

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Jagodina, Paraćin i Čuprija
2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI NA TERITORIJI OPŠTINE JAGODINA, ČUPRIJA, PARAĆIN

Jagodina (prethodno Jagodna i Svetozarevo), gradsko naselje i sedište grada Jagodine u Pomoravskom okrugu. Prema popisu iz 2022. bilo je 34.892 stanovnika (prema popisu iz 1991. bilo je 37.560 stanovnika). Jagodinska opština prostire se na 470 km², obuhvata 54 naselja i graniči se sa sedam opština. Severno se graniči sa opštinom Svilajnac, severoistočno opštinom Despotovac, severozapadno opštinom Batočina. Na istoku i jugoistoku graniči se sa opštinama Paraćin i Čuprija, na zapadu gradskom opštinom Pivara Grada Kragujevca i jugozapadno opštinom Rekovac. Jagodina leži na 43° 59' severne geografske širine i na 24° 14' istočne geografske dužine, na prosečnoj nadmorskoj visini od 116 metara a najviša kота je Đurđevo brdo na 213 metara. Kroz Jagodinu prolazi elektrificirana železnička pruga duplog koloseka kojom se srednja i centralna Evropa povezuju sa južnom Evropom i Azijom, a tik pored nje je međunarodni auto put E-75.

Prema informacijama dobijenim iz izveštaja RGZ-a u prvoj polovini 2023. godini prema broju registrovanih prodaja tržište posebnih delova objekata na teritoriji opštine Jagodina iznosio je 334, što je za 31% više u odnosu na prvu polovinu 2022. godinu. Što se tiče prometa stambenih objekata u prvoj polovini 2023. godine, iznosio je 112 transakcija, što je u većem obimu nego u prvoj polovini 2022. godine. Kad je reč o novim rezidencijalnim projektima na osnovu izdatih građevinskih dozvola, možemo konstatovati veću aktivnost u odnosu na 2022. godinu. Izdatih građevinskih dozvola za stambene zgrade s tri ili više stanova u 2023. godinu iznosio je 7, dok je u prethodnoj godini taj broj bio 3.

Rezidencijalni projekti na teritoriji opštine Jagodina

| | Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|---|----------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 1 | „INVEST KONTAKT“ doo Beograd – New District by INC | U završnoj fazi izgradnje | 5.799 | Braće Milosavljević |
| 2 | „Put“ Doo Jagodina – K Kompleks | Završen projekat | - | Stevana Ivanovića |
| 3 | „AQUA STAN“ doo Jagodina | U procesu dobijanja upotrebene dozvole | 943 | Njegoševa |
| 4 | „AQUA STAN“ doo Jagodina | U izgradnji | 1.911 | Crnogorska |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na teritoriji opštine Jagodina

| Novogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 1.000 | 1.500 |

Izvor: DATA istraživanje

| Starogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 700 | 1.100 |

Izvor: DATA istraživanje

Ćuprija se prostiru na površini od 287 km kvadratnih, na obalama reka Ravanice i Velike Morave, na obroncima Juhora, Južnokučajskih i Beljačkih masiva. Grad Ćuprija (ime je dobio po turskoj reči koja znači mali most), nalazi se između drumskog i železničkog magistralnog puta Beograd - Niš, 145 km udaljena od Beograda, odnosno 90 km od Niša. Opština Ćuprija danas ima oko 43.000 stanovnika, a sam grad 23.000. Opštinu čine: grad Ćuprija i okolna sela: Batinac, Bigrenica, Staro selo, Vlaška, Virine, Ivankovac, Isakovo, Jovac, Dvorica, Krušar, Kovanica, Mijatovac, Ostrikovac, Paljane, Dobričevo, Senje i Supska. U naselju Ćuprija procenjuje se da danas živi 16558 punoletnih stanovnika, a prosečna starost stanovništva iznosi 40,1 godina (38,6 kod muškaraca i 41,5 kod žena).

Prema informacijama dobijenim iz izveštaja RGZ-a za prvu polovinu 2023. godine prema broju registrovanih prodaja tržište posebnih delova objekata na teritoriji opštine Ćuprija iznosio je 52, što je za 23% manje u odnosu na prvu polovinu 2022. godine. Što se tiče prometa stambenih objekata u prvoj polovini 2023. godini, iznosio je 42 transakcije, što je takođe u smanjenom obimu nego u prvoj polovini 2022. godine. Veći broj izdatih građevinskih dozvola u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu. Izdatih građevinskih dozvola za stambene zgrade s tri ili više stanova u 2023. godinu iznosio je 4, dok je u prethodnoj godini taj broj bio 1.

