

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Beograd i prigradske opštine
2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI NA PRIGRADSKIM OPŠTINAMA BEOGRADA

Beograd se sastoji od deset gradskih i sedam prigradskih opština. U gradske opštine spadaju Stari grad, Vračar, Palilula, Zvezdara, Voždovac, Čukarica, Novi Beograd, Savski venac, Rakovica i Zemun koji ukupno zauzimaju skoro 1.030 km². Prigradske opštine su Surčin, Mladenovac, Lazarevac, Obrenovac, Barajevo, Grocka i Sopot. One se nalaze na površini od 2.126 km². Dakle, prigradske opštine su teritorijalno duplo veće od gradskih, ali zato imaju, prema dostupnim podacima, tri i po puta manje stanovnika. Zbog sve većih ulaganja u infrastrukturu prigradska naselja, posebno na opštini Surčin (najavljena gradnja EXPO centra, Nacionalnog fudbalskog stadiona i stambenih objekata), ove opštine postaju sve popularnije pri potrazi za rešenjem stambenog pitanja.

Prema informacijama dobijenim iz izveštaja RGZ-a u 2023. godini prema broju registrovanih prodaja tržište posebnih delova objekata na opštinama Barajevo i Sopot je bilo umerene aktivnosti, dok je na opštinama Surčin, Mladenovac, Lazarevac, Obrenovac i Grocka znatno aktivnije kao što je slučaj bio i prethodne 2022. godine. Što se tiče stanja na tržištu za stambenih objekata u 2023. godini veći broj transakcija je bio zabeležen na opštinama Surčin, Mladenovac, Barajevo, Grocka, Sopot i Obrenovac, dok je nešto manji obim transakcija zabeležen na opštini Lazarevac.

Stambena izgradnja posebnih delova u prigradskim opštinama u najvećoj meri se svodi na objekte koje grade manji investitori i fizička lica, ali sa boljom infrastrukturnom opremljenošću stvaraju se uslovi za izgradnju većih rezidencijalnih objekata.

Novi veći rezidencijalni projekti na prigradskim opštinama Beograda

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Boris Stjepanović i Zoran Lukić	IV Faza - U izgradnji	13.422	Surčin, Ledine – Ul. Belfordska bb
2	Auto plac Prelič i Prelič Srđan	U izgradnji	50.000	Surčin, Ledine – Ul. Oplenačka 2-5-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30
3	TM invest	Komleks Slavija – Objekat A – gotov, objekat B – u završnoj fazi, obejakt C – u izgradnji	12.000	Mladenovac - Kralja Petra I 64,
4	Trlič gradnja doo	Komleks Grafito garden – u izgradnji	31.000	Obrenovac - Save Kovačevića 40
5	EXPO 2027	U planu	1.500 stambenih jedinica	Surčin

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Surčin

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.300	2.100

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
900	1.500

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Mladenovac

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.000	1.550

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	1.200

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Lazarevac

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
800	1.500

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
800	1.100

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Obrenovac

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.100	1.500

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	1.200

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Grocka

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.200	1.800

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
700	1.200

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Barajevo

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
800	1.300

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
700	1.000

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova na prigradskoj opštini Beograda – Sopot

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
800	1.500

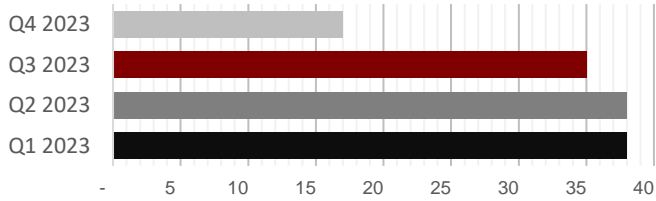
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
700	1.000

Izvor: DATA istraživanje

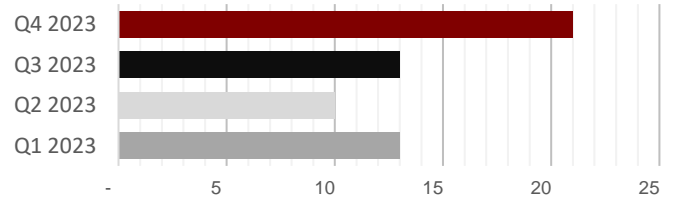
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Surčin u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

