

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Indija i Stara Pazova

2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Opština Inđija je zahvaljujući dobroj pozicioniranosti u odnosu na najveće ekonomske centre u Republici Srbiji (Beograd i Novi Sad), najznačajnije saobraćajne tokove (Koridore X I VII i pruge Beograd – Budimpešta i Beograd - Zagreb) i razvijenosti privredne delatnosti u prethodne dve decenije ostvarila značajan razvoj i rast tržišta stambenih nepokretnosti, što se nastavilo i u 2023. godini. Po prometu stambenih objekata u 2023. godini je među najvećim tržištima u zemlji. Takođe je i tržište stanova veoma aktivno uprkos krizi uslovljenoj pandemijom i ratom na istoku Evrope. Trendovi cena stambenih nepokretnosti se u toku godine nisu menjali, tačnije nastavljen je rast cena koji se kreće u okvirima republičkog proseka. U 2023. godini je završena izgradnja novih višeprodličnih stambenih objekata koje su investitori prodavali po cenama u rasponu od 1.300 eur/m² do 1500 eur/m². Na osnovu direktnog kontakta sa lokalnim investitorima utvrđeno je da se i u narednom periodu očekuje izgradnja određenog broja novih stambenih objekata višeporodičnog stanovanja.

Novi rezidencijalni projekti u Inđiji:

Investitor	Faza	Površina	Lokacija
1 „GRMEČ IN DOO“	U izgradnji	Objekat spratnosti Po+Su+Pr+3+Pk, 59 stanova, površina: 3.108 m ²	Golubinačka 55, Inđija
2 „GRMEČ IN DOO““	U izgradnji	Dva stambeno-poslovna objekta spratnosti Po+Pr+5 i Pr+5, sa objektom garaže, 50 stanova, površina: 3.300 m ²	Kralja Petra I 40-42, Inđija
3 „ATOS NIKA“	Završen	Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+3; 37 stanova sa dva lokala i 39 garažnih mesta	Dušana Jerkovića 18, Inđija
4 „GUTIĆ GRADNJA“	U izgradnji	Stambeno – poslovni objekat ukupne neto površine 3.800 m ²	Kralja Petra I 38, Inđija
5 „MAMIJERA“	Završen	Stambeni objekat Po+Pr+3, površina: 1.329 m ² ; 24 stana i 17 garažnih mesta u podrumu	Miletićeva 7, Inđija
6 „RATKOVIĆ IZGRADNJA“	U izgradnji	Stambeni objekat Po+Pr+3, 24 stana i 24 parking mesta	Ugao Zanatlijske i Dunavske
7 „ARMOD“ DOO	Završen	35 stanova i 15 parking mesta, površina objekta 4.000 m ²	Novosadska 49, Inđija

Prosečne cene stanova Inđija:

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.200	1.600

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Geografski položaj opštine **Stara Pazova** je izuzetno povoljan, nalazi se između dva najveća grada u zemlji, tačnije 30 km je udaljena od glavnog grada Beograda i 40 km od Novog Sada. U 2023. godini po broju kupoprodaja je opština Stara Pazova među najaktivnijim tržištima u zemlji. Takođe je i tržište stanova veoma aktivno pri čemu veći udeo čine stanovi „novogradnje“ i u 2023. godini je završena izgradnja više stambenih objekata višeporodičnog stanovanja.

Novi rezidencijalni projekti u Staroj Pazovi:

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „DUIĆ“ DOO	U izgradnji	Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+4+Ps, sa 50 stanova, 4 poslovna prostora, 45 garažnih mesta, neto površine 4.693 m ²	Karađorđeva 36g, Stara Pazova
2 „TO BUILD TO“	U izgradnji	Stambeno-poslovni objekat sa 76 stanova, 56 garažnih mesta, spratnosti Po+Pr+4+Ps, neto površine 6.594 m ²	Ćirila i Metodija 49, Stara Pazova
3 „M.B.S.N. KOMERC“	U izgradnji	Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+4+P5, sa 37 stanova, 36 garažnih mesta, neto površine 4.074 m ²	Stevosavska 23-25, Stara Pazova
4 „TIM SISTEM INVEST“	U izgradnji – 2 faze	Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+4+Ps, sa 65 stanova, 36 garažnih mesta, neto površine 5.705 m ²	Karađorđeva 13, Stara Pazova
5 „FINE LIVING“ doo	U Izgradnji – 2 faze	Stambeni objekti spratnosti Su+Pr+4+Pk, sa 126 stanova, 52 garažna mesta, neto površine 12.576 m ²	Ćirila i Metodija 57, Stara Pazova
6 „SMART KONCEPT“ doo	U izgradnji	Stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+Pr+4+Ps, sa 22 stana i 22 garažna mesta, neto površine 2.644 m ²	Svetosavska 59, Stara Pazova
7 “UNO GRADNJA”	Završen	Stambeno – poslovni objekat spratnosti Po+Pr+4+Pk, ukupne bruto površine 7.348,17 m ²	Svetosavska 51-53, Stara Pazova

Prosečne cene stanova Stara Pazova

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.200	1.500

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	1.150

Izvor: DATA istraživanje

Izvor: Republički geodetski zavod

Izvor: Republički geodetski zavod

Na osnovu dostupnih informacija iz Izveštaja o stanju na tržištu nepokretnosti za prvo polugodište 2023. godine, broj realizovanih kupoprodaja stambenih objekata (kuća) na teritoriji opštine Stara Pazova je iznosio 164, što je za 26 realizovanih transakcija manje nego u istom periodu u 2022. godine.

