

# ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA  
Pančevo i Vršac  
2023

## TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Promet stambenih nepokretnosti na teritoriji Grada Pančeva iznosio je 1.187 posebnih delova u 2023. godini. Na teritoriji Grada Vršca taj broj je znatno manji i iznosi 200 posebnih delova za 2023. godinu. Primetan je značajan broj aktivnih gradilišta, kako većih stambenih kompleksa, tako i pojedinačne gradnje manjeg obima. Na teritoriji Grada Pančeva se razvijaju moderni stambeni kompleksi, gde osim kvaliteta gradnje se izdvaja i broj sadržaja koji doprinose kvalitetu života stanara, dok su u Vršcu aktuelni manji kompleksi. Trend cena na ove dve lokacije je u porastu. Tržište stambenih objekata je u padu u odnosu na 2022. godinu. Prometovano je ukupno 262 objekta na teritoriji Grada Pančeva, odnosno 201 na teritoriji Grada Vršca.

Tržište nekretnina u Pančevu doživelo je ekspanziju poslednjih godina, sve to zahvaljujući novim investicijama u Severnoj industrijskoj zoni, dolasku velikih inostranih kompanija, kao i benefitima koje Grad Pančevo ima zahvaljujući svom geostrateškom položaju, odnosno blizini prestonice. Za godinu dana cena novogradnje je porasla za 400 evra po kvadratu i sada je prosečna cena stanova u novogradnji 1.600 evra po kvadratu.

Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
<b>PANČEVO</b>				
1	„Kutko“ DOO Pančevo	U izgradnji	11.226,54	Novoseljanski put, Pančevo
2	„Kutko“ DOO Pančevo	Završena	2.664	Svetozara Miletića br. 16, Pančevo
3	„Probanat izgradnja“ DOO Beograd	Završen	3414,31	Sinđelićeva br. 10
4	„Bonum domus“ DOO Pančevo	Završen	2.446,81	Ugao Svetozara Miletića i Ružine
5	„Dinopan mont“ DOO Pančevo	Završen	3.189,23	Bratsva Jedinstva, Požarevac
<b>VRŠAC</b>				
1	„Gaudium“ DOO, Vršac	U izgradnji	4.689,56	Ul. Sterijina
2	„Gaudium“ DOO, Vršac	Završen	1.703,49	Ul. Vojvode Knićanina
3	„Vlah Level“ DOO, Vršac	Završen	557,63	Vojvide Knićanina br. 23

Izvor: DATA istraživanje

### Prosečne cene stanova

Pančevo	
Novogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1300	1700

Pančevo	
Starogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
950	1300

Izvor: DATA istraživanje

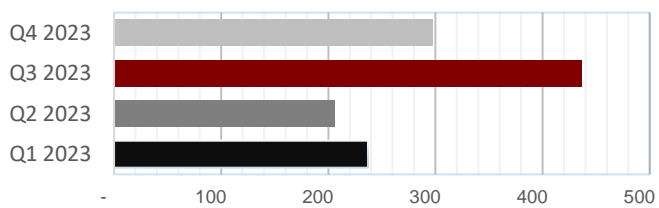
Vršac	
Novogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1200	1500

Vršac	
Starogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
900	1100

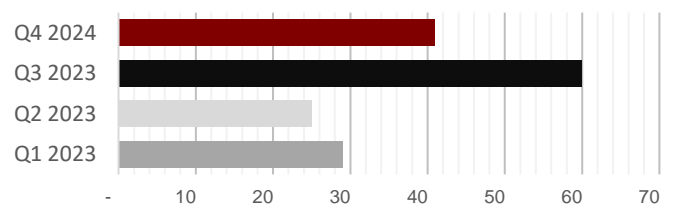
Izvor: DATA istraživanje

Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023. godini po kvartalima - Pančevo

