

ANALIZA TRŽIŠTA

NEKRETNINE SRBIJA
Zrenjanin i Kikinda
2023

TRŽIŠTE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

Zrenjanin je najveći grad srpskog dela Banata i njegov je politički, privredni, kulturni i sportski centar. Zrenjanin je, po površini teritorije koja mu administrativno pripada (1.326 km²), najveći grad u Autonomnoj pokrajini Vojvodini i drugi u Republici Srbiji, a u njemu živi oko 130 hiljada stanovnika i više od 20 nacija. Prema podacima RGZ-a, tržište stanova je najrazvijenije podržnište nepokretnosti u Republici Srbiji. U poslednjih par godina intenzivirala se izgradnja višeporodičnih stambenih objekata. U odnosu na ostatak Srbije, u Zrenjaninu je primetan veliki promet stanova preko stambenih kredita i tražnja za novogradnjom je u velikom porastu. Pored ispod navedenih najznačajnijih projekata, trenutno je u izgradnji još desetak stambeno-poslovnih zgrada čiji su investitori uglavnom iz Zrenjanina.

U 2023. godini je završena izgradnja novih višeporodičnih stambenih objekata koje su investitori prodavali po cenama u rasponu od 1.200 eur/m² do 1.560 eur/m². Na osnovu direktnog kontakta sa lokalnim investitorima utvrđeno je da se i u narednom periodu očekuje izgradnja većeg broja novih stambenih objekata višeporodičnog stanovanja.

Novi rezidencijalni projekti u Zrenjaninu:

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „Dijagoninvest“	U pripremi	cca 330 stanova	Brigadira Ristića, Zrenjanin
2 „Ogrev“	U izgradnji	118 stanova	Marka Oreškovića, Zrenjanin
3 „Kapital Invest“	U izgradnji	85 stanova	Tihomira ostojića, Zrenjanin
4 „BMT Luks“	U izgradnji	115 stanova	Milana Stanivukovića 53-57, Zrenjanin
5 MV Invest	U izgradnji	43 stana	Toše Jovanovića 66, Zrenjanin
6 Ekogradnja	U pripremi	621 stan	Bul. Veljka Vlahovića BB
7 Agririt	U pripremi	250 stanova	Ive Vojnovića, Zrenjanin
8 Maksimović Gradnja	U izgradnji	3 lamele, cca 50 stanova	Toše jovanovića, Zrenjanin

Prosečne cene stanova - Zrenjanin:

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1.300	1.600

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
500	1.100

Izvor: DATA istraživanje

Tržište stanogradnje u Zrenjaninu je povećane aktivnosti u odnosu na prethodni period. Sve više investitora se odlučuje da investira u stanogradnju. Prosečna cena starogradnje, na osnovu pokazatelja iz Polugodišnjeg izveštaja 2023 za profesionalne korisnike, iznosi 897 EUR/m², dok je prosečna ostvarena cena novogradnje 1.158 EUR/m². Analizom tržišta utvrđeno je da se u najvećem broju slučajeva stanovi u novogradnji prodaju po ceni od 1.200 eur/m² + PDV.

Uvidom u sajtove za oglašavanje prodaje stanova utvrđeno je da se ponuda stanova starogradnje kreće od 600 – 1.100 EUR/m². Tražena cena zavisi od lokacije, površine i opšteg stanja nepokretnosti.

Trend intenzivne stanogradnje, započet u Zrenjaninu pre nekoliko godina, nastavlja se nesmanjenim intenzitetom i na početku 2024. godine **na teritoriji grada aktivno je više od 15 gradilišta objekata kolektivnog stanovanja**. Oni su u različitim fazama gradnje – od pripreme građevinskog zemljišta i uređenja lokacije, do realizacije neke od predviđenih etapa, a kroz javne prezentacije najavljeni su i neki novi projekti.

