

ANALIZA TRŽIŠTA

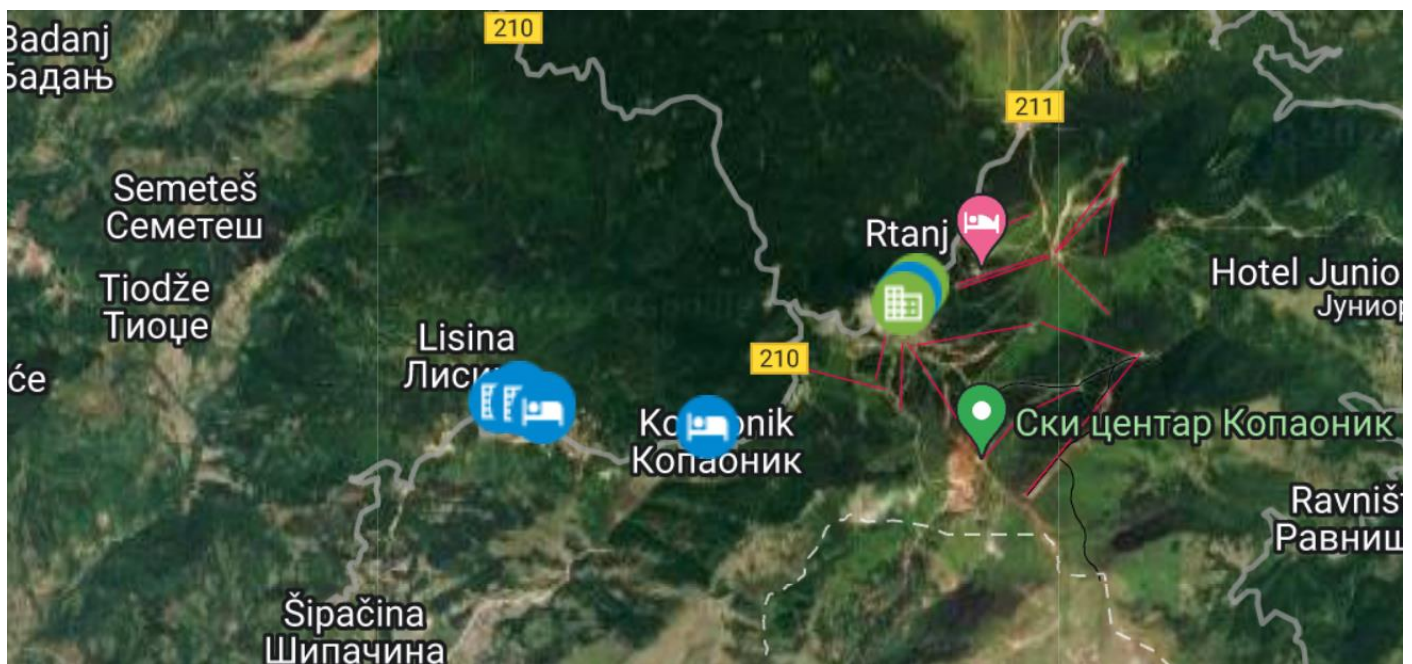
NEKRETNINE SRBIJA
Kopaonik

2023



TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Kopaonik, naselje u Srbiji u opštini Raška i opštini Brus koje dele teritoriju Nacionalnog parka, i imaju ambiciju da grade i investiraju u nju. U ovom naselju zapaža se građevinska aktivnost već duži niz godina. Slobodno se može reći da je, posle Beograda, Novog Sada i Zlatibora na ovoj planini stacionirana jedna od najvećih građevinskih aktivnosti u Srbiji.



Izvor: www.gradnja.rs/mapa

Na Kopaoniku se grade potpuno novi objekti, nastavlja se sa gradnjom starih ali se i renoviraju i proširuju postojeći objekti. Značajniji je podatak o veličini pojedinačnih gradilišta i investicionim vrednostima. U izgradnji nisu samo manji objekti, već naprotiv, ogromni kompleksi karakteristični za beogradska gradilišta.

Kada je u pitanju njihova namena, najveći udeo čine stambene zgrade i stambeno-poslovni kompleksi, dok se na drugom mestu nalaze budući hotelski kapaciteti. Investitorski milje je vrlo šarolik, investicija koja se izdvaja je Swissôtel Kopaonik (objekat koji će nuditi 175 soba i apartmana, selekciju restorana, cigar bar, spa i velnes zonu, konferencijski prostor i skijašnicu) koji gradi Francuska multinacionalna ugostiteljska kompanija Accor u partnerstvu s kompanijom KOP2020 d.o.o..

Iako trenutni objekti u izgradnji plene svojom površinom, u prvi plan ističe se njihova spratnost. Zbog karakteristike planinskog terena u okviru novih zgrada predviđeno je nekoliko podruma i suterena, što sa prizemljima, ostalim spratovima i potkrovljima u proseku čini od deset do petnaest etaža.

Kada je reč o ceni, kvadrat na Kopaoniku se kreće od 2.000 do 5.500 evra, mada naravno kao i u svakoj sredini postoje ekstremi.

Uvidom u polugodišnji izveštaj RGZ-a za profesionalne korisnike i statističke parametre cena apartmana za opštinu Raška/Kopaonik cene apartmana u starogradnji kreću se od 317 eur/m² pa do maksimalnih 2.500 eur/m². Apartmani u novogradnji kreću se od minimalne zabeležene prodaje od 567 eur/m² pa do maksimalne 4.450 eur/m². Takođe cena apartmana za opštinu Brus/Brzeće cene apartmana u starogradnji kreću se od 367 eur/m² pa do maksimalnih 1.690 eur/m². Apartmani u novogradnji kreću se od minimalne zabeležene prodaje od 790 eur/m² pa do maksimalne 1.980 eur/m².