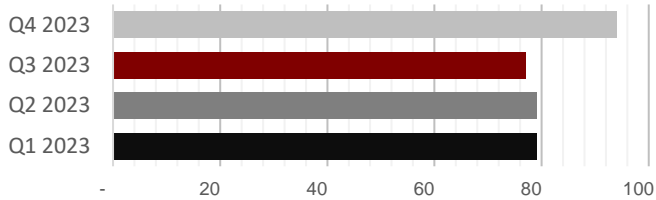
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

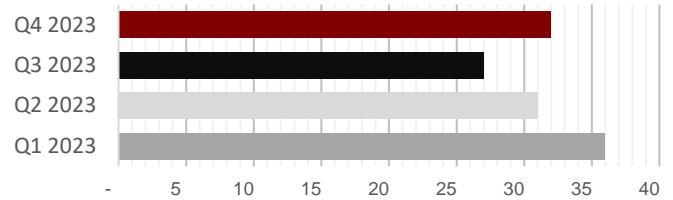
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Mladenovac u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

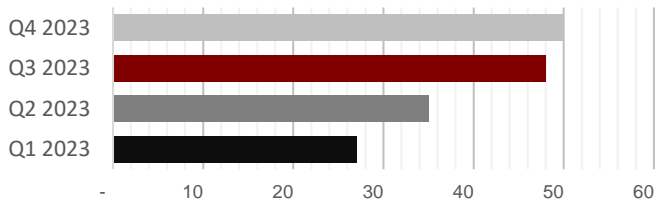
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

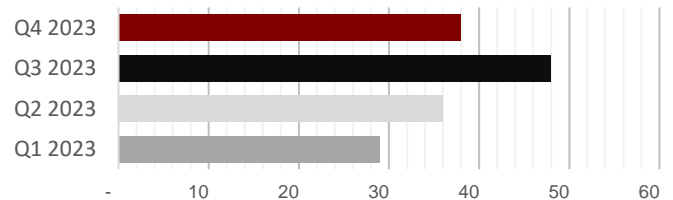
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Lazarevac u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

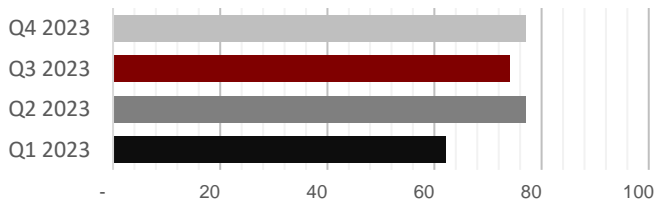
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

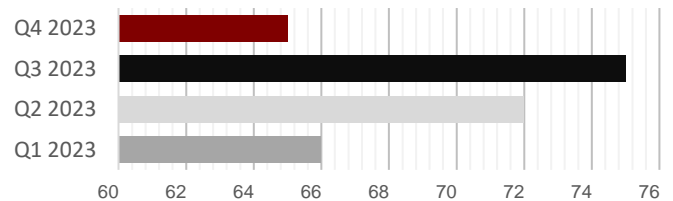
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Obrenovac u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

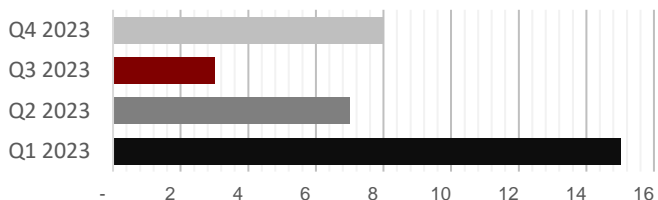
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

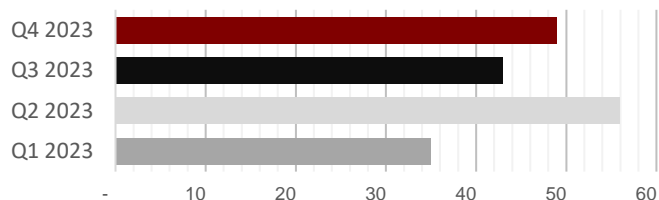
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Barajevo u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

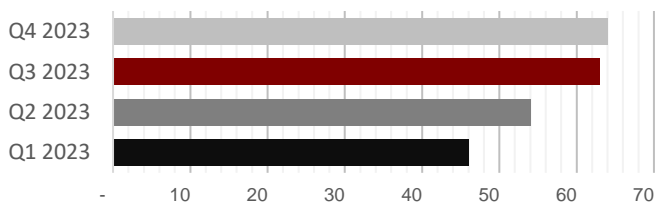
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

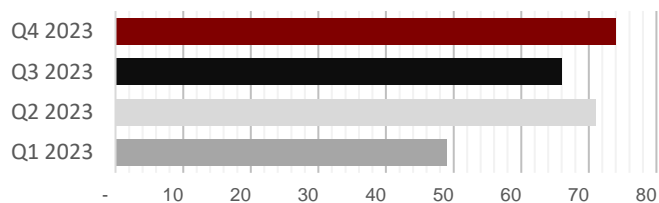
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Grocka u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

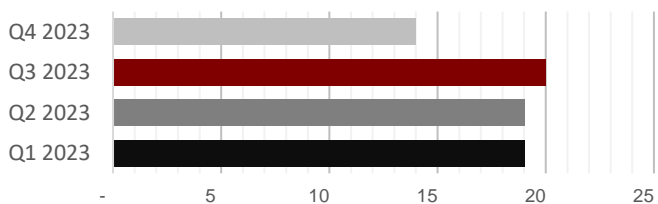
KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

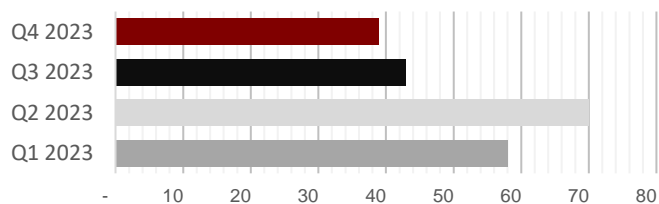
Pregled prometa stambenih nepokretnosti na opštini Sopot u 2023. godini po kvartalima

STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA NA PRIGRADSKIM OPŠTINAMA BEOGRADA

Prema informacijama dobijenim iz izveštaja RGZ-a u 2023. godini tržište prodaje poslovnih prostora na opštini Surčin doživelo je ekspanziju i bilo je aktivno. Opštine Mladenovac, Lazarevac, Obrenovac i Grocka beleže umerenu aktivnost, a opštine Barajevo i Sopot beleže znatno manji broj ostvarenih transakcija odnosno neaktivnost tržišta poslovnih prostora. Tržište poslovnih objekata je umerene aktivnosti sa tendencijom opadanja. Kancelarijski i maloprodajni prostori prate stambenu izgradnju na prigradskim opštinama. Tržište prodaje kancelarijskih prostora je u porastu sa izgradnjom novijih objekata u koje za sada investiraju manji privrednici. Maloprodajni prostori rezervisani su uglavnom za centralne delove prigradskih opština i predstavljaju lokale u glavnim ulicama i pešačkim zonama ili starije tržne centre i manji broj većih retail parkova čija je izgradnja u porastu ili u najavi.

Kancelarijski objekti na prigradskim opštinama Beograda

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 EXPO BEOGRAD	U planu	160.000	Surčin

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora na prigradskim opštinama Beograda

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	9

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	5

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora na prigradskim opštinama Beograda

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	12

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	6

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI U PRIGRADSKIM OPŠTINAMA BEOGRADA

Industrijski objekti se prometuju u malom procentu gde uglavnom u prometu učestvuje više različitih vrsta nepokretnosti – raznovrsni i mešoviti promet. Prema informacijama dobijenim iz izveštaja RGZ-a u 2023. godini nije bilo registrovanih prodaja na prigradskim opštinama Beograda za industrijske objekte. Industrijski objekti u prigradskim opštinama su uglavnom starije gradnje, izgradnja manjeg broja objekata je izmeštena iz gušće naseljenih oblasti i vrši se isključivo za sopstvene konkretne potrebe.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora na prigradskim opštinama Beograda