Rezidencijalni projekti na teritoriji opštine Ćuprija

| Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|-----------------------------|---------|----------------------------|------------------------|
| 1 „DUO-PRO inženjering“ doo | U planu | - | Dositeja Obradovića 28 |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na teritoriji opštine Ćuprija

| Novogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 800 | 1.100 |

Izvor: DATA istraživanje

| Starogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 500 | 850 |

Izvor: DATA istraživanje

Paraćin je gradsko naselje u opštini Paraćin, u Pomoravskom okrugu. Prema popisu iz 2022. bilo je 22.349 stanovnika. U gradu je nekada pre Drugog svetskog rata radila tekstilna fabrika Vlada Teokarević, a danas su najpoznatiji industrijski kombinati Srpska fabrika stakla i industrija konditorskih proizvoda Paraćinka. U naselju Paraćin živi 20.172 punoletna stanovnika, a prosečna starost stanovništva iznosi 39,2 godina (37,8 kod muškaraca i 40,6 kod žena). U naselju ima 8.565 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 2,93. Ovo naselje je velikim delom naseljeno Srbima (prema popisu iz 2002. godine).

Prema informacijama dobijenim iz izveštaja RGZ-a za prvu polovinu 2023. godine prema broju registrovanih prodaja tržište posebnih delova objekata na teritoriji opštine Paraćin, iznosio je 60, što je za 53% manje u odnosu na prvu polovinu 2022. godine. Što se tiče prometa stambenih objekata u prvoj polovini 2023. godini, iznosio je 59 transakcije, što je u smanjenom obimu od 13% u odnosu na prvu polovinu 2022. godine. Veći broj izdatih građevinskih dozvola u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu. Izdatih građevinskih dozvola za stambene zgrade s tri ili više stanova u 2023. godinu iznosio je 8, dok je u prethodnoj godini taj broj bio 5.

Rezidencijalni projekti na teritoriji opštine Paraćin

| | Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|---|-----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------|
| 1 | DOO ZA TRGOVINU, USLUGE I PREVOZ AMG BEOGRAD „SPEKTAR INVEST“ doo, | U izgradnji | 4.523 | Vojvode Mišića bb |
| 2 | Paraćin Stambeno- poslovni kompleks | Završen | - | Vojvode Mišića br. 37 |
| 3 | PRO-ART DOO | Završen | - | Živke Petrović br. 5 |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na teritoriji opštine Paraćin

| Novogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 900 | 1.150 |

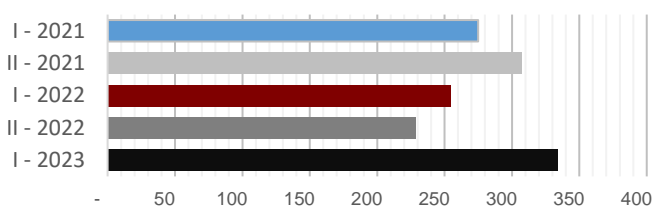
Izvor: DATA istraživanje

| Starogradnja | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 550 | 900 |

Izvor: DATA istraživanje

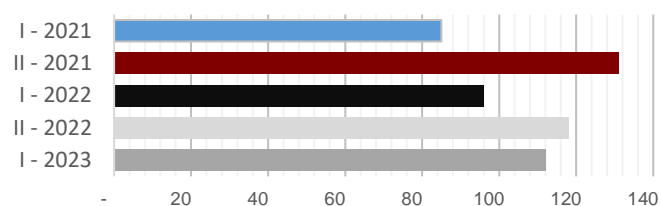
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023., 2022. i 2021. godine, polugodišnji – Jagodina (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

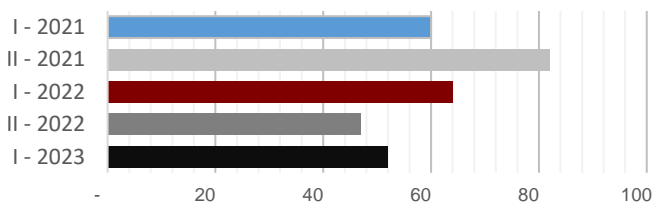
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

