

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Požarevac i Smederevo

2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Promet stambenih nepokretnosti na teritoriji Požarevca iznosio je 234 posebnih delova u 2023. godini. Na teritoriji Smedereva taj broj nešto manji i iznosi 186 posebnih delova za 2023. godinu. Kada je reč o novim rezidencijalnim projektima, aktivnije tržište predstavlja Požarevac sa blagim rastom cena u odnosu na prethodne dve godine. Prosečne jedinične vrednosti stambenih nepokretnosti su gotovo identične na teritoriji oba grada. Tržište stambenih objekata je umereno. Prometovano je ukupno 154 objekta na teritoriji Požarevca, odnosno 210 na teritoriji Smedereva.

Novi rezidencijalni projekti

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „Kopanija Evrotrgovina“ DOO Šapine	Završena	5.052	Nemanjina 97-103, Požarevac
2 „Kopanija Evrotrgovina“ DOO Šapine	Završena	2.797	Čede Vasovića, Požarevac
3 „Kopanija Evrotrgovina“ DOO Šapine	U izgradnji	1.319	Lenjinova 9, Požarevac
4 „Darsing“ DOO Požarevac	U izgradnji	8.327	Sopotska 32-36, Požarevac
5 „CentarC“ DOO Požarevac	Završena	884	Bratsva Jedinstva, Požarevac
6 „INV MITROVIĆ“ Požarevac	Završena	1.361	Bosanska 25, Požarevac
7 „VIS INVEST“ Požarevac	U igradnji	942	Uglješina, Požarevac
8 „NMP INVEST“ Smederevo	U igradnji	660	Lukijana Mušickog, Smederevo
9 „DALKOM“ Smederevo	U izgradnji	2.247	Alekse Dundića, Smederevo
10 „GPS INVEST“ Smederevo	U igradnji	5016	Đure Daničića, Smederevo

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1200	1350

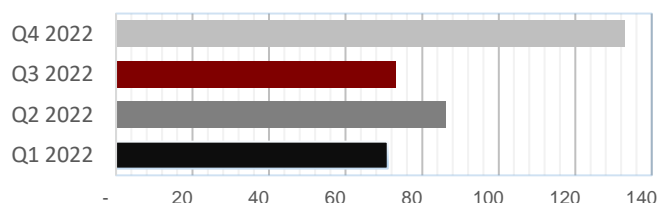
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
650	1150

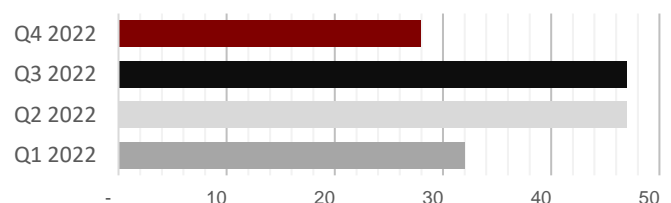
Izvor: DATA istraživanje

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

STANOVI



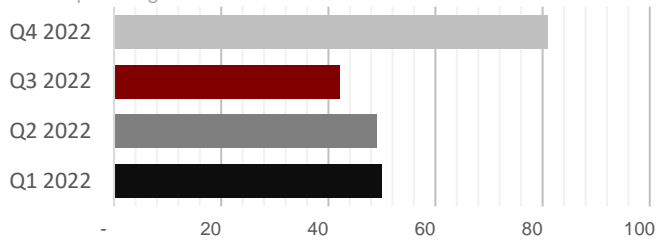
KUĆE



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

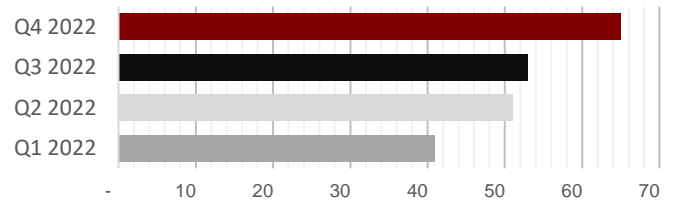
STANOVI

Izvor: Republički geodetski zavod



KUĆE

Izvor: Republički geodetski zavod



TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Najatraktivniji fond poslovnog prostora nalazi se u centralnim zonama Požarevca i Smedereva, pre svega namenjen maloprodaji dok za kancelarijskim prostorom ne postoji velika potražnja. Kancelarijski prostori se u velikoj meri nalaze u postojećim zanatskim centrima i tržnim centrima dok se novi, namenski objekti za te svrhe ne grade. Posmatrano zbirno, promet poslovnih prostora na teritoriji Smedereva iznosi 25 posebnih delova. Broj prometovanih posebnih delova poslovnog prostora u Požarevcu iznosi 18, takođe. Zajedničko za oba grada predstavljaju Ritejl parkovi Stop Shop kao jedini Ritejl parkovi na teritoriji oba grada i kao takvi nemaju slobodnih jedinica poslovnog prostora za izdavanje.

