

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Kragujevac, Kraljevo i Kruševac

2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Kragujevac je gradsko naselje i sedište istoimene teritorijalne jedinice u Srbiji. Administrativni je centar Šumadijskog upravnog okruga i najveći grad Šumadije i zapadne Srbije. Prema popisu iz 2022. bilo je 146.315 stanovnika, što ga čini četvrtim naseljem po broju stanovnika u Srbiji. Smešten je u geografskom središtu zemlje, oko 120 km južno od Beograda. Prema podacima RGZ-a, tržište stanova je najrazvijenije podržište nepokretnosti u Republici Srbiji. U poslednjih par godina intenzivirala se izgradnja višeporodičnih stambenih objekata. Pored ispod navedenih najznačajnijih projekata, trenutno je u izgradnji još dvadesetak stambeno-poslovnih zgrada čiji su investitori uglavnom iz Kragujevca i okoline.

U 2023. godini je završena izgradnja novih višeporodičnih stambenih objekata koje su investitori prodavali po cenama u rasponu od 1.300 eur/m² do 1.800 eur/m². Na osnovu direktnog kontakta sa lokalnim investitorima utvrđeno je da se i u narednom periodu očekuje izgradnja većeg broja novih stambenih objekata višeporodičnog stanovanja.

Novi rezidencijalni projekti u Kragujevcu:

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „RP INVEST 1980“	U pripremi	6 lamela, 568 stanova, 19 lokala, 366 garažnih mesta	Bubanj, Kragujevac
2 „MATIS NEW POINT“	U izgradnji	3 lamele, 126 stanova, 27 lokala, 214 parking mesta	Bubanj, Kragujevac
3 „SOKOLIS“	U izgradnji	12 lamela, 628 stanova, 14 lokala, 679 parking mesta	Erdoglija, Kragujevac
4 „AINS GROUP“	U izgradnji	34 stana	Andre Marinkovića br 7, Kragujevac
5 „GRADNJA RADOSAVLJEVIĆ“	U izgradnji	2 lamele, 36 stanova, 30 garažnih mesta i 24 parking mesta	Aerodrom, Kragujevac
6 „GARIĆ GRADNJA“	U pripremi	29 stanova	Božane Prpić 28-30, Kragujevac
7 „TESLA PALACE“	U pripremi	200 stanova, 10 lokala, 400 garažnih mesta	Bubanj, Kragujevac
8 Miami Construction Pros DOO	U izgradnji	12 stanova, 2 lokala	Stojana Protića 41, Kragujevac

Prosečne cene stanova - Kragujevac:

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.300	1.800

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
500	1.500

Izvor: DATA istraživanje

Tržište stanogradnje u Kragujevcu je povećane aktivnosti u odnosu na prethodni period. Sve više investitora se odlučuje da investira u stanogradnju. Prosečna cena starogradnje, na osnovu pokazatelja iz Polugodišnjeg izveštaja 2023 za profesionalne korisnike, iznosi 997 EUR/m², dok je prosečna ostvarena cena novogradnje 1.325 EUR/m². Analizom tržišta utvrđeno je da se u najvećem broju slučajeva stanovi u novogradnji prodaju po ceni od 1.300 eur/m² + PDV.

Uvidom u sajtove za oglašavanje prodaje stanova utvrđeno je da se ponuda stanova starogradnje kreće od 500 – 1.500 EUR/m². Tražena cena zavisi od lokacije, površine i opšteg stanja nepokretnosti.

Trend intenzivne stanogradnje, započet u Kragujevcu pre nekoliko godina, nastavlja se nesmanjenim intenzitetom i na početku 2024. godine **na teritoriji grada aktivno je više od 25 gradilišta objekata kolektivnog stanovanja**. Oni su u različitim fazama gradnje – od pripreme građevinskog zemljišta i uređenja lokacije, do realizacije neke od predviđenih etapa, a kroz javne prezentacije najavljeni su i neki novi projekti.

Tržište stambenih objekata je, takođe, aktivno. Prometuju se uglavnom starije kuće, ali prisutna je tendencija rasta izgradnje novih porodičnih stambenih objekata.

U prvom polugodištu 2023. godine u prometu objekata su preovlašivali stambeni objekti sa učešćem u ukupnom prometu objekata od 94%. U prometu stambenih objekata 95% su činili prometi kuća. U Tabela 2 prikazan je uporedni pregled broja prodatih kuća u opštinama sa najvećim obimom kupoprodaja u prvom polugodištu u poslednje četiri godine.

ОПШТИНА	I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023
СУБОТИЦА	444	646	687	564
ЗРЕЊАНИН	331	426	487	425
НОВИ САД	380	528	569	377
ШАБАЦ	156	206	267	244
СОМБОР	145	272	272	234
КРАГУЈЕВАЦ	72	162	204	229
БЕЧЕЈ	120	203	238	197

Izvor: Polugodišnji izveštaj RGZ 2023 za profesionalne korisnike

U narednoj tabeli šrikazan je promet stanova u prvom polugodištu za poslednje 4 godine:

Бр.	Општина	Староградња (купопродаја)				Новоградња (куповина од инвеститора)			
		I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023	I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023
41	БОСИЛЕГРАД	0	1	1	2	0	0	0	0
42	БРУС	18	14	12	8	2	19	19	9
43	БУЈАНОВАЦ	2	6	20	11	13	20	6	4
44	ВАЉЕВО-ГРАД	91	137	143	112	62	128	174	205
45	ВАРВАРИН	1	2	6	1	0	0	0	0
46	ВЕЛИКА ПЛАНА	14	13	18	19	12	17	18	16
47	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ	7	15	24	25	10	56	39	53
48	ВЛАДИМИРЦИ	0	1	4	2	0	0	0	0
49	ВЛАДИЧИН ХАН	4	5	6	3	0	0	0	0
50	ВЛАСОТИНЦЕ	2	3	6	2	0	0	0	1
51	ВРАЊЕ-ГРАД	28	49	32	35	52	41	58	41
52	ВРАЊСКА БАЊА	0	0	0	0	0	0	0	0
53	ВРЕАС	44	50	52	48	1	6	20	22
54	ВРЊАЧКА БАЊА	103	169	174	99	97	172	206	211
55	ВРШАЦ-ГРАД	50	93	73	60	17	21	22	49
56	ГАЦИН ХАН	1	1	3	1	0	0	0	0
57	ГОЛУБАЦ	0	1	1	1	0	3	0	5
58	ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ	11	34	38	32	18	22	2	0
59	ДЕСПОТОВАЦ	6	12	16	7	0	0	0	0
60	ДИМИТРОВГРАД	3	2	2	2	0	0	0	0
61	ДОЉЕВАЦ	0	1	1	0	0	0	0	0
62	ЖАБАЉ	3	8	5	13	0	0	0	0
63	ЖАБАРИ	0	0	1	1	0	0	0	0
64	ЖАГУБИЦА	1	1	1	0	0	0	0	0
65	ЖИТИШТЕ	2	6	7	4	0	0	0	0
66	ЖИТОРАЂА	0	0	0	1	0	0	0	0
67	ЗАЈЕЧАР-ГРАД	20	49	73	55	1	4	14	1
68	ЗРЕЊАНИН-ГРАД	138	172	168	143	31	96	67	140
69	ИВАЊИЦА	3	4	5	2	7	3	1	5
70	ИНЂИЈА	32	42	32	23	18	30	107	194
71	ИРИГ	5	6	14	8	0	0	4	23
72	ЈАГОДИНА-ГРАД	123	196	187	144	45	78	64	186
73	КАЊИЖА	6	7	14	9	0	0	0	0
74	КИКИНДА	51	66	58	39	1	0	0	0
75	КЛАДОВО	15	21	12	5	6	3	1	30
76	КНИЋ	1	0	0	1	0	0	0	0
77	КЊАЖЕВАЦ	13	11	20	19	0	0	0	0
78	КОВАЧИЦА	3	5	2	1	0	0	0	0
79	КОВИН	9	21	17	19	1	2	14	1
80	КОСЈЕРИЋ	1	2	6	8	0	0	11	5
81	КОСТОЛАЦ	6	16	19	19	0	0	0	0
82	КОЦЕЉЕВА	1	1	3	2	0	0	0	1
83	КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	218	365	376	227	191	237	399	274
84	КРАЉЕВО-ГРАД	126	160	163	101	39	20	72	19

Бр.	Општина	Староградња (купопродаја)				Новоградња (куповина од инвеститора)			
		I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023	I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023
85	КРУПАЊ	1	8	3	1	0	4	4	0
86	КРУШЕВАЦ-ГРАД	124	226	182	126	90	156	127	177
87	КУЛА	26	47	30	31	2	1	0	0
88	КУРШУМЛИЈА	7	11	10	7	2	0	0	0
89	КУЧЕВО	3	6	4	8	0	4	3	1
90	ЛАЈКОВАЦ	1	7	9	4	7	12	6	0
91	ЛАПОВО	4	1	2	2	0	0	0	0
92	ЛЕБАНЕ	1	2	5	3	0	0	0	0

Izvor: Polugodišnji izveštaj RGZ 2023 za profesionalne korisnike

Kraljevo je grad u Srbiji u Raškom okrugu. Prema popisu iz 2022. bilo je 57.432 stanovnika. Pored uloge opštinskog i administrativnog centra, grad Kraljevo ima i ulogu ekonomskog trgovinskog i industrijskog centra jugozapadne Srbije, centra gde su koncentrisani skoro svi privredni kapaciteti. Grad Kraljevo spada u grupu privredno razvijenih gradova u Republici Srbiji. Privredna aktivnost se odvija u 11 sektora, ali najveći uticaj na privredna kretanja imaju preduzeća iz trgovine i prerađivačke industrije. Zahvaljujući dobrom geografsko-saobraćajnom položaju, grad Kraljevo je trgovinski centar Raškog okruga.

Prosečne cene stanova - Kraljevo:

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
-	-

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
700	1.400

Izvor: DATA istraživanje

Tržište stanogradnje Kraljevu je male aktivnosti, ne postoji novogradnja u gradu, tj. ne grade se novi višeporodični-stambeni objekti iz razloga što se ne može postići prodajna cena kojom bi se investitorima isplatilo da zidaju objekte. Prosečna cena starogradnje, na osnovu pokazatelja iz Polugodišnjeg izveštaja 2023 za profesionalne korisnike, iznosi 910 EUR/m². Uvidom u sajtove za oglašavanje prodaje stanova utvrđeno je da se ponuda stanova kreće od 700 – 1400 EUR/m². Tražena cena zavisi od lokacije, površine i opšteg stanja nepokretnosti.

Kruševac je gradsko naselje i sedište istoimene teritorijalne jedinice u Srbiji. Administrativni je centar Rasinskog upravnog okruga. Prema popisu iz 2022. bilo je 53.746 stanovnika. Kruševac je ekonomski, administrativni, kulturni, zdravstveni, obrazovni, informativni i sportski centar Rasinskog okruga. Kruševac je jak privredni centar sa posebno razvijenom metalo-prerađivačkom („14. oktobar“) i hemijskom industrijom (HI „Župa“, „Hajnkcl-Merima“, „Trayal“). Tu je i fabrika alkoholnih i bezalkoholnih pića „Rubin“, kao i fabrika maziva „FAM“. Osim velikih društvenih kolektiva, u gradu ima i preko 1200 privatnih preduzeća i preko 2500 samostalnih radnji različitih delatnosti.

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 Moj Grad nekretnine	U izgradnji	22 stambene jedinice, 11 garažnih mesta, 15 parking mesta	Drinčićeva, Kruševac
2 Urban Tim D.O.O.	U izgradnji	9 stambenih jedinica	Nemanjina, Kruševac

Prosečne cene stanova - Kruševac:

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.200	1.350

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	1.100

Izvor: DATA istraživanje

Tržište stanogradnje u Kruševcu je aktivno. Prosečna cena starogradnje, na osnovu pokazatelja iz Polugodišnjeg izveštaja 2023 za profesionalne korisnike, iznosi 805 EUR/m², dok je prosečna ostvarena cena novogradnje 950 EUR/m². Analizom tržišta utvrđeno je da se u najvećem broju slučajeva stanovi u novogradnji prodaju po ceni od 1.200 eur/m² + PDV.

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori u Kragujevcu, Kraljevu i Kruševcu su uglavnom namenjeni trgovini na malo i uslužnim delatnostima i najveći broj ih se nalazi u centru (Kragujevac- uz pešačku zonu u Ul. Kralja Aleksandra I Karađorđevića, kao i u tržnom centru Big i Roda centru u Kragujevcu i centralnoj zoni Kruševca i Kraljeva). 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 „RP INVEST 1980“	U izgradnji	Poslovni prostori u prizemlju	Bubanj, Kragujevac
2 „MATIS NEW POINT“	U izgradnji	Poslovni prostori u prizemlju	Bubanj, Kragujevac
3 „SOKOLIS“	U izgradnji	Poslovni prostori u prizemlju	Erdoglija, Kragujevac
4 „TESLA PALACE“	U izgradnji	Poslovni prostori u prizemlju	Bubanj, Kragujevac
5 Miami Construction Pros DOO	U izgradnji	Poslovni prostori u prizemlju	Stojana Protića 41, Kragujevac

Prosečne cene izdavanja retail prostora – Kragujevac, Kraljevo i Kruševac:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

Okolna naselja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2,5	6

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Kragujevac, Kraljevo i Kruševac:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	6

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	3

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tržište industrijskih nepokretnosti na teritoriji grada Kragujevca, Kruševca i Kraljeva male je aktivnosti. U poslednjih petnaest godina pojavilo se nekoliko stranih investitora u Kragujevcu koji su uglavnom koncentrisali svoja predstavništva u radnoj zoni Cvetojevac, kao i u Kruševcu u radnoj zoni Sever. U ponudi za izdavanje i prodaju su uglavnom objekti starije gradnje za koje su potrebna značajna ulaganja.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora – Kragujevca, Kruševca i Kraljeva:

Industrijski prostor	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	4

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Yanfeng	Izgrađen	22.000	Radna zona, Cvetojevac, Kragujevac
2	Wacker Neuson	Izgrađen	20.000	Radna zona Cvetojevac, Kragujevac

Izvor: DATA istraživanje