Na teritoriji opštine Inđija, u prvom polugodištu 2023. godine, realizovana je ukupno 204 kupoprodaja jednorodnog stambenog objekta, u odnosu na prvo polugodište 2022. godine, kada je taj broj iznosio 258.

Najviša postignuta cena, ostvarena u kupoprodajnoj transakcije za kuću na teritoriji opštine Stara Pazova u 2023. godini je iznosila 400.000 EUR, dok je na teritoriji opštine Inđija, u istom periodu, evidentirana najviša cena transakcije od 315.200 EUR.

Treba još napomenuti, posmatrano po opštinama, najveći broj prometovanih vikendica u prvom polugodištu 2023. godini bio je upravo na teritoriji opština Inđija – 64.

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori u **Indiji** i **Staroj Pazovi** su uglavnom namenjeni trgovini na malo i uslužnim delatnostima i najveći broj ih se nalazi u centru (uz pešačku zonu u Ul. Vojvode Stepe i najprometnije ulice Jug Bogdanovu i Kralja Petra I u Indiji i centralnoj zoni Stare Pazove i njenih naselja). Na pomenutoj lokaciji u Indiji se nalazi i jedini tržni centar „TQ Vegas“ koji obuhvata administrativne i komercijalne prostore, mega market, hotel, garažu i stambeni deo. Najveći deo kancelarijskog prostora se nalazi u okviru objekata u radnim – industrijskim zonama i vezan je za poslovanje istih. Na udaljenosti od pet kilometara od centra Indije u neposrednoj blizini petlje na autoputu E-75, izgrađen je retail park „Big Fashion Outlet“ površine 108.000 m². Na tržištu postoji mali broj dostupnih oglašanih izdavanja kancelarijskih prostora i lokala, a oglašene rente najviše zavise od lokacije, izloženosti, površine i kvaliteta.

Retail prostori

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „TQ VEGAS“	Završen	50.000	Centar, pešačka zona, Indija
2 „BIG PAZOVA“	Završen	108.000	Autoput E-75, Indija

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora – Indija i Stara Pazova:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	11

Izvor: DATA istraživanje

Okolna naselja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	5

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Indija i Stara Pazova:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	8

Izvor: DATA istraživanje

Okolna naselja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	3

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Na teritoriji **opštine Inđija** postoje dve industrijske zone koje su kompletno infrastrukturno opremljene i u koje je u proteklom periodu investirano preko pola milijarde evra od strane više domaćih i stranih investitora, što opštinu Inđija stavlja na prvo mesto u državi po količini direktnih investicija po glavi stanovnika. Na teritoriji opštine **Stara Pazova** trenutno postoje četiri industrijske zone na površini od oko 1.500 ha. Postojeće zone su infrastrukturno opremljene i u potpunosti zadovoljavaju potrebe i nekih od najuspešnijih svetskih kompanija koje su svoja postrojenja već izgradile. Kako su iskorišćeni kapaciteti postojećih industrijskih zona, usvojen je novi Prostorni plan opštine Stara Pazova koji je omogućio dalji privredni razvoj formiranjem novih i proširivanjem postojećih industrijskih zona u tri naselja: Stara Pazova (radne zone ukupno pokrivaju površinu od 496 ha), Nova Pazova (radne zone ukupno pokrivaju površinu od 415 ha) i Krnješevci (radna zona trenutno obuhvata površinu od 47 ha, ali ukupno planirana površina će dostići 660 ha). U 2023. godini je završen jedan od najvećih industrijskih objekata nemačke kompanije „MTU“, ukupne vrednosti preko 300 miliona evra u kojoj je planirano da na poslovima održavanja avionskih motora bude zaposleno preko 400 radnika.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora – Inđija i Stara Pazova:

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

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni projekti

Investitor	Površina (m ²)	Lokacija
1 „TOYO TIRES“	Preko 200.000 m ² površina objekata na 63 ha zemljišta	Industrijska zona, Inđija
2 „MARTINI GRADNJA“	Proširenje postojećih kapacitete 17.650 m ²	Industrijska zona, Inđija
3 „LIDL“ logistički centar	Preko 48.300 m ² objekata na 20 ha zemljišta, predviđeno povećanje kapaciteta u narednim fazama izgradnje	Industrijska zona, Autoput E-75, Stara Pazova
4 „KONSTRUKTOR“	Poslovno-proizvodni kompleks površine 18.000 m ²	Industrijska zona, Inđija
5 „MTU MAINTENCE SERBIA“ DOO	Bruto površina 40.995 m ² na 26 ha zemljišta	Industrijska zona, Autoput E-75, Stara Pazova

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

Indija i Stara Pazova su se u 2023. po broju prometovanih građevinskih zemljišta našle među prvih deset opština u Republici Srbiji.

U 2023. godini kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta je na približno na istom ili višem nivou u odnosu na prethodnu godinu.

Poljoprivredno zemljište uglavnom karakterišu parcele srednje i velike površine, sa najvećom zastupljenošću zemljišta druge i treće bonitetne klase. Najzastupljenije su ratarske kulture u poljoprivrednoj proizvodnji.

Prosečne cene zemljišta - Indija

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	50

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,90	1,60

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta – Stara Pazova

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
6	60

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,70	1,50

Izvor: DATA istraživanje