Vreme: 30.09.2026 17:02
Medij: ekspres.net
Link: https://ekspres.net/biznis/gradovi-u-srbiji-u-kojima-cveta-novogradnja-30-9-2026
Autori: Ekspres.net
Teme: održavanje, rehabilitacija, izgradnja puteva

Naslov: Gradovi u Srbiji u kojima cveta novogradnja

6058

U pet gradova u Srbiji u prvih šest meseci ove godine prodato je ubedljivo više stanova u novogradnji u odnosu na broj nekretnina u starim zgradama. U pitanju nisu ni Beograd, ni Novi Sad ni Niš, već Novi Pazar, Prokuplje, Loznica, Užice i Pančevo. U ovim gradovima dominiralo je učešće kupovine od investitora. Velika potražnja za novogradnjom uticala je i na rast cena, koje su u nekim od ovih gradova skočile više i od republičkog proseka od 15 odsto.

Razlozi za potražnju za novogradnjom su različiti, ali se u suštini sve svodi na nedostatak kvalitetnih stanova u starim zgradama ili završetak ciklusa izgradnje pojedinačnih stambenih kompleksa, koje su značajno uticali na povećanje ponude.

Novogradnja se toliko prodaje i zbog kombinacije velikog priliva kapitala iz dijaspore i prelivanja novca u nekretnine, koje se smatraju sigurnom investicijom. Ni cena nije zanemarljiv faktor, jer je prosečna cena kvadrata u svim ovim gradovima, osim u Pančevu i Užicu, bila između 1.000 i 1.200 evra, što je i tri puta manje nego u Beogradu.

Novi Pazar

Najveća potražnja za novogradnjom bila je u Novom Pazaru gde je čak 72 odsto prodatih stanova bilo u novim zgradama, odnosno tek svaki četvrti stan je prodat u staroj gradnji. Prema podacima Republičkog geodetskog zavoda (RGZ), za šest meseci je prodato 326 stanova, od kojih je 240 kupljeno od investitora. Prosečna cena po kvadratu je 1.066 evra i bila je veća za 7,67 odsto u odnosu na isti period prethodne godine.

Novi Pazar se pozicionirao kao peto najveće gradilište stambenih objekata u Srbiji, odmah iza najvećih gradova Beograda, Novog Sada, Niša i Kragujevca, a potražnja za novim kvadratima je konstantno visoka.

Novi Pazar je jedan od retkih gradova sa pozitivnim prirodnim priraštajem i stalnim rastom broja stanovnika, a u agencijama za nekretnine kažu da je udeo novca koji stiže iz inostranstva, od stanovnika koji rade u Zapadnoj Evropi, ključni pokretač građevinskog buma u ovom gradu, jer zarađeni novac najradije ulažu u nekretnine u rodnom gradu.

Kao i u drugim gradovima, to smatraju najsigurnijim načinom za očuvanje kapitala, ali u odnosu na ostatak Srbije ovde je i najveći udeo kupaca koji nekretnine plaćaju gotovinom, a stanovi se često rasprodaju u ranoj fazi izgradnje, "sa papira".

U agencijama za nekretnine kažu da su najtraženije garsonjere i jednosobni stanovi do 50 kvadrata, jer donose brz povrat investicije kroz izdavanje. Novi Pazar je i univerzitetski centar sa velikim brojem studenata iz celog regiona, što garantuje stalnu potražnju za zakupom nekretnina.

Prokuplje

U Prokuplju su, prema podacima Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) za prvih šest meseci ove godine prodata ukupno 82 stana, a 63 odsto je bila novogradnja. U ovom gradu je kvadrat u proseku plaćen 1.070 evra i u odnosu na isti period prošle godine je skuplji za 21,44 odsto.

Prokuplje je inače od Niša udaljeno oko 30 kilometara, a cena kvadrata je značajno niža. Kvadrat u Nišu

košta gotovo 700 evra više, tako da mnogi vide računicu da putuju do posla ili da jednostavno žive u manjem gradu, ali u komfornijem stanu.

Jedan od razloga za veliku tražnju za novogradnjom je i nedostatak kvalitetne starogradnje. U agencijama za nekretnine kažu da veći deo starih zgrada zahteva ozbiljna i skupa renoviranja, pa se kupci radije opredeljuju za novogradnju sa boljom izolacijom i manjim troškovima održavanja.

Loznica

U Loznici je kvadrat u novogradnji u prvoj polovini godine u proseku plaćen 1.195 evra, a 222 stana ili 60 odsto od ukupnog broja od 368 je kupljeno od investitora. Međugodišnji rast cena kvadrata je bio 4,5 odsto.

Loznica beleži snažnu ekspanziju stanogradnje i prodaje novogradnje zbog kombinacije ekonomskih, infrastrukturnih i društvenih faktora koji ovaj grad čine jednim od najaktivnijih tržišta nekretnina van velikih centara. U agencijama za nekretnine za 4zida kažu da je tome doprinela izgradnja brze saobraćajnice koja povezuje Loznicu i Šabac, koja značajno skraćuje vreme putovanja do Novog Sada i Beograda, ali i povoljnije cene kvadrata.

Prema podacima sa portala 4zida, uglavnom se prodaju stanovi koji su deo projekata u izgradnji. Trenutno se u centru grada prodaje stan od 46 kvadrata za 78.200 evra, a u pitanju je projekat koji će biti završen 2028. godine. U ponudi su i stanovi u naselju Banjski Šor, od 55 kvadrata po ceni od 79.750 evra.

Užice

U Užicu je 57 odsto prometovanih stanova bilo u novogradnji, a kvadrat je u proseku plaćen 1.950 evra. Za godinu dana je poskupeo oko 14,43 odsto. Stanovi u starim zgradama u proseku su koštali za oko 300 evra manje po kvadratu.

Jedan od ključnih razloga velike potražnje za novim stanovima je nedostatak kvalitetne starogradnje, jer većina starijih zgrada u gradu traži ozbiljna i skupa renoviranja, pa se kupci radije opredeljuju za stanove u kojima je sve novo i koji su odmah useljivi. Na portalu 4zida oglašeni su stanovi u novogradnji, poput dupleksa od 96 kvadrata, koji se prodaje za 192.000 evra.

Pančevo

U Pančevu je poprilično izjednačen odnos potražnje za starom i novom gradnjom, jer je 52 odsto stanova kupljeno od investitora. Za šest meseci je prodato ukupno 547 stanova, od kojih 300 u novim zgradama. Prosečan kvadrat je plaćen 1.619 evra, a bio je skuplji za oko 12,5 odsto u odnosu na isti period prošle godine. U odnosu na Beograd Pančevo nudi više kvadrata za manje novca.

Na specijalizovanom portalu za oglašavanje nekretnina 4zida trenutno ima oko 670 oglasa za prodaju stanova u Pančevu i osam projekata novogradnje.

U ponudi je tako stan u novogradnji od 77 kvadrata, za 150.150 evra, a kraj izgradnje je planiran za 2027. godinu. Cena kvadrata raste kako se bliži useljenje, pa se tako nekretnina od 31 kvadrata, čija izgradnja će biti završena u novembru prodaje za 65.000 evra, odnosno oko 2.100 evra po kvadratu.

Pančevo je udaljeno samo na oko pola sata vožnje od centra Beograda, što odgovara ljudima koji ovde žive a rade u prestonici. Stanove kupuju i roditelji čija deca studiraju u Beogradu, kao i investitori koji žele siguran povraćaj novca kroz izdavanje ili dalju prodaju.