

# ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA  
Subotica  
2023

## TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

U poslednjih nekoliko godina došlo je do značajnijih promena na tržištu nekretnina u Subotici. U proteke 3 godine započeta je izgradnja velikog broja kako stambenih, tako i stambeno – poslovnih objekata. Potražnja nekretnina je i dalje veća od ponude. Novi stanovi se prodaju još u izgradnji, a isti su podigli i cene stanova u starogradnji, čime se stvara uticaj i na veći promet nekretnina u gradu. Jedan od razloga potražnje stanova predstavlja i činjenica da se Subotica, kao industrijski grad, sve više razvija usled blizine državne granice i rekonstrukcije pruge Beograd - Budimpešta, čime se jugoistok Evrope povezuje sa centralnom i zapadnom Evropom.

### Novi rezidencijalni projekti

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	SU – Prospect doo Subotica	Završen	5455	Prvomajska br. 68, Prozivka, Subotica
2	SU – Prospect doo Subotica	Završen	4040	Prvomajska br. 68, Prozivka, Subotica
3	SU – Prospect doo Subotica	U izgradnji	5032	Jo Lajoša 48, Prozivka, Subotica
4	SU – Prospect doo Subotica	U izgradnji	7523	Lamela 1 i lamela 2, Vuka Karadžića 4-6, Centar, Subotica
5	Dunav – Coop doo Subotica	U izgradnji	2608	Ugao Jovana Mikića i Tesline ulice
6	Metcom gradnja doo Subotica	U izgradnji	2749	Trg Cara Jovana Nenad 13, Centar, Subotica
7	DG Company doo Subotica	U izgradnji	4101	Matije Gupca bb, Centar III, Subotica
8	DG Company doo Subotica	Završen	2934	Zrinjskog i Frankopana, Radijalac, Subotica
9	DG Company doo Subotica	Završen	6096	Šolahova, Centar III, Subotica
10	Inkomerc doo Subotica	U izgradnji	3867	Prvomajska bb, Centar III Subotica
11	Dinamik gradnja doo Subotica	Završena	2319	Kumanovska 11, Stari Grad, Subotica
12	Dinamik gradnja doo Subotica	Završen	2526	Bele Gabrića 14, Centar II, Subotica
13	City Invest gradnja doo Subotica	Završen	2064	Arsnija Čarnojevića 58, Radijalac, Subotica
14	City Invest gradnja doo Subotica	Završen	7216	Arsenije Čarnojevića i Sterijine, Radijalac Subotica
15	Dakriso izgradnja doo Subotica	Završeno	3628	Ognjena Price, Radijalac, Subotica
16	Dakriso izgradnja doo Subotica	Završeno	4933	Masarikova i Medulićeva, Bajnat, Subotica
17	Dakriso izgradnja doo Subotica Vasilic izgradnja doo Subotica	U izgradnji	3523	Ognjena Price 34-36, Radijalac, Subotica
18	Bau – Plan doo Subotica	Završen	1666	Baštovanska 69, Železničko naselje, Subotica
19	Bau – Plan doo Subotica	Završen	1595	Jovana Cvijića 59A, Železničko naselje, Subotica
20	Bomax doo Subotica	U izgradnji	4200	Otona Župančića, Centar III, Subotica
21	Bomax doo Subotica	Završen	4156	Matije Gupca 33-35, Centar III, Subotica
22	Bomax doo Subotica	U izgradnji	2824	Ugao Masarikove i Božidara Adžije, Bajnat, Subotica

23	Idea-Lux	U izgradnji	1151	Kireška 55-57, Kertvaroš, Subotica
24	SMB – Gradnja doo Subotica	Završen	6522	Cara Lazara 29, Radijalac, Subotica
25	SMB – Gradnja doo Subotica	Završen	8040	Matije Gupca bb, Prozivka Subotica
26	Indeco Group doo Subotica	Završen	2002	Gutenbergov park, Teslino Naselje, Subotica
27	Indeco Group doo Subotica	Završen	3477	Gutenbergov park, Teslino Naselje, Subotica
28	Indeco Group doo Subotica	U izgradnji	3752	Gutenbergov park, Teslino Naselje, Subotica
29	Vostok Investment doo Subotica MD inženjering doo Subotica	Završen	3215	Ugao ulice Kanjiški put i Olge Penavin, Palić, Subotica
30	MD inženjering doo Subotica	U izgradnji	3965	Sterijina, Radijalac, Subotica
31	MD inženjering doo Subotica	U izgradnji	6884	Ugao Arsenija Čarnojevića i Miloša Obilića, Radijalac, Subotica

Izvor: DATA istraživanje

#### Prosečne cene stanova

Novogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
1350	1550

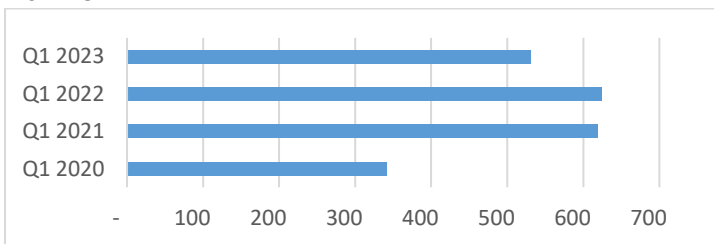
Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
900	1200

