

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
NIŠ
2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Tokom 2023. godine utvrđeno je da je došlo do stagnacije cena kao i prometa stanova. Naime, u prvoj polovini 2023. godine, cene stanova se uglavnom nisu menjale ali je smanjen obim prometa što je bilo uslovljeno lošim kreditnim uslovima kod poslovnih banaka kao i opštom geopolitičkom situacijom u zemlji i svetu. Uvođenjem moratorijuma za bankarske kredite kojim se ograničila marža poslovnih banaka prilikom odobravanja stambenih kredita može se reći da se povratilo interesovanje za kupovinu stambenih nepokretnosti putem stambenih kredita. Najveće interesovanje vlada za stanove strukture cca 50-60 m², a što se tiče lokacije najveće interesovanje vlada za stanovima u centru grada, Bulevaru Nemanjića (blizu DELTA PLANET) i na teritoriji opštine Pantelej, gde se gradi veliki broj stambenih objekata.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Delta Residence	U izgradnji	65.769	Bulevar Nemanjića
2	Sunny Hill	U izgradnji	4.270	Ledena stena
3	Winners	U izgradnji	11.572	Dušanova
4	Eurolux	U izgradnji	8.456	Somborski bulevar
5	New Niš	U izgradnji	116.000	Vojvode Putnika
6	Eurolux	U izgradnji	18.246	Bulevar Nemanjića
7	VIN Invest doo	U izgradnji	8.000	Radoja Domanovića
8	Tončev gradnja	U izgradnji	3.639	Dušanova
9	Stambeno poslovni kompleks KULA	U izgradnji	15.000	Njegoševa
10	Stambeni kompleks Bethovens Park	U izgradnji	7.288	Čairska

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1400	2500

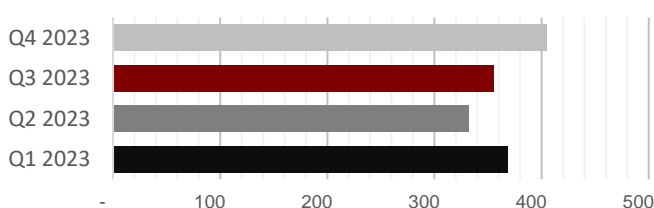
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1100	1900

Izvor: DATA istraživanje

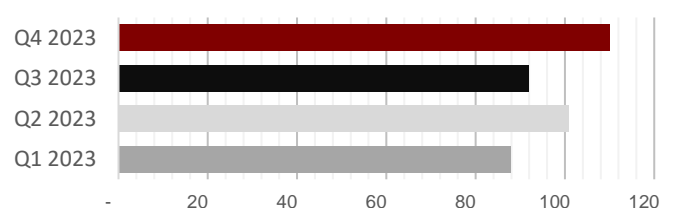
Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023. godini po kvartalima

STANOVİ



Izvor: Republički geodetski zavod

KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Tržište poslovnog prostora je tokom 2023. godine bilo stabilno. Poslovni prostori na najatraktivnijim lokacijama ne beleže rast cene rente obzirom da su uglavnom pod zakupom od strane bonitetnih zakupaca i da se radi o dugoročnim ugovorima, dok poslovni prostori na manje atraktivnim lokacijama takođe imaju stabilnu cenu rente, s tim da nije retka pojava izvesno veća upražnjenost obzirom da su zakupci manje firme i fizička lica. Što se tiče poslovnih prostora na najatraktivnijim lokacijama, u pešačkoj zoni, TC DELTA PLANET, TC FORUM, Retail Park STOP SHOP, parku na Bulevaru Nemanjića, upražnjenost je minimalna, pri čemu čak postoje i liste čekanja za komercijalne prostore u tržnim centrima. Takođe, porastom IT sektora i prilivom stranih državljanu u grad, beleži se porast tražnje za kancelarijskim prostorima i co working prostorima.

Kancelarijski objekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Dušanov bazar	Završen	Cca. 8.000	Centar
2	TC Kalča	Završen	Cca. 20.000	Centar
3	TC Ambassador	Završen	Cca. 4.000	Centar
4	Naučno-tehnološki park	Završen	10.625 nadzemno	Bulevar Nikole Tesle
5	Think Inovative	Završen	-	Kompleks bivše Elektronske industrije

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Delta Planet	Završen	37.000	Bulevar Nemanjića
2	Forum shopping centar	Završen	13.000	Centar
3	TC Roda Centar	Završen	Cca. 20.000	Vizantijski bulevar
4	Stop Shop	Završen	13.500	Bulevar Cara Konstantina

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
25	45-55 (Delta Planet)

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
6	20

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
10	15

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost retail prostora	
Min (%)	Max (%)
2	5

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

S obzirom da se industrijske nepokretnosti većim delom grade za sopstvene potrebe, u 2023. godini ovo tržište je bilo uglavnom stabilno. Beleži se rast tražnje za logističkim centrima, obzirom da je od 2020. godine i pojave COVID 19 virusa, došlo do ekspanzije on-line trgovine.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	7

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

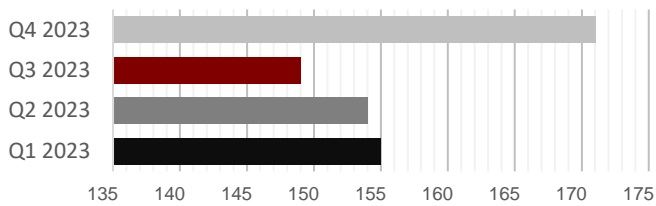
	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Leoni	Završen	Cca 20.000	Dimitrija Tucovića
2	IMI	Završen	Cca 14.000	Bulevar Svetog Cara Konstantina
3	Šin Von	Završen	Cca 14.000	Radna Zona Donje Međurovo
4	Ximgyu	Završen	Cca 47.000	Dimitrija Tucovića
5	Zumtobel	Završen	Cca 30.000	Elektronska kolonija

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

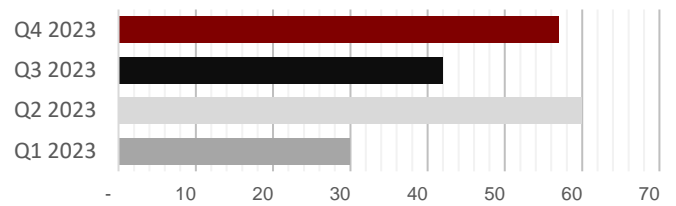
Pregled prometa zemljišta u 2023. godini po kvartalima

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

Prosečne cene zemljišta

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
50	500

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2	6

Izvor: DATA istraživanje