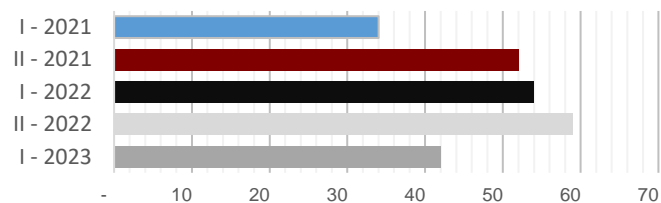
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023., 2022. i 2021. godine, polugodišnji – Čuprija (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

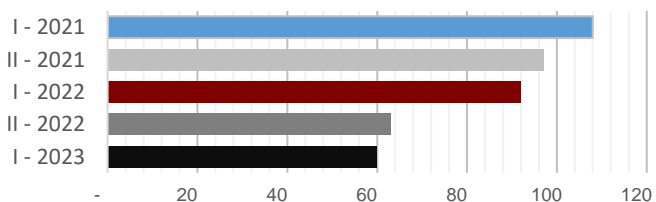
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

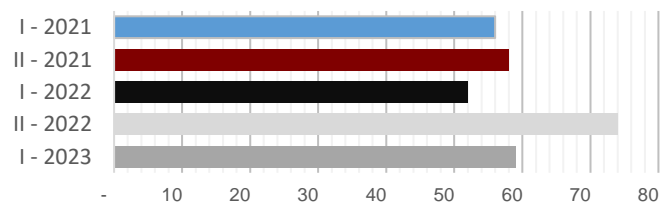
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023., 2022. i 2021. godine, polugodišnji – Paraćin (broj transakcija)

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Na lokaciji analizirana 3 grada ne postoje kancelarijski objekti. Kancelarije se organizuju na način da se vrši prenamena stanova u kancelarijske prostore. Tražene lokacije za kancelarije su u blizini državnih ustanova. Na tržištu ovog grada postoji mali broj oglašanih prodaja i zakupa kancelarijskih prostora, a nešto više ima lokala. Upraznjenost lokala je najmanja u glavnoj ulici gde je izloženost najveća. Lokali u ovom delu grada se vrlo brzo iznajme, dok se za manje atraktivne i manje vidljive lokacije teže nalaze zakupci. Slična situacija tržišta poslovnih prostora je i u Paraćinu. Stanovi se iznajmljuju kao poslovni prostori jer poslovne zgrade ne postoje. Kancelarijski prostori su uglavnom popunjeni. Uočena je potražnja za lokalima veće površine. Lokali koji su upražnjeni su lokali manje površine i lokali izvan centralnog gradskog jezgra. U Jagodini takođe ne postoje kancelarijski objekti. Poslovni prostori su skoncentrisani u centru i dominantna namena jeste uslužna delatnost i trgovina. Lokali na ovoj lokaciji u gradu su popunjeni. Poslovni prostori su zastupljeni i u objektima novogradnje čija je namena stambeno-poslovna. Jagodina poseduje retail park i to VIVO shopping PARK koji je pozicioniran na atraktivnoj lokaciji izvan centralnog gradskog jezgra, nadomak Akva parka i Zoo vrta, dok je od nedavno završen i retail park Futura u Paraćinu. Građenjem retail parka dolazi do gravitacije ka istom, što je izazvalo veću upražnjenost lokala koji se ne nalaze u širem gradskom jezgru.

Retail prostori

| | Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|---|--------------------|---------|----------------------------|-----------------------------|
| 1 | VIVO shopping Park | Završen | 10.000 | Vuka Bojovića BB, Jagodina |
| 2 | Futura park | Završen | 4.357 | Tome Živanovića 56, Paraćin |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Jagodina

| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
|---------------------------|---------------------------|
| 3 | 6 |

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Čuprija

| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
|---------------------------|---------------------------|
| 2 | 4 |

Izvor: DATA istraživanje

| Upraznjenost kancelarijskih prostora | |
|--------------------------------------|---------|
| Min (%) | Max (%) |
| 10 | 30 |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Paraćin

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

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

U proteklom periodu na teritoriji Jagodine otvoreno je nekoliko fabrika, a nekoliko se još uvek gradi ili su u planu da se izgrade. Cilj otvaranja velikog broja fabrika jeste da se na ovaj način zaposle mladi kadrovi i smanji odliv stanovništva u inostranstvo. Industrijske zone su infrastrukturno opremljene i dobro su tlo za strane kompanije, kako u Jagodini, tako i u Paraćinu. U Paraćinu se razvija industrijska zona Zmič površine od 48,24 ha. Na teritoriji tri opština postoji veliki broj stranih kompanija koje su prepoznale prednosti ulaganja u ovim opštinama.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

| Industrijski prostor | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 1 | 4 |