**STANOVI**



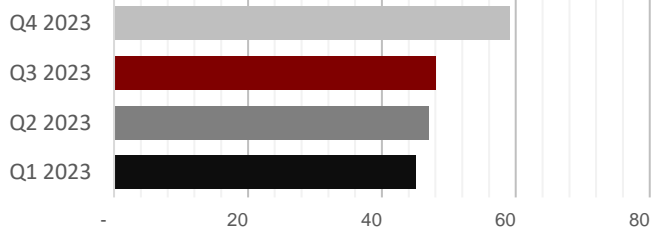
**KUĆE**



Pregled prometa stambenih nepokretnosti u 2023. godini po kvartalima – Vršac

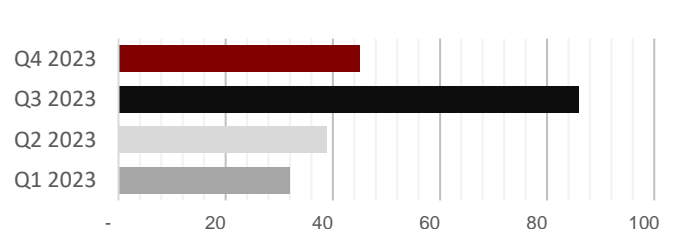
**STANOVI**

Izvor: Republički geodetski zavod



**KUĆE**

Izvor: Republički geodetski zavod



## TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Najveći fond poslovnih prostora komercijalnog tipa, u Pančevu i Vršcu, nalazi se u centralnim zonama pomenutih gradova, odnosno u pešačkim zonama i njihovom neposrednom okruženju. Prostori su uglavnom namenjeni maloprodaji i uslužnim delatnostima. Kancelarijski prostori se u velikoj meri nalaze u postojećim zanatskim i industrijskim centrima, kao i tržnim centrima dok se novi, namenski objekti za te svrhe ne grade. Na teritoriji Grada Pančeva nalazi se i Ritejl park Big Fashion na atraktivnoj lokaciji u blizini magistralnog puta E-70, dok u Vršcu postoji Stop Shop, kao i tržni centar u sklopu Lidla. U pomenutim Ritejl parkovima nema slobodnih jedinica poslovnog prostora za izdavanje.

### Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Pančevo	
Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
7	13

Izvor: DATA istraživanje

Vršac	
Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
7	13

Izvor: DATA istraživanje

Pančevo	
Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
4	7

Izvor: DATA istraživanje

Vršac	
Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
4	7

Izvor: DATA istraživanje

### Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	BIG Pančevo	Završen	27.900	Miloša Obrenovića 12, Pančevo
2	STOP SHOP Vršac	Završen	10.250	Bul. Miloša Obilića 93a, Vršac
3	TC NEST Vršac	Završen	20.000	Ul. Deligradska

Izvor: DATA istraživanje

### Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
12	25

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
5	12

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
8	15,5

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost retail prostora	
Min (%)	Max (%)
7,5	9

Izvor: DATA istraživanje

## TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Na teritoriji grada Pančeva, postoje dve industrijske zone čija je zajednička površina 1.780 hektara. Od toga Južna industrijska zona je na 1.680 hektara, i u potpunosti je prostorno zauzeta. I na njoj posluju tri poslovna subjekta. Druga zona je Severna poslovno-industrijska zona koja je na površini od 100 hektara. Kako u pančevačkoj industrijskoj zoni „Sever“, odnosno Sever 1 i Sever 2, ponestaje mesta, budući da su poslednja 23 slobodna hektara rezervisana za nemačku kompaniju „Naval Box - CAL“ DOO Beograd, od prošle godine Grad Pančevo intenzivno radi na formiranju nove zone Sever 3, koja će se nalaziti prekoputa prve dve. To je poslovna zona koja se prostire na 55 hektara i za koju se trenutno priprema dalja razrada u vidu izrade komunalne infrastrukture, elektroenergetske i putne infrastrukture.