Cene variraju u zavisnosti od lokacije, položaja, spratnosti i ,naravno, kvaliteta. Najveći broj oglašanih prodaja odnosi se na stanove/apartmane površine od 35-45m² koji su koncipirani kao apartmani, sa odvojenom spavaćom sobom, pogodni kako za boravak tako i za izdavanje.

Izgradnja je u velikom broju bazirana na izgradnju luksuznih objekata, sa posebnim osvrtom na dizajn, kvalitet ugrađenih materijala uz pokušaj usaglašavanja objekata sa prirodom i standardima planinske gradnje.

Ne mali broj ljudi investira novac u kupovinu apartmana potpisujući odmah ugovor sa investitorom za izdavanje tih istih apartmana.

Novi rezidencijalni projekti na Kopaoniku:

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „Accor“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Kopaonik
2 „Green Residence“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Kopaonik
3 „Matis - Zetogradnja“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Kopaonik
4 „Zoned Panorama“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Kopaonik
5 „Crown Peaks“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Kopaonik

Prosečne cene stanova – Kopaonik-centar

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3.000	5.500

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2.000	3.000

Izvor: DATA istraživanje

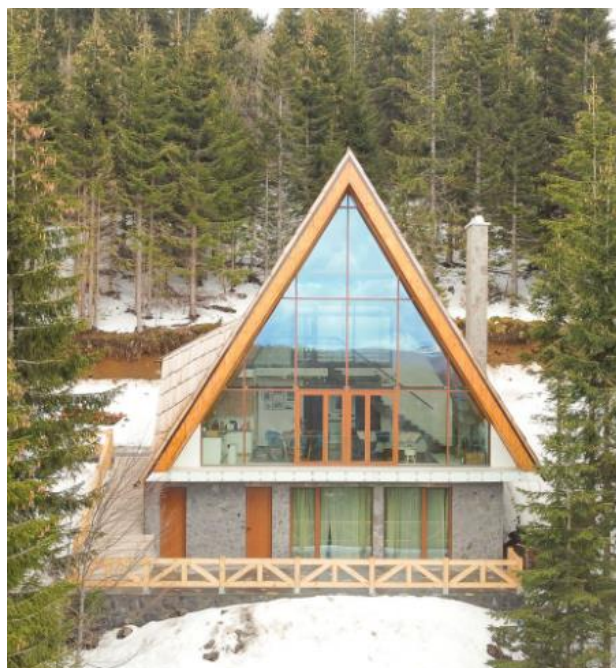
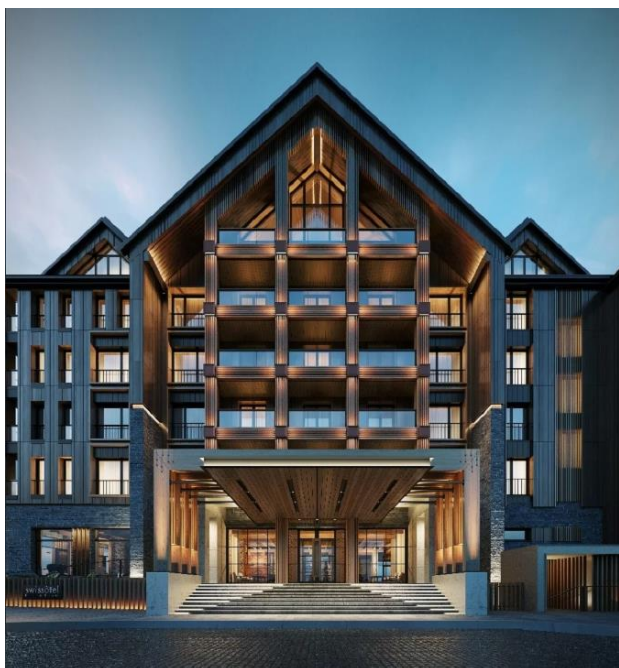
Prosečne cene stanova – Kopaonik-okolne lokacije

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.800	3.000

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.000	2.000

Izvor: DATA istraživanje



Izgleđ nekih od projekata u izgradnji na Kopaoniku

Izvor: www.google.com

Prema najnovijim podacima koje je objavio Zavod za statistiku Republike Srbije Kopaonik se svrstava u jednu od naposećenijih turističkih destinacija u Srbiji. Prethodne godine Kopaonik je posetilo 151.181 gostiju.

Statistički gledano Kopaonik je u 2023. godini posetilo za 3% gostiju više nego 2022. godine. Struktura gostiju je takođe zanimljiva, tako je na Kopaoniku boravilo 116.493 domaćih gostiju kao i 34.688 stranih turista, što je povećanje od 14% stranih turista u odnosu na 2022. godinu.

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori na Kopaoniku su uglavnom namenjeni trgovini na malo i uslužnim delatnostima i najveći broj ih se nalazi u centru (uz pešačku zonu, dok postoji i veliki broj retail prostora u okviru novoizgrađenih hotela i objekata). Na tržištu postoji mali broj dostupnih oglašanih izdavanja poslovnih prostora i lokala, a oglašene rente najviše zavise od lokacije, izloženosti, površine i kvaliteta. Na predmetnom lokalitetu nema ponude kancelarijskog prostora za izdavanje.

U centralnom delu Kopaonika u većini kompleksa koji su izgradnji poslovni prostori su pozicionirani u prizemlju sa uličnom orijentacijom.

Prosečne cene izdavanja retail prostora – Kopaonik:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
15	30

Izvor: DATA istraživanje

Okolna naselja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Kopaonik:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
-	-

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Na predmetnom lokalitetu nema ponude industrijskih nepokretnosti za izdavanje

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora – Kopaonik:

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

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
-	-

Izvor: DATA istraživanje