Izvor: DATA istraživanje

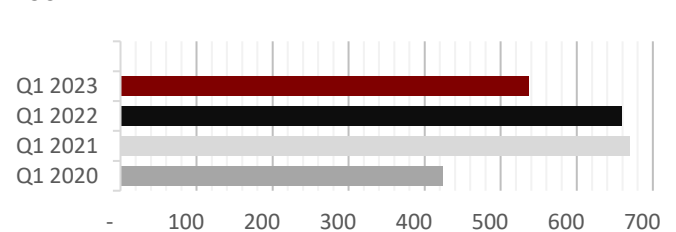
#### Pregled prometa stambenih nepokretnosti, Q1 2023 u odnosu na prethodne godine

##### STANOVI



Izvor: Republički geodetski zavod

##### KUĆE



Izvor: Republički geodetski zavod

## TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Tržište poslovnog prostora u poslednjih nekoliko godina prati izgradnju novih stambenih objekata, čime se javlja i potražnja za istim. Poslovni prostori su većim delom pozicionirani u već izgrađenim stambeno – poslovnim objektima, a u toku je i izgradnja, kao i planiranje novih stambeno – poslovnih objekata sa velikom površinom poslovnog prostora. Najčešći zakupci u objektima novogradnje su trgovački lanci. Veliki uticaj na razvoj tržišta poslovnog prostora ima i sve veći broj novootvorenih fabrika u Subotici, kao i samo formiranje industrijske zone u neposrednoj blizini grada. Subotica je, zahvaljući svom geografskom položaju i marljivim žiteljima, tokom vremena postala najznačajniji administrativno-upravni, industrijski, trgovački, saobraćajni i kulturni centar u severnoj Bačkoj, a obližnje Paličko jezero je čini i turističko-rekreativnim centrom šireg područja.

Poslovni prostor u novim stambeno-poslovnim objektima

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	DUNAV COOP doo Subotica	Završen	682	Somborski put 29a, Gat, Subotica
2	DG Company Doo Subotica	Završen	882	Ivana Milankovića 40, Prozivka Subotica
3	DG Company Doo Subotica	Završen	896	Cara Lazara 33, Radijalac, Subotica
4	SMB Gradnja doo Subotica	Završen	543	Cara Lazara 29, Radijalac Subotica
5	Vostok doo Subotica	Završen	579	Blaška Rajića 12, Prozivka Subotica
6	Vostok doo Subotica	Završen	912	8. Marta 12, Prozvika, Subotica
7.	Vostok doo Subotica	Završen	631	8. Marta 9, Prozvika, Subotica
8.	City Building doo Subotica	Završen	709	Kireška 90L, Kertvaroš, Subotica

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
8	11

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
5	8

Izvor: DATA istraživanje

Retail prostori

	Investitor	Faza	Površina (m <sup>2</sup> )	Lokacija
1	MD inženjering doo Subotica	U izgradnji	4618	TC Bajnatska 21, Prozivka, Subotica

Izvor: DATA istraživanje

## Prosečne cene izdavanja retail prostora

Centralna zona	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
10	25

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
3	9

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost kancelarijskih prostora	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost retail prostora	
Min (%)	Max (%)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

**TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI**

Subotica, zahvaljujući svom geografskom položaju predstavlja jedan od glavnih industrijskih gradova u Republici Srbiji. U blizini grada je i uključnje na Autoput E-75 koji Suboticu povezuje sa Mađarskom na severu i južnom Evropom, preko Beograda, na jugu. Takođe, Subotica je železnički povezana sa celom Evropom. U Subotici postoji nekoliko industrijskih zona, od kojih se kao najrazvijenija izdvaja industrijska zona „Mali Bajmok“, sa kompletnom infrastrukturnom opremljenošću, dok je najveća površina u industrijskoj zoni na jugu Subotice. Pored ovih zona, postoji i industrijska zona u naselju Zorka, pri čemu su ona i zona na jugu grada manje razvijene, što podrazumeva i ograničenost u smislu infrastrukturne opremljenosti. Otvaranje fabrika i industrijskih prostora, pored povećanja broja radnih mesta, znači i dovođenje novih tehnologija i znanja, što utiče na sigurnost i bolji životni standard.

## Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora

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

Izvor: DATA istraživanje

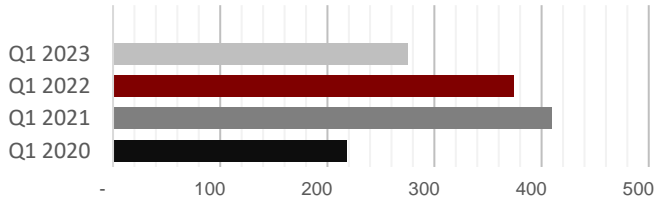
Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
2	7

Izvor: DATA istraživanje

**TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA**

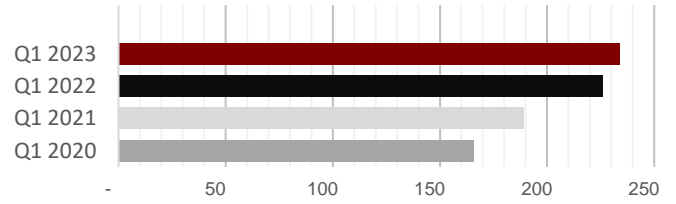
Pregled prometa zemljišta, Q1 2023 u odnosu na prethodne godine:

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**



Izvor: Republički geodetski zavod

**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**



Izvor: Republički geodetski zavod

**Prosečne cene zemljišta**

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
10	+50

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m <sup>2</sup> )	Max (EUR/m <sup>2</sup> )
0,5	1,3

Izvor: DATA istraživanje