Na teritoriji Grada Vršca, trenutno postoji jedna industrijska zona – Tehnološki park, ali je otpočeto infrastrukturno opremanje i druge (Severne) industrijske zone. Tehnološki park je kompletno opremljen infrastrukturom. Lokacija Industrijskog parka je u neposrednoj blizini magistralnog puta Beograd - Vršac – Temišvar sa jedne strane i železničke pruge Beograd - Vršac – Temišvar sa druge strane, 15 km od granice sa Rumunijom. U industrijskoj zoni Tehnološki park u Vršcu u toku je izgradnja Komplexa za proizvodnju proizvoda od plastike IMG manufacturing doo. Druga faza planirana je za 2023. godinu dok će treća faza biti realizovana tokom 2024. godine obe pojedinačne vrednosti po 5 miliona EUR. Objekti će se prostirati na površini od oko 6.000 m<sup>2</sup>, izgrađeni na parceli od 13.520 m<sup>2</sup>. Kako su sva mesta u tehnološkom parku zauzeta, nova zona obezbediće dovoljno mesta za zainteresovane investitore i nova ulaganja u razvoj grada. Parcele, na kojima je započeto infrastrukturno opremanje nove industrijske zone, nalaze se na putu ka Zrenjaninu, udaljene pet kilometara od grada, sa dobrim strateškim položajem pored međunarodne pruge Beograd - Vršac - Temišvar. Nova zona prostiraće se na 22 hektara, ali postoji mogućnost proširenja i do 200 hektara, a namenjena je farmaceutskoj industriji, čistoj prehrambenoj, malim i srednjim preduzećima, logističkim centrima.

### Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

Industrijski prostor	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
2,00	4,00

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

### Izvedeni i planirani projekti

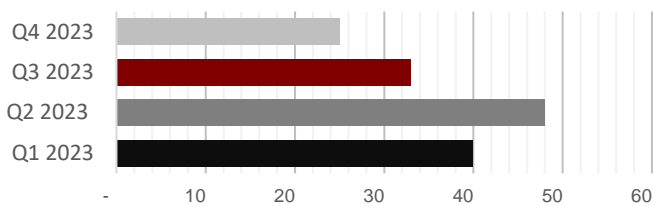
	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	ZF Friedrichshafen AG	Završen	25.000	Ind. zona sever, Pančevo
2	-Navala Box-CAL DOO Beograd	Završen	10.000	Ind. zona sever, Pančevo
3	BROSE DOO Beograd	Završen	230.000	Ind. zona sever, Pančevo
4	Zelen DATA Centar	Završen	1.772	Tehnološki park, Vršac
5	IMG Manufacturing DOO	Završen	6.000	Ind. zona Vršac

Izvor: DATA istraživanje

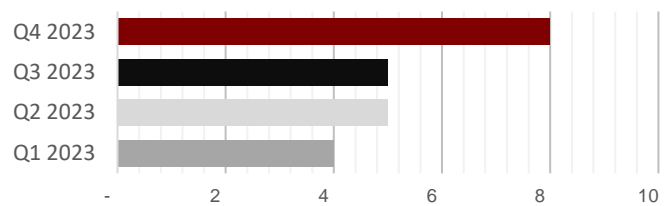
## TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

Pregled prometa zemljišta u 2023. godini po kvartalima - Pančevo

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



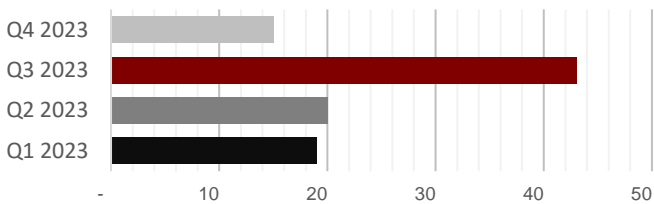
### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Pregled prometa zemljišta u 2023. godini po kvartalima – Vršac

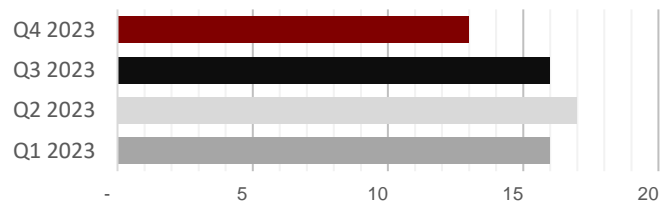
### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Izvor: Republički geodetski zavod



### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Izvor: Republički geodetski zavod



Prosečne cene zemljišta – Pančevo

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
12	100+

Izvor: DATA istraživanje

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

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Vršac

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
8	50+

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
0,4	2,0

Izvor: DATA istraživanje