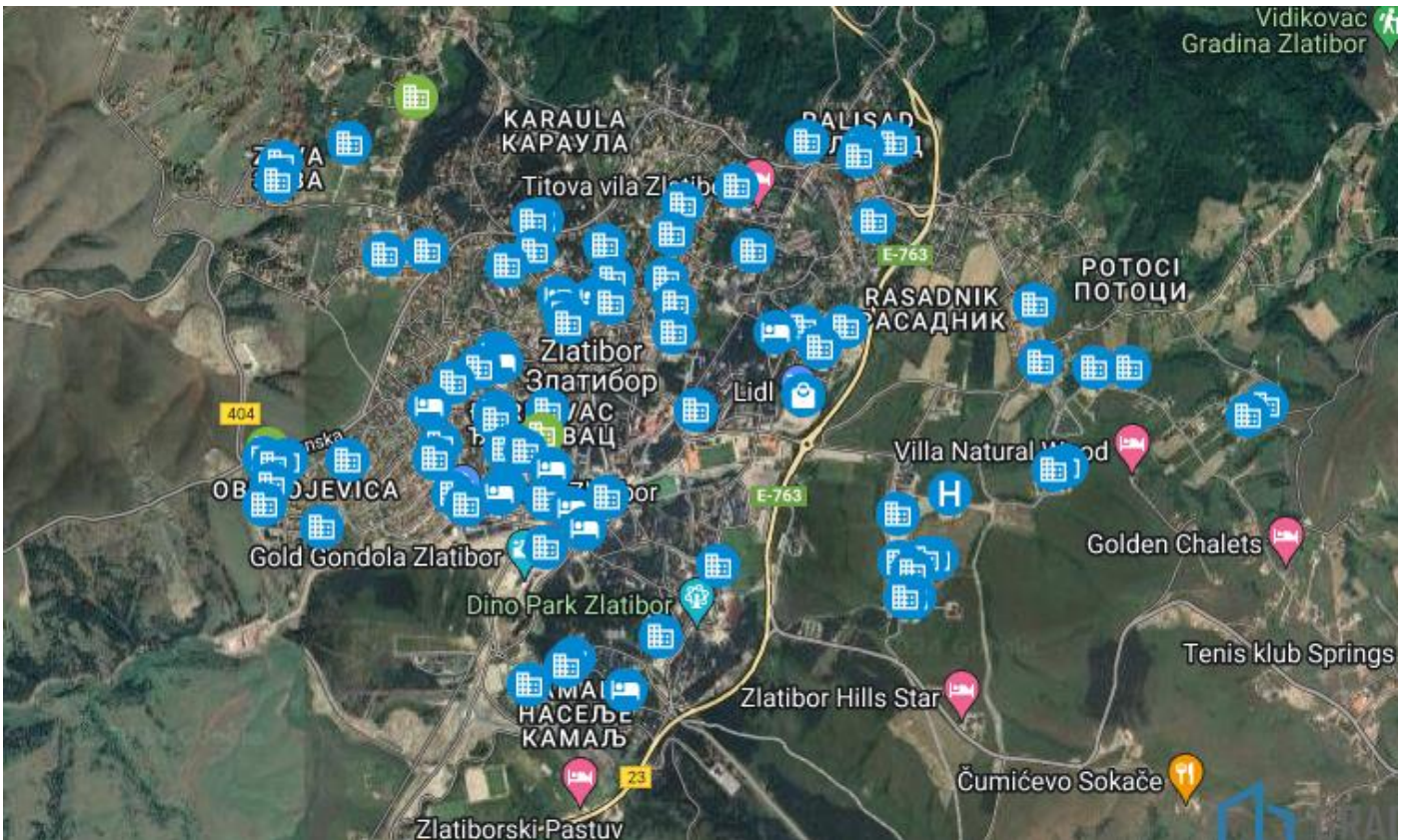


ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Zlatibor
2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Zlatibor (do 1893. Kulaševac, 1893–1946. Kraljeva Voda, 1946–1995. Partizanske Vode), naselje u Srbiji u opštini Čajetina u Zlatiborskom okrugu. U ovom naselju zapaža se izuzetna građevinska aktivnost već duži niz godina. Uprkos činjenici da se na Zlatiboru odavno dobro gradi, ova sezona mogla bi da bude rekordna. Slobodno se može reći da je, posle Beograda i Novog Sada, na ovoj planini stacionirana najveća građevinska aktivnost u Srbiji.