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

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA NA PRIGRADSKIM OPŠTINAMA BEOGRADA

Prosečne cene zemljišta na prigradskim opštinama Beograda - Surčin

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
10	200

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,7	25

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta na prigradskim opštinama Beograda - Grocka

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	100

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,3	20

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta na prigradskim opštinama Beograda – Lazarevac, Obrenovac i Barajevo

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	100

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	10

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta na prigradskim opštinama Beograda – Mladenovac i Sopot

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	35

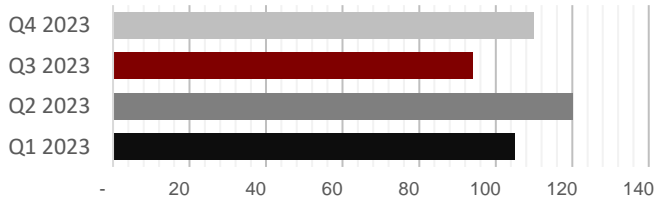
Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,3	10

Izvor: DATA istraživanje

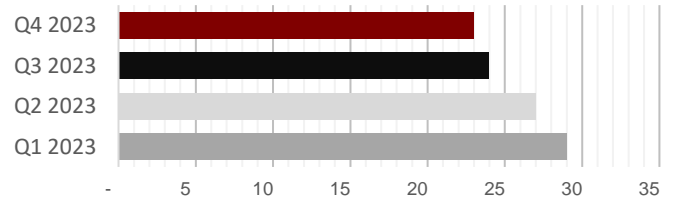
Pregled prometa zemljišta na opštini Surčin u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

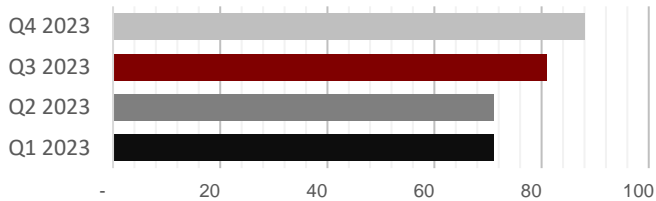
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

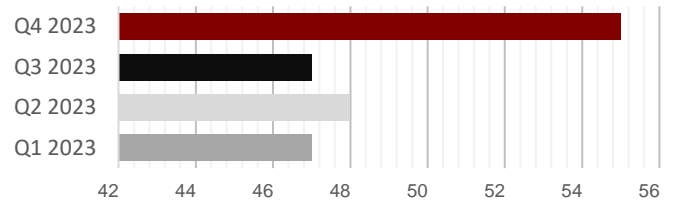
Pregled prometa zemljišta na opštini Mladenovac u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

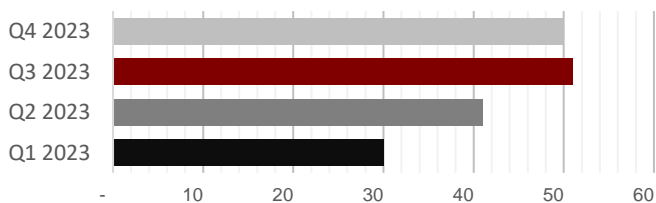
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

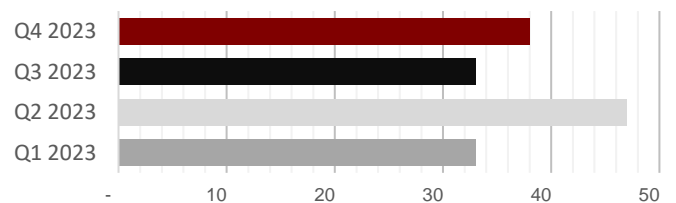
Pregled prometa zemljišta na opštini Lazarevac u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

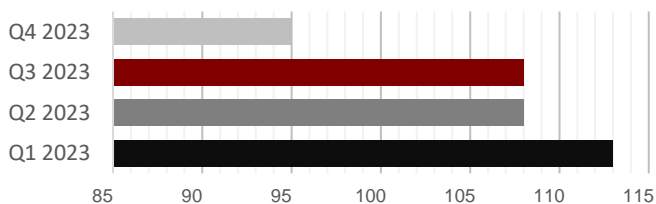
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

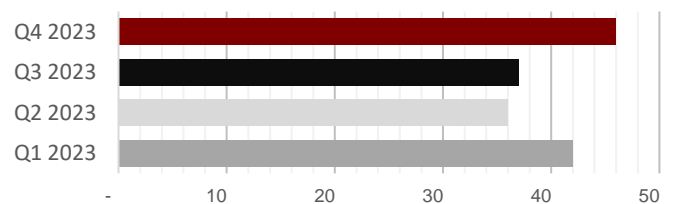
Pregled prometa zemljišta na opštini Obrenovac u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

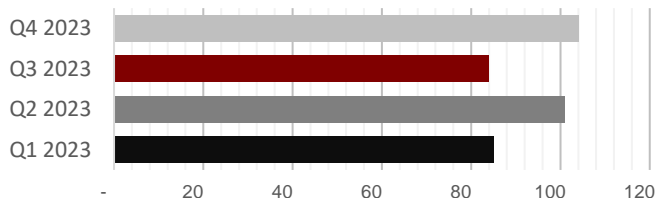
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

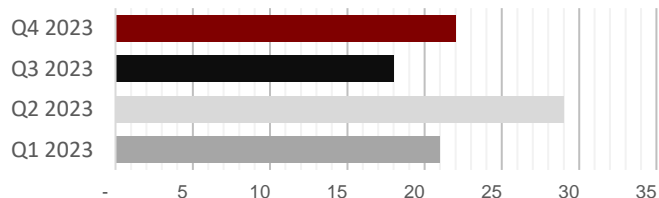
Pregled prometa zemljišta na opštini Barajevo u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

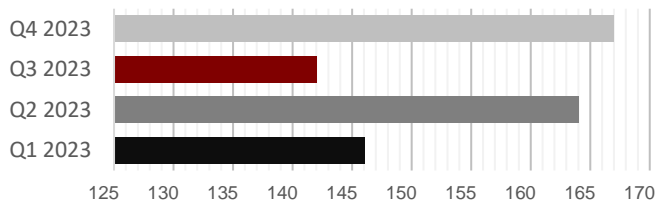
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

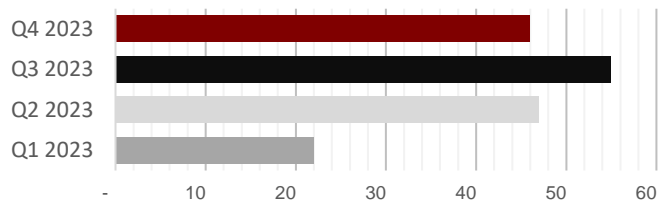
Pregled prometa zemljišta na opštini Grocka u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

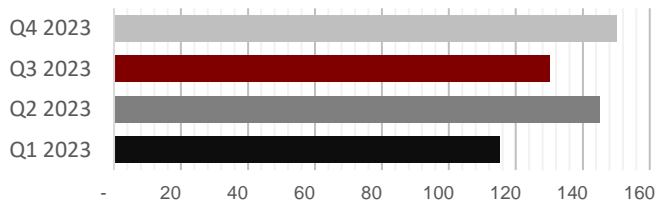
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

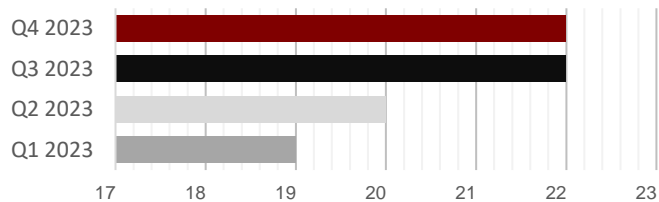
Pregled prometa zemljišta na opštini Sopot u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod