvarenih kupoprodaja je manji za približno 20% u odnosu na prethodnu godinu.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	GP NAPRED stambeno – poslovni kompleks sa kulom od 17 spratova, ukupno 700 stanova	U izgradnji	203.000	Bulevar Mihajla Pupina / Antifašističke borbe, Blok 26, NBGD
2	LASTAVICE stambeno – poslovni kompleks, 4 faze, 424 stana	U izgradnji	69.100	Jurija Gagarina, blok 58, NBGD
3	THE ONE, druga faza, sa kulom od 20 spratova, 318 stanova	U izgradnji	19.000	Đorđa Stanojevića, blok 64, NBGD
4	Wellport III faza	U izgradnji	50.000	Nikole Dobrovića, NBGD
5	Lux 51	U izgradnji	40.000	Bežanijska Kosa, NBG
6	New Minel / Galens Invest II faza	U izgradnji	61.000	Tošin bunar, NBGD
7	Belim Garden, 237 stanova	Završeno		Bulevar heroja sa Košara, NBGD
8	ZepTerra / 265 Project Development	Završeno	75.000	Tadije Sondermajera i Tošin bunar, NBGD
9	SKY LAND	Završeno		Vojvođanska, NBGD
10	Sakura Park / Goldberg Real Estate	Završeno	37.500	Savski nasip bb, NBGD
11	New Minel / Galens Invest II faza	U izgradnji	61.000	Tošin bunar, NBGD
12	Belim Garden, 237 stanova	Završen	59.000	Tošin Bunar, NBGD
13	GDS PETICA, 308 stanova	Završen	60.000	Jurija Gagarina, blok 63, NBGD
14	Residence 7+	U izgradnji	29.000	Marije Bursać 42, Zemun
15	Kennedy Residence / Merin Asset Management	Završeno	38.000	Palmira Toljatija, NBG
16	GDS Zemunske kapije	Završeno	200.000	Jurija Gagarina i Nehruova, Blok 63. NBG
17	Zelena Avenija, Montex	Završeno	35.000	Petra Kočića i Vase Pelagića, Zemun
18	Tri nove, Merin Asset Management	Završeno	22.740	Novogradska 67, Zemun

Prosečne cene stanova u 2023. godini:

Novogradnja – Novi Beograd	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3.000	4.700

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Novi Beograd	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2.300	3.600

Izvor: DATA istraživanje

Novogradnja – Zemun	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2.150	3.750

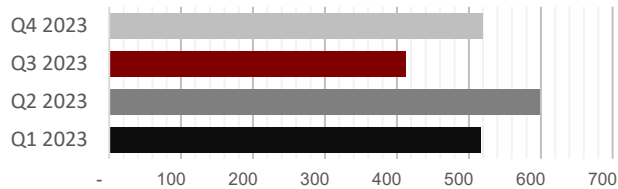
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja – Zemun	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.700	2.850

Izvor: DATA istraživanje

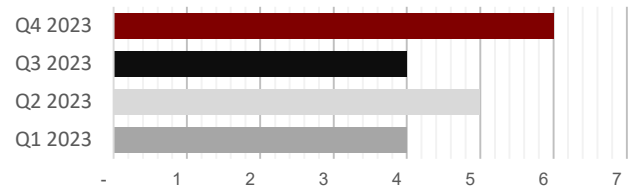
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Novi Beograd u 2023 godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

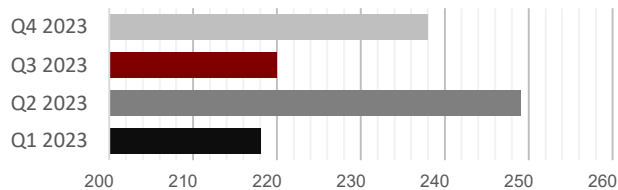
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

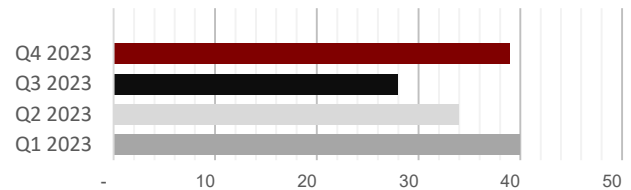
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Zemun u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Na teritoriji Novog Beograda i Zemuna, poslovne zgrade kancelarijskog tipa su dominantne isključivo na teritoriji prvepomenute opštine, pri čemu prednjači poslovna zona Ulice Milutina Milankovića, kao i lokacije uz Sava centar i Bulevar Mihajla Pupina. Pored ovih kancelarijskih prostora, na teritoriji obe opštine se izdaju ili su izdati poslovni prostori, kako u poslovnim zgradama (pojedinačne kancelarije ili cele zgrade), tako i zasebne kancelarije na nezavisnim lokacijama. Stopa kapitalizacije je na nivou od 7,5 do 8,5%, dok je stopa upražnjenosti poslovnih prostora od 2,5 do 7,5%.

Najznačajniji kancelarijski objekti:

	Investitor	Površina (m ²)	Lokacija
1	NCR	30.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBGD
2	Ušće Kula 2 / MPC	22.000	Bulevar Mihajla Pupina, NBGD
3	Green Heart / GTC	46.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBGD
4	West 65 Tower	40.346	Omladinskih brigada 86, Blok 65, NBGD
5	Navigator 2 / MPC	27.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBGD
6	Green Escape / IMEL Group	65.000	Autoput za Zagreb, Blok 51, NBGD
7	Sirius / ERSTE Group Immorent	10.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBGD
8	GTC Forty One	28.000	Bulevar Milutina Milankovića, NBGD
9	Delta House	23.000	Blok 19, NBGD
10	Afi City Zmaj	27.000	Autoput za Novi Sad, lokacija bivše fabrike Zmaj

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

A klase	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
15	20

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora

Šoping centri
Prosečna zakupnina (EUR/m ²)
Od 20 do 50+

Izvor: DATA istraživanje

B klase	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
8	15

Izvor: DATA istraživanje

Lokali	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
10	55+

Izvor: DATA istraživanje

U kondominijumima i novijim rezidencijalnim kompleksima, cene zakupa lokala se kreću u rangju od cca. 20-50 eur/m², dok se prosečni lokali na manje atraktivnim lokacijama opština Novi Beograd i Zemun kreću u rangju od 10-20 eur/m². Oni poslovni prostori koji su pozicionirani na lokacijama koje nisu atraktivne za odvijanje širokog spektra delatnosti, jer svojom izloženošću se ne mogu ponuditi velikom broju potencijalnih zakupaca, ostvaruju minimalnu zakupninu prikazanu u tabelama koje slede.

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
3	9

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost retail prostora	
Min (%)	Max (%)
3	6

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Industrijski i proizvodni objekti su većinom smešteni u industrijskim zonama u Zemunu, gde se nalaze i skladišno/logistički objekti. U ovim zonama dominiraju pojedinačni objekti koji se nalaze u vlasništvu, pri čemu se napominje da atraktivnije zone predstavljaju naselja u blizini Beograda i to Šimanovci, Krnješevci, Stara i Nova Pazova, gde je zastupljenije investiranje kompleksa datog tipa i gde je prisutno veće ulaganje, što domaćeg, što inostranog kapitala. U Zemunu su zastupljeni i objekti novogradnje i starogradnje, dok su na Novom Beogradu objekti ovog tipa smešteni na pojedinačnim lokacijama i nisu grupisani, već pojedinačno raspoređeni. Ovakve lokacije na Novom Beogradu nisu najatraktivnije, za razliku od Zemun polja. Prime stopa prinosa iznos 8,00-9,50%.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora - Novi Beograd i Zemun

Industrijski i skladišni prostori	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2,5	6,7

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
3	10

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA NA OPŠTINAMA NOVI BEOGRAD I ZEMUN

Prosečne cene zemljišta na opštinama Novi Beograd i Zemun:

Građevinsko zemljište-za stambenu i poslovnu gradnju	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
50	1.000+

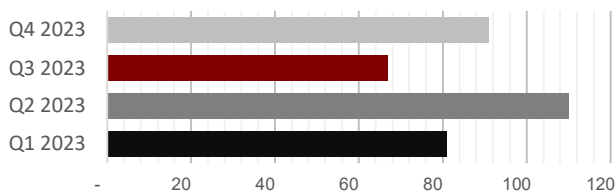
Izvor: DATA istraživanje

Građevinsko zemljište-industrija	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
20	150+

Izvor: DATA istraživanje

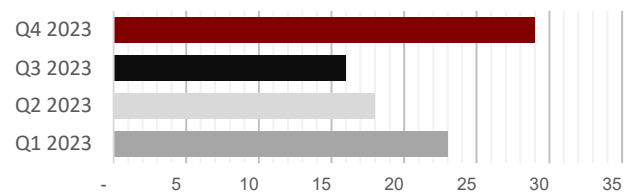
Pregled prometa zemljišta na opštinama Novi Beograd i Zemun u 2023. godini po kvartalima:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZEMUN



Izvor: Republički geodetski zavod

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – NOVI BEOGRAD



Izvor: Republički geodetski zavod