Izvor: www.gradnja.rs/mapa

Na Mapi gradilišta za 2023. godinu evidentirano je čak 90 gradilišta koja su aktivna do jula 2023 godine, što znači da ih u ovom trenutku ima još više. S obzirom na površinu opštine Čajetina i broj njenih žitelja, ovaj lokalitet predstavlja apsolutno najveće gradilište u našoj zemlji.

Međutim, nije broj gradilišta presudan u ovom slučaju. Značajniji je podatak o veličini pojedinačnih gradilišta i investicionim vrednostima. U izgradnji nisu samo manji objekti, već naprotiv, ogromni kompleksi karakteristični za beogradska gradilišta.

Kada je u pitanju njihova namena, najveći udeo čine stambene zgrade i stambeno-poslovni kompleksi, dok se na drugom mestu nalaze budući hotelski kapaciteti. Investitorski milje je vrlo šarolik, neke od firmi su iz Čajetine ili okolnih mesta poput Užica, dok sa druge strane dobar deo čine firme iz Beograda i Novog Sada.

Iako trenutni objekti u izgradnji plene svojom površinom, u prvi plan ističe se njihova spratnost. Zbog karakteristike planinskog terena u okviru novih zgrada predviđeno je nekoliko podruma i suterena, što sa prizemljima, ostalim spratovima i potkrovljima u proseku čini od deset do petnaest etaža.

Na izgradnju na Zlatiboru narednih godina može da utiče mnogo faktora, ali pogled na onlajn katastar daje nam informaciju o novoformiranim parcelama namenjenim za predstojeću novogradnju, te je jasno da se ubuduće svakako planira i očekuje još mnogo novogradnje.

Kada je reč o ceni, kvadrat na Zlatiboru se kreće od 1.500 do 2.000 evra, mada naravno kao i u svakoj sredini postoje ekstremi. Interesan je utisak da za manje novca možete da kupite stan na Zlatiboru sa kvalitetnijom završnom obradom objekta nego, recimo, u većim gradovima Srbije.

Uvidom u polugodišnji izveštaj RGZ-a za profesionalne korisnike i statističke parametre cena apartmana za opštinu Čajetina, cene apartmana u starogradnji kreću se od 435 eur/m² pa do maksimalnih 2.315 eur/m². Apartmani u novogradnji kreću se od minimalne zabeležene prodaje od 600 eur/m² pa do maksimalne 2.677 eur/m².

Cene variraju u zavisnosti od lokacije, položaja, spratnosti i, naravno, kvaliteta. Najveći broj oglašanih prodaja odnosi se na stanove/apartmane površine od 35-45m² koji su koncipirani kao apartmani, sa odvojenom spavaćom sobom, pogodni kako za boravak tako i za izdavanje.

Izgradnja je u velikom broju bazirana na izgradnju luksuznih objekata, sa posebnim osvrtom na dizajn, kvalitet ugrađenih materijala uz pokušaj usaglašavanja objekata sa prirodom i standardima planinske gradnje.

Ne mali broj ljudi investira novac u kupovinu apartmana potpisujući odmah ugovor sa investitorom za izdavanje tih istih apartmana.

Novi rezidencijalni projekti na Zlatiboru:

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „Royal Gardens Zlatibor“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Zlatibor
2 „Gold Invest Gradnja“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Zlatibor
3 „Modena Zlatibor“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Zlatibor
4 „Galens Invest“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Zlatibor
5 „Satelit Lux Residence“	U izgradnji	Nije dostupan podatak	Zlatibor

Prosečne cene stanova - Zlatibor

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.800	2.800

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1500	2.500

Izvor: DATA istraživanje



Izgled nekih od projekata u izgradnji na Zlatiboru

Izvor: www.google.com

Prema najnovijim podacima koje je objavio Zavod za statistiku Republike Srbije Zlatibor se učvrstio kao naposećenija turistička destinacija u Srbiji posle Beograda. Prethodne godine Zlatibor je posetilo 348.922 gostiju pa se našao ispred Novog Sada koji je imao 234.708 turista, Vrnjačke Banje (194.140), Niša (156.808), Subotice (154.940), Kopaonika (151.181) i Sokobanje (148.907).

Statistički gledano Zlatibor je u 2023. godini posetilo za 61% gostiju više nego 2022. godine. Struktura gostiju je takođe zanimljiva, tako je na Zlatiboru boravilo 248.639 domaćih gostiju kao i 100.283 stranih turista, što je povećanje od 76% u odnosu na 2022. godinu. Kada su u pitanju strani turisti Zlatibor se našao na trećem mestu odmah posle Beograda i Novog Sada, dok su sva ostala turistička mesta ostala iza.

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori na Zlatiboru su uglavnom namenjeni trgovini na malo i uslužnim delatnostima i najveći broj ih se nalazi u centru (uz pešačku zonu i oko jezera, dok postoji i veliki broj retail prostora u okviru novoizgrađenih hotela i objekata). Na tržištu postoji mali broj dostupnih oglašanih izdavanja poslovnih prostora i lokala, a oglašene rente najviše zavise od lokacije, izloženosti, površine i kvaliteta. Na predmetnom lokalitetu nema ponude kancelarijskog prostora za izdavanje.

U centralnom delu Zlatibora u većini kompleksa koji su izgradnji poslovni prostori su pozicionirani u prizemlju sa uličnom orijentacijom.

Prosečne cene izdavanja retail prostora – Zlatibor:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
15	30

Izvor: DATA istraživanje

Okolna naselja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	10

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Zlatibor:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
-	-

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
-	-

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tržište industrijskih nepokretnosti na teritoriji Zlatibora male je aktivnosti.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora – Zlatibor:

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

Izvor: DATA istraživanje

Upražnjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

Višegodišnja jagma za placevima na najposećenijoj turističkoj planini učinila je svoje – u centru turističkog naselja sve je manje zemljišta na prodaju, a tamo gde ga ima cena je izuzetno visoka. Liči da će se narednih godina nešto slično dešavati kilometrima daleko, u području kojim je trasirana najduža gondola na svetu.

U centru Zlatibora privatnih placeva na prodaju više skoro da i nema. Poneki koji je preostao za prodaju košta više od 2.000 evra po aru u udaljenijim naseljima Zova 3 i Gajevi, do 50.000 evra koliko se vrednuje ar u prvoj građevinskoj zoni. U drugoj zoni za ar se traži oko 15.000 evra.

Prosečne cene zemljišta - Zlatibor

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
100	250

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
15	65

Izvor: DATA istraživanje

Tržište zemljišta na Zlatiboru je veoma specifično iz razloga što u poslednjih godinu dana ima veoma malo ostvarenih transakcija i to po visokoj ceni. Recimo, poljoprivredno zemljište se prodavalo u rasponu od 15-65eur/m². Pretpostavlja se da će prometovano poljoprivredno zemljište biti iskorišćeno za izgradnju objekta uz konverziju zemljišta.

Uvidom u sajtove za oglašavanje prodaja zemljišta na Zlatiboru, utvrđeno je da postoji ograničena ponuda na ovom lokalitetu, pa tako imamo situaciju da se za građevinsko zemljište na oglasima traži čak i do 415 eur/m².

Svakako da Zlatibor ima ogroman turistički potencijal i pruža mnogo prirodnih lepota te iz tog razloga ova planina svake godine obara rekorde po posećenosti i broju novoizgrađenih objekata i stambenih jedinica. Kako je placeva u centralnoj zoni sve manje, ne čudi nas navedeni podatak da tražena cena po m² obara sve rekorde u širem okruženju.