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

| | Investitor | Faza | Površina (m ²) | Lokacija |
|---|-------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1 | Visokogradnja inženjering DOO | Završen | 2.300 | Vinorača bb, Jagodina |
| 2 | SCHIEBEL COMPONENTS DOO | Završen | 1.300 | Kočino Selo, Jagodina |
| 3 | „Fischer automotive systems“ | Završen | 8.000 | Jagodina |
| 4 | Schott pharma | U izgradnji | - | Jagodina |
| 5 | InoBat | U Izgradnji | - | Ćuprija |
| 6 | PHARMANIMA VET DOO | Završen | 1.200 | Industrijska zona Zmič, Paraćin |

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA NA TERITORIJI OPŠTINA JAGODINA, ČUPRIJA, PARAĆIN

Prosečne cene zemljišta - Jagodina

| 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) |
| 0,2 | 2 |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Čuprija

| 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) |
| 0,2 | 1,5 |

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Paraćin

| Građevinsko zemljište | |
|---------------------------|---------------------------|
| Min (EUR/m ²) | Max (EUR/m ²) |
| 7 | +50 |

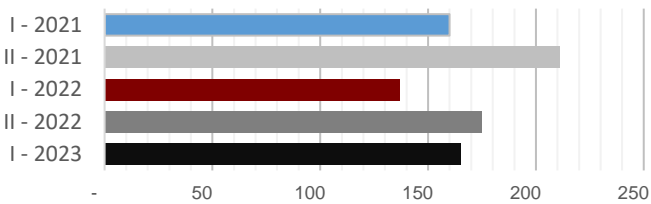
Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

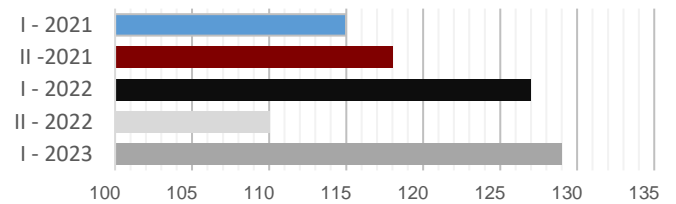
Pregled prometa zemljišta u 2023., 2022. i 2021. godine, polugodišnji – Jagodina (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

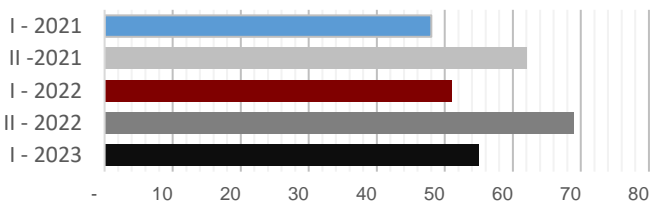
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

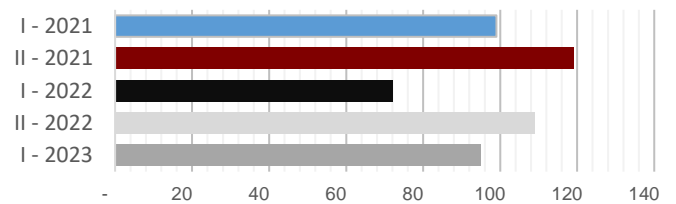
Pregled prometa zemljišta u 2023., 2022. i 2021. godine, polugodišnji – Čuprija (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

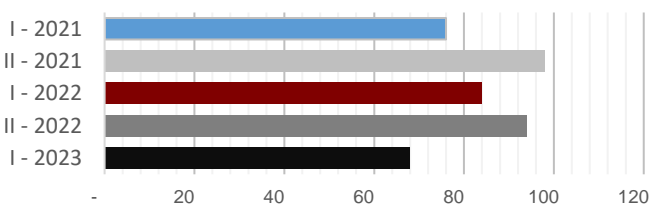
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

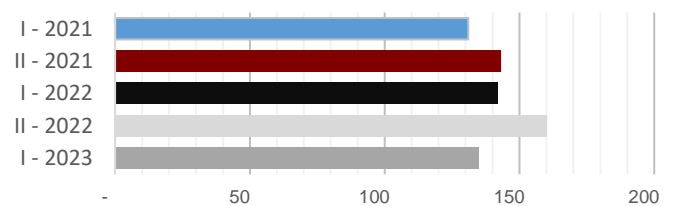
Pregled prometa zemljišta u 2023., 2022. i 2021. godine, polugodišnji – Paraćin (broj transakcija)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod