

# ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA  
NOVI SAD  
2023

## TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Tržište stanogradnje u Novom Sadu je i tokom u 2023. godini nastavilo sa pozitivnim trendom. Snažna tražnja za stanovima novogradnje zadržala se i u tekućem periodu, čime su investitori ohrabreni da planiraju nove projekte. U najavi su veći stambeno - poslovni kompleksi duž Futoškog puta i Bulevara Evrope, kao i u neposrednoj blizini Ribarskog ostrva. Takođe u završnoj fazi je i izgradnja stambeno - poslovnog kompleksa „Vojvođanka“ investitora Zoned doo Novi Sad kao, Park Novi Residence investitora Inobačka doo Novi Sad, Blok D, investitora Dijagon Invest doo Novi Sad, Garden Residence investitora Emerald Hill doo. Trenutno se na tržištu izdvaja nekoliko investitora sa većim stambeno – poslovnim kompleksima za lokalne prilike.

Novi rezidencijalni projekti većeg obima

Investitor	Faza	Broj stanova	Lokacija
NS Square Gradnja DOO - Square Garden	U izgradnji	983	Ulica Rumenačka
Bobar gradnja – Sajam Korner	U izgradnji	242	Ulica Branka Bajića
Galens Invest – Knežev Park	U izgradnji	5 Lamela	Bulevar Jovana Dučića
Galens Invest – Liman V	U početnoj fazi	264	Ulica Ive Andrića
Galens Invest – Kej 2 Garden Residence	U početnoj fazi	366	Ulica Marka Miljanova
Rapid Invest DOO - Novela	U početnoj fazi	279	Futoški put
Mat Real Estate	U planu	100	Bulevar Evrope
Emerald Hill – Led Residence	U planu	75	Bulevar Evrope - Ledinačka
Inobačka doo	U planu	N/A	Futoški put
Zoned doo	U planu	N/A	Venizelosova

Izvor: DATA istraživanje

### Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2.000	3.500

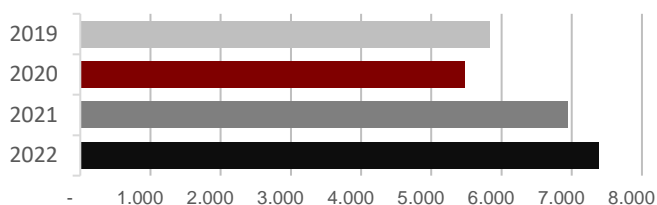
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1.500	2.200

Izvor: DATA istraživanje

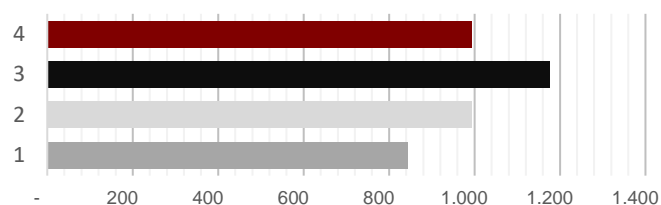
## Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023. godini po kvartalima

### STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

### KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

Tržište stanogradnje u Novom Sadu je u daljoj ekspanziji. Atraktivne lokacije su sve manje dostupne, investitori su se grupisali u nekoliko grupa zavisno od projekata kojima se bave, a cene su i dalje u porastu. Trenutno je na teritoriji grada, računajući Veternik, Futog i Petrovaradin, aktivno gotovo 300 gradilišta. Cene dostižu maksimum od 3.500 do čak 4.000 eura po metru kvadratnom u novosadskom naselju Grbavica, što tumačimo kroz centralnu pozicioniranost ovog naselja, kao i blizinu glavnim bulevarima, tržnom centru Promenada itd. Okolna naselja (Adamovićevo naselje, Sajam, Limani) dostižu cene od oko 3.000 do 3.500 eura za m2 za luksuzne projekte. Cene su nešto niže na Rotkvariji, Podbari, Novoj Detelinari, gde se kreću u rangju od 2.500 do 2.800 eur, a Telep, na kom su najpopularnije urbane vile, cena novogradnje je oko 2.500 eura po m2. Novo Naselje, jedno od urbanistički najrazvijenih naselja koje je tradicionalno poznato kao mesto sa prihvatljivijim cenama, sada prebacuje 2.000 eura po m2 za stanove novogradnje. Nekad periferija, sada legitimni delovi Novog Sada, Adice i Veternik, u novogradnji dostižu 1.600 do 2.000 eur po m2. Sremska strana Novog Sada takođe doživljava renesansu starogradnje, i ovde su popularne urbane vile i manji kompleksi, a čeka se i ubrzan razvoj Mišeluka (koji se trenutno infrastrukturno oprema), Karagače i Alibegovca. Cene u Petrovaradinu se kreću u rangju od oko 2.000 do maksimalnih 2.500 eur po m2, a urbane vile na Popovici, Kipu i okolini Sremske Kamenice dostižu 2.500 pa i 3.000 eur po m2 za luksuznu gradnju.

## TRŽIŠTE KANCELARIJSKOG PROSTORA

Novi Sad predstavlja privredni, ekonomski, kulturni i studentski centar AP Vojvodine, a takođe se pozicionirao se kao ozbiljan IT centar i to ne samo u Srbiji, već i u regionu. Pozitivni pomaci i stalni rast u IT industriji kao jednoj od vodećih u Novom Sadu, mogli bi nagovestiti povećanje tražnje za objektima ovog tipa. Tržište kancelarijskog prostora i tokom 2023. godine nije doživelo značajnija pomeranja, s tim da se naziru pozitivne tendencije u narednom periodu, uzimajući u obzir projekte koji su trenutno u toku realizacije, kao i projekte koji su u fazi planiranja. Očekuje se da će tržište kancelarijskog prostora postati aktivnije u predstojećem periodu, uzimajući u obzir stalni rast IT industrije koja je na novosadskom tržištu jedna od glavnih privrednih grana i pokretača tržišta. Završen je Naučno tehnološki parka površine oko 30.000,00 m<sup>2</sup>, koji predstavlja jedan od većih projekata poslednjih godina, u kome su zajednički učestvovali Vlada Srbije, AP Vojvodina i FTN Novi Sad, takođe potpuno je rekonstruisana zgrada nekadašnje Radničkog univerziteta, izgrađen IQ centar koji je primio prve zakupce. Na tržištu figuriše više objekata A klase kao što su „Park City“ i poslovna Zgrada „MINAQUA“, nova poslovna zgrada na Bulevaru oslobođenja investitora Rapid Invest, zgrada „Ninamedia“ na Futoškom putu, poslovna zgrada u okviru „Aleksandar Bulevar centar“ i Pupinova palata u centru. Ostatak kancelarijskog prostora čine uglavnom stariji objekti koji su adaptirani ili stariji objekti koji nisu konkurentni na tržištu modernog poslovnog prostora. Svakako je bitno istaći dolazak američke kompanije „Epic Games“ u Novi Sad, koja je započela izgradnju poslovne zgrade koja će predstavljati evropski centar ove kompanije. Takođe u planu je nekoliko velikih projekata kao što su poslovna zgrada investitora Delta – Delta Iron, Trinity Park investitora Inobačka i Eleven park investitora MD Ventures.

### Poslovni objekti

Redni broj	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	Vega IT - Bivša zgrada Radničkog	Završeno - kompletna rekonstrukcija	6.463	Centar
2	Bulevar Invest - IQ Centar	Završeno	9.658	Sajmište
3	NS Office Park	Završeno - kompletna rekonstrukcija	5.500	Industrijska zona
4	Epic Games	U izgradnji	3.000	Centar
5	Rapid Invest - Novela	Početna faza izgradnje	21.144	Futoški put
6	Matijević - Mat Real Estate	U planu	cca 2.000	Bulevar Evrope
7	Delta - Delta Iron	U pripremi	42.000	Salajka
8	MD Ventures - Eleven	U pripremi	20.158	Sajmište
9	Naučno tehnološki park II faza	U planu	8.766	Kampus
10	Inobačka - Trinity Park	U pripremi	25.500	Sajmište

### Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

A Klasa	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
12	17

Izvor: DATA istraživanje

B Klasa	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
8	12

Izvor: DATA istraživanje

## TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tokom prethodnih nekoliko godina zabeležen je rast razvojne aktivnosti u industrijskom i logističkom sektoru, uglavnom kao rezultat podrške centralnih i lokalnih vlasti i njihovih privlačnih podsticaja za investitore. Tržište logistike u Srbiji je i dalje poprilično nerazvijeno, sa malim brojem modernih logističkih centara. Svakako su vidljivi pozitivni pomaci u ovom segmentu nepokretnosti, a jedan od argumenata koji potvrđuje ovu konstataciju jeste i činjenica da lokalne vlasti nude mnoge podsticajne programe i olakšice potencijalnim investitorima kako bi ih privukli da ulažu svoj kapital u Srbiju. Zbog svog odličnog strateškog položaja, blizine Autoputa E-75, administrativnog centra AP Vojvodina, blizine Beograda, velikog broja inostranih kompanija, razvijene industrijske zone i infrastrukturne opremljenosti, Novi Sad predstavlja atraktivno mesto za investitore.

### Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
3	5

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

### Projekti u izgradnji i planirani projekti

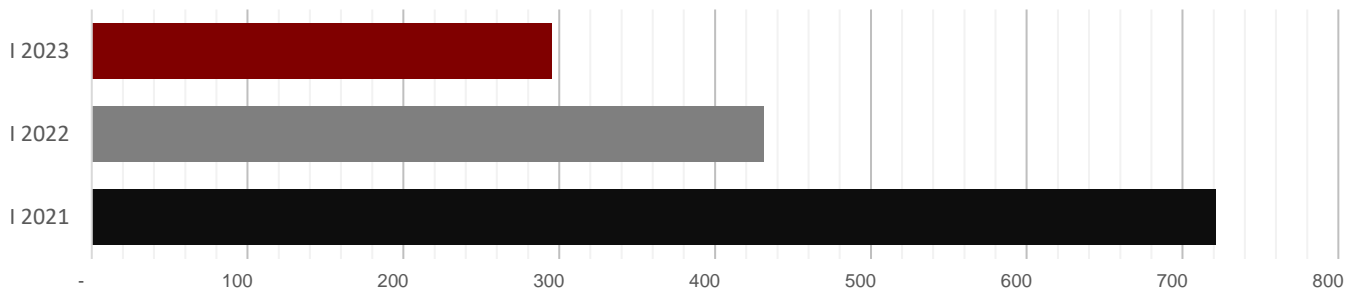
	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	Nidec	Završen	26.766	Industrijska zona
2	Nidec 2	Završen	18.982	Industrijska zona
3	Continental	Završen	30.000	Industrijska zona
4	Marera Properties	Proširenje kapaciteta	N/A	Industrijski park Pobeda
5	Lianbo	U procesu	14.000	Industrijska zona

Izvor: DATA istraživanje

## TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

Pregled prometa zemljišta po I kvartalima prethodne tri godine

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Izvor: Republički geodetski zavod

### Prosečne cene zemljišta – industrijska zona

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
50	150

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1	2,5

Izvor: DATA istraživanje