Kancelarijski objekti

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	-	-	-

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
7	11

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
4	7

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 STOP SHOP Požarevac	Završen	9.000	Đure Đakovića
2 STOP SHOP Smederevo	Završen	9.000	Šalinački put
3 „Kopanija Evrotrgovina“ DOO Šapine	Završen	360	Lole Ribara 5, Požarevac

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
13	25

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
8,5	14

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

Potreba za industrijskim i magacinskim objektima/prostorima je mala što se ogleda u činjenici da isti ne učestvuju u velikom obimu na tržištu, svega dva objekta industrijskog tipa je prometovan u Požarevcu od početka 2023. godine do danas dok u Smederevu nema zabeleženog prometa. Potreba za najmom ovog tipa prostora je takođe na niskom nivou. Privredne aktivnosti u obe sredine orijentisane su prema direktnim ulaganjima kompanija koje grade objekte u skladu sa svojim potrebama ali i postojećoj industriji (železara Smederevo, TE KO Kostolac). Promet građevinskog zemljišta je lociran u užim gradskim zonama i industrijskim zonama i okolnim mestima dok je promet poljoprivrednog zemljišta najaktivniji u dolini Velike Morave, zatim u južnim delovima teritorije Smedereva i istočnim i južnim delovima teritorije Požarevca.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

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

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
10	15

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

	Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1	Market Parket	Završen	11.000	Industrijska zona Požarevac
2	-	-	-	-

Izvor: DATA istraživanje

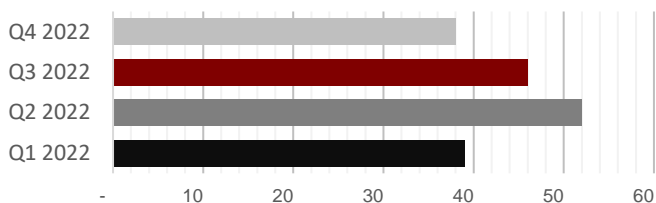
Investicione lokacije

	Investitor	TIP	Površina (m ²)	Lokacija
1	Grad Požarevac	Slobodna zona - Greenfield	76.956	Severni blok industrijske zone, Požarevac
2	Grad Požarevac	Brownfield	17.870	Severni blok industrijske zone, Požarevac

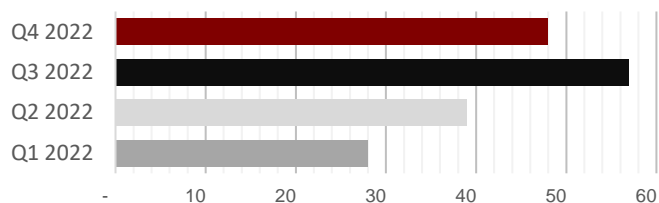
TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

Pregled prometa zemljišta u 2023. godini po kvartalima - Požarevac

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



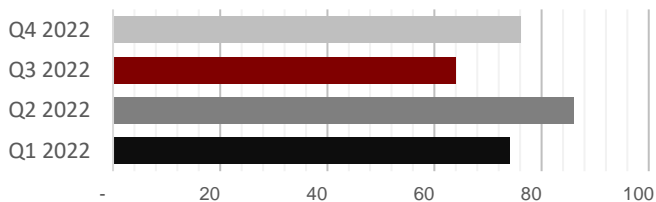
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Pregled prometa zemljišta u 2023. godini po kvartalima – Smederevo

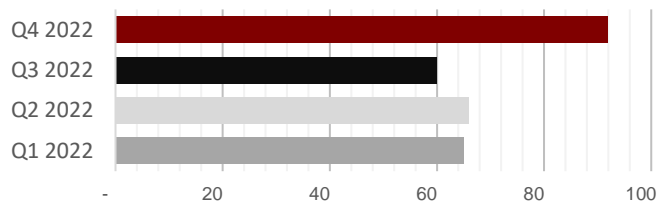
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Izvor: Republički geodetski zavod



POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Izvor: Republički geodetski zavod



Prosečne cene zemljišta - Požarevac

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	200

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	1,30

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta - Smederevo

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	150

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,2	1

Izvor: DATA istraživanje