U izgradnji je preko hiljadu stambenih jedinica, dok se na dve lokacije izvodi obimna rekonstrukcija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni, što do sada nije bio slučaj u Zrenjaninu. Tako će stambeni objekat postati zgrada podignuta kao hotel, koji nije bio u funkciji, na uglu ulica Cara Dušana i Slobodana Bursaća, kao i poslovni prostor u okviru objekta u Ulici Žarka Zrenjanina 8 koji je nekada koristilo preduzeće "Naftagas", a sada se, s okolnim prostorom, adaptira u stambeni kompleks nazvan "Urbana oaza".

U pripremi, tačnije u završnoj fazi, je nekoliko kapitalnih projekata na teritoriji Zrenjanina, pa tako Dijagoninvest planira izgradnju više lamela sa ukupno oko 330 stambenih jedinica, Agrorit planira izgradnju 250 stanova na prostoru nekadašnje fabrike čarapa „Udarnik“ sa pogledom na reku Begej iz više faza, „Ekogradnja“ planira izgradnju 621 stana u neposrednoj blizini tržnog centra Big u Zrenjaninu.

Ono što je specifično jeste da je Zrenjanin jedan od retkih opština u Srbiji koji ima povećan broj prometa nekretnina u prvom polugodištu 2023. godine (298 stambenih jedinica) u odnosu na polugodište 2022. godine (246 stambenih jedinica).

Tržište stambenih objekata je, takođe, aktivno. Prometuju se uglavnom starije kuće, ali prisutna je tendencija rasta izgradnje novih porodičnih stambenih objekata.

U prvom polugodištu 2023. godine u prometu objekata su preovlašivali stambeni objekti sa učešćem u ukupnom prometu objekata od 94%. U prometu stambenih objekata 95% su činili prometi kuća. U Tabela 2 prikazan je uporedni pregled broja prodatih kuća u opštinama sa najvećim obimom kupoprodaja u prvom polugodištu u poslednje četiri godine.

ОПШТИНА	I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023
СУБОТИЦА	444	646	687	564
ЗРЕЊАНИН	331	426	487	425
НОВИ САД	380	528	569	377
ШАБАЦ	156	206	267	244
СОМБОР	145	272	272	234
КРАГУЈЕВАЦ	72	162	204	229
БЕЧЕЈ	120	203	238	197

Izvor: Polugodišnji izveštaj RGZ 2023 za profesionalne korisnike

U narednoj tabeli šrikazan je promet stanova u prvom polugodištu za poslednje 4 godine:

Бр.	Општина	Староградња (купопродаја)				Новоградња (куповина од инвеститора)			
		I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023	I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023
41	БОСИЛЕГРАД	0	1	1	2	0	0	0	0
42	БРУС	18	14	12	8	2	19	19	9
43	БУЈАНОВАЦ	2	6	20	11	13	20	6	4
44	ВАЉЕВО-ГРАД	91	137	143	112	62	128	174	205
45	ВАРВАРИН	1	2	6	1	0	0	0	0
46	ВЕЛИКА ПЛАНА	14	13	18	19	12	17	18	16
47	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ	7	15	24	25	10	56	39	53
48	ВЛАДИМИРЦИ	0	1	4	2	0	0	0	0
49	ВЛАДИЧИН ХАН	4	5	6	3	0	0	0	0
50	ВЛАСОТИНЦЕ	2	3	6	2	0	0	0	1
51	ВРАЊЕ-ГРАД	28	49	32	35	52	41	58	41
52	ВРАЊСКА БАЊА	0	0	0	0	0	0	0	0
53	ВРБАС	44	50	52	48	1	6	20	22
54	ВРЊАЧКА БАЊА	103	169	174	99	97	172	206	211
55	ВРШАЦ-ГРАД	50	93	73	60	17	21	22	49
56	ГАЦИН ХАН	1	1	3	1	0	0	0	0
57	ГОЛУБАЦ	0	1	1	1	0	3	0	5
58	ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ	11	34	38	32	18	22	2	0
59	ДЕСПОТОВАЦ	6	12	16	7	0	0	0	0
60	ДИМИТРОВГРАД	3	2	2	2	0	0	0	0
61	ДОЉЕВАЦ	0	1	1	0	0	0	0	0
62	ЖАБАЉ	3	8	5	13	0	0	0	0
63	ЖАБАРИ	0	0	1	1	0	0	0	0
64	ЖАГУБИЦА	1	1	1	0	0	0	0	0
65	ЖИТИШТЕ	2	6	7	4	0	0	0	0
66	ЖИТОРАЂА	0	0	0	1	0	0	0	0
67	ЗАЈЕЧАР-ГРАД	20	49	73	55	1	4	14	1
68	ЗРЕЊАНИН-ГРАД	138	172	168	143	31	96	67	140
69	ИВАЊИЦА	3	4	5	2	7	3	1	5
70	ИНЂИЈА	32	42	32	23	18	30	107	194
71	ИРИГ	5	6	14	8	0	0	4	23
72	ЈАГОДИНА-ГРАД	123	196	187	144	45	78	64	186
73	КАЊИЖА	6	7	14	9	0	0	0	0
74	КИКИНДА	51	66	58	39	1	0	0	0
75	КЛАДОВО	15	21	12	5	6	3	1	30
76	КНИЋ	1	0	0	1	0	0	0	0
77	КЊАЖЕВАЦ	13	11	20	19	0	0	0	0
78	КОВАЧИЦА	3	5	2	1	0	0	0	0
79	КОВИН	9	21	17	19	1	2	14	1
80	КОСЈЕРИЋ	1	2	6	8	0	0	11	5
81	КОСТОЛАЦ	6	16	19	19	0	0	0	0
82	КОЦЕЉЕВА	1	1	3	2	0	0	0	1
83	КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	218	365	376	227	191	237	399	274
84	КРАЉЕВО-ГРАД	126	160	163	101	39	20	72	19

Izvor: Polugodišnji izveštaj RGZ 2023 za profesionalne korisnike

Kikinda je grad i administrativni centar Severnobanatskog okruga. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, u Kikindi je bilo 38.065 stanovnika. U severnom delu Banata, u neposrednoj blizini srpsko- rumunske granice, prostire se administrativna jedinica grad Kikinda, središte ekonomskog i društvenog života ovog dela Vojvodine. U gradu su naseljena mesta: Mokrin, Iđoš, Bašaid (sa seocetom Bikač), Banatska Topola (sa Vincaidom), Rusko Selo, Novi Kozarci, Banatsko Veliko Selo, Nakovo i Sajan. Sedište je gradsko naselje Kikinda, naselje ravničarskog tipa, sa ušorenim ulicama koje se seku pod pravim uglom i prostranim trgom u centru grada. Teritorija grada Kikinde veoma je bogata nalazištima nafte i gasa. Još jedan značajan prirodni resurs je glina visokog kvaliteta. Upravo stoga, u gradu su najrazvijenije: metalska industrija, industrija građevinskog materijala, naftna i hemijska industrija. Plodno zemljište još je jedan prirodni resurs koji je uslovio razvoj prehrambene i prerađivačke industrije. U naselju Kikinda živi 33.901 punoletni stanovnik, a prosečna starost stanovništva iznosi 39,6 godina (38,2 kod muškaraca i 40,9 kod žena). U naselju ima 14.607 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 2,86.

Prosečne cene stanova - Kikinda:

Novogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
-	-

Izvor: DATA istraživanje

Starogradnja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
600	1.100

Izvor: DATA istraživanje

Tržište stanogradnje u Kikindi je male aktivnosti, ne postoji novogradnja u gradu, tj. ne grade se novi višeporodični-stambeni objekti iz razloga što se ne može postići prodajna cena kojom bi se investitorima isplatilo da zidaju objekte. Prosečna cena starogradnje, na osnovu pokazatelja iz Polugodišnjeg izveštaja 2023 za profesionalne korisnike, iznosi 630 EUR/m². Uvidom u sajtove za oglašavanje prodaje stanova utvrđeno je da se ponuda stanova kreće od 600 – 1100 EUR/m². Tražena cena zavisi od lokacije, površine i opšteg stanja nepokretnosti.

TRŽIŠTE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori u Zrenjaninu i Kikindi su uglavnom namenjeni trgovini na malo i uslužnim delatnostima i najveći broj ih se nalazi u centru (Zrenjanin - uz pešačku zonu u Ul. Kralja Aleksandra, kao i u tržnom centru Big u Zrenjaninu i centralnoj zoni Kikinde). Na tržištu postoji mali broj dostupnih oglašanih izdavanja kancelarijskih prostora i lokala, a oglašene rente najviše zavise od lokacije, izloženosti, površine i kvaliteta.

Retail prostori:

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 „Dijagoninvest“	U pripremi	Poslovni prostori u prizemlju	Brigadira Ristića, Zrenjanin
2 „Ogrev“	U izgradnji	Poslovni prostori u prizemlju	Marka Oreškovića, Zrenjanin
3 Ekogradnja	U pripremi	Poslovni prostori u prizemlju	Bul. Veljka Vlahovića BB
4 BIG Shopping Centar	Završen	Centar se prostire na parceli od 99.783 m ²	Bagljaš, Zrenjanin

Prosečne cene izdavanja retail prostora – Zrenjanin i Kikinda:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	15

Izvor: DATA istraživanje

Okolna naselja	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
2,5	6

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene izdavanja kancelarijskog prostora – Zrenjanin i Kikinda:

Centralna zona	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	6

Izvor: DATA istraživanje

Širi centar	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
1	3

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEPOKRETNOSTI

Tržište industrijskih nepokretnosti na teritoriji grada Zrenjanina i Kikinde male je aktivnosti. U poslednjih petnaest godina pojavilo se nekoliko stranih investitora u Zrenjaninu koji su uglavnom koncentrisali svoja predstavništva u industrijskoj zoni Bagljaš. U toku je izgradnja kompleksa kompanije Ling Long Tyres (ukupna površina objekata cca 391.000 m², na placu površine 100ha u industrijskoj zoni Jugoistok). U ponudi za izdavanje i prodaju su uglavnom objekti starije gradnje za koje su potrebna značajna ulaganja.

U poslednjih deset godina nije bilo značajnijih ulaganja u Kikindi. U ponudi za prodaju i iznajmljivanje su uglavnom industrijski objekti u okviru poslovnih kompleksa kompanija koje su u stečaju.

Prosečne cene izdavanja industrijskog prostora – Zrenjanin i Kikinda:

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

Izvor: DATA istraživanje

Upraznjenost	
Min (%)	Max (%)
10	20

Izvor: DATA istraživanje

Izvedeni i planirani projekti

Investitor	Faza	Površina (m ²)	Lokacija
1 Ling Long	U izgradnji	391.000	Ind. Zona jug, Zrenjanin

Izvor: DATA istraživanje

TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA

U 2023. godini kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta je na približno na istom ili višem nivou u odnosu na prethodnu godinu. Poljoprivredno zemljište uglavnom karakterisu parcele srednje i velike površine, sa najvećom zastupljenošću zemljišta druge i treće bonitetne klase. Najzastupljenije su ratarske kulture u poljoprivrednoj proizvodnji.

Prosečne cene zemljišta - Zrenjanin

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
5	50+

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,9	1,70

Izvor: DATA istraživanje

Prosečne cene zemljišta – Kikinda

Građevinsko zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
3	25+

Izvor: DATA istraživanje

Poljoprivredno zemljište	
Min (EUR/m ²)	Max (EUR/m ²)
0,50	1,20

Izvor: DATA istraživanje

Prema poslednjim podacima, u Zrenjaninu, njivama prve klase trguje se po cenama od 10.000 evra za jutro. Samo je jedan problem u celoj toj situaciji, njiva u prodaji ima u